

DE DRIESPRONG

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.KWIDRIESPRONGOBP-VA01
vastgesteld

GEMEENTE WESTLAND



Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Onderbouwing van de keuze voor De Driesprong 8
1.4 Geldend bestemmingsplan 8
1.5 Plansystematiek 9
1.6 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 11

2.1 Historisch-ruimtelijke opbouw 11
2.2 Ruimtelijk - functionele structuur 12
2.3 Groenstructuur 13
2.4 Waterstructuur 14
2.5 Biodiversiteit, flora en fauna 14
2.6 Verkeer en mobiliteit 15

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie 17

3.1 Stedenbouwkundige structuur 17
3.2 Zonering en randen 17
3.3 Bouwen - doelen en ambities 18
3.4 Verkeer en mobiliteit - doelen en ambities 18
3.5 Robuust en multifunctioneel water - doelen en ambities 19
3.6 Groenstructuur - doelen en ambities 20
3.7 Klimaatadaptatie en duurzaamheid - doelen en ambities 21
3.8 Gezondheid - doelen en ambities 23

Hoofdstuk 4 Beleidskaders 25

4.1 Algemeen 25
4.2 Gemeentelijk beleid 25
4.3 Regionaal beleid 28
4.4 Provinciaal beleid 29
4.5 Rijksbeleid 33
4.6 Ladder 34
4.7 Conclusie 36

Hoofdstuk 5 Onderzoek 37

5.1 Archeologie 37
5.2 Bedrijven en milieuzonering 39
5.3 Geluid 43

5.4 Luchtkwaliteit 45
5.5 Externe veiligheid 47
5.6 Niet-gesprongen conventionele explosieven 49
5.7 Ecologie 50
5.8 Bodem 58
5.9 Verkeer 65
5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 70
Hoofdstuk 6 Water 71
6.1 Nationaal beleid 71
6.2 Provinciaal beleid 71
6.3 Waterschapsbeleid 72
6.4 Gemeentelijk beleid 74
6.5 Waterhuishoudkundig plan 75
6.6 Conclusie 78
Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving 79
7.1 Planvorm 79
Hoofdstuk 8 Handhaving 82
8.1 Handhavingsbeleid 82
Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid 83
9.1 Economische uitvoerbaarheid 83
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 83

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Westland heeft de wens om in de kleinere kernen in het Westland woningbouw te realiseren voor de eigen inwoners. Bij de vaststelling door de gemeenteraad van de woonstrategie (januari 2016) werd de 'motie van de kleine vitale kernen' aangenomen. Door het college van burgemeester en wethouders is, naar aanleiding van de motie, onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van woningbouw in De Driesprong Kwintsheul, in combinatie met reconstructie van glastuinbouw. In deze structuurvisie zijn de gemeentelijke ambities vastgelegd voor het realiseren van een duurzame, toekomstbestendige woonwijk waarin rekening wordt gehouden met de lokale behoefte van Kwintsheul. De gemeente stelt deze structuurvisie op om de regie over de woningbouw te kunnen houden. De structuurvisie is ontwikkeld in een participatietraject met inwoners van Kwintsheul en grondeigenaren. Na de vaststelling wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt en worden een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Integratie van maatschappelijke vraagstukken

De vraagstukken wonen en glastuinbouw zijn door de gemeente aangewend om ook andere urgente thema's in Kwintheul op te pakken. Naast de opgave voor woningbouw en duurzame glastuinbouw liggen er tevens opgaven op het gebied van de leefomgeving in het dorp, de ecologische hoofdstructuur, de waterhuishouding, klimaatadaptatie en gezondheid. Meer in het algemeen gaat het dus om het creëren van een duurzame leefomgeving, met oog voor mens en milieu. Deze onderwerpen zijn in de Structuurvisie ondergebracht in de hoofdstukken 6, 7, 8 en 9. Er is dus sprake van een gelaagd, integraal vraagstuk, waarbij alle thema's in samenhang worden bekeken. De gemeente heeft de intentie om de geformuleerde ambities ook daadwerkelijk te bereiken, en verwacht met deze structuurvisie een voorbeeldplan te hebben opgesteld ten aanzien van duurzame gebiedsontwikkeling in het Westland.

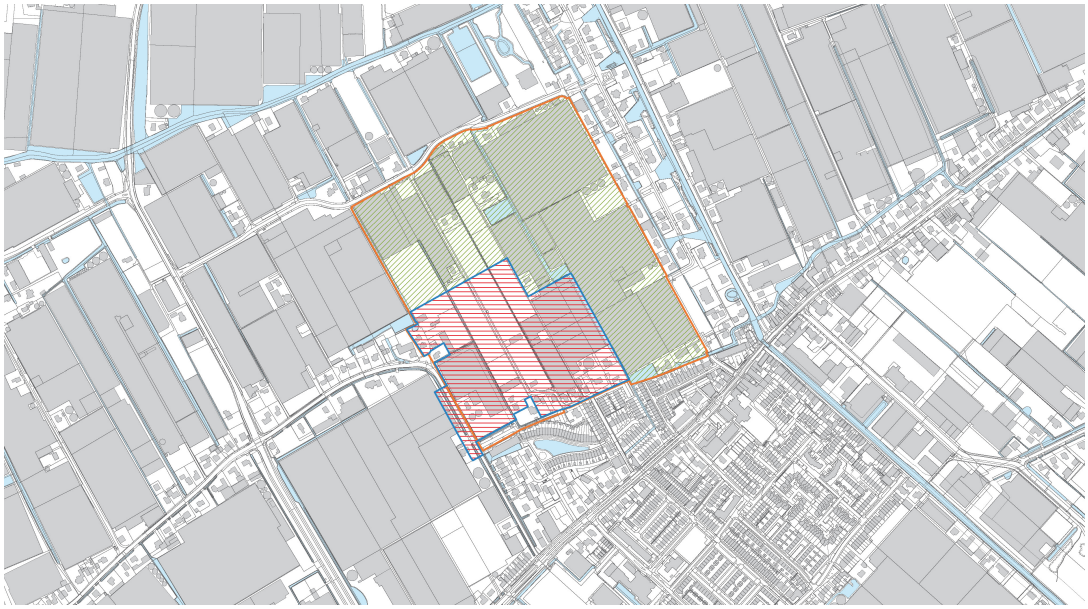
De planstructuur is gebaseerd op een stevig groen-blauw raamwerk, waarmee in de buurt voldoende ruimte ontstaat, dat ook goed toegankelijk is vanuit het bestaande dorp. De wijk is klimaatadaptief en toekomstbestendig. De groenstructuur verbindt de ecologische zone van de Gantel met de Holle Watering. De afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Mariëndijk en de Van Buerenlaan. Voor langzaam verkeer komen diverse verbindingen naar het dorp beschikbaar, en de woonbuurt zelf verkrijgt eveneens een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer.

Aangezien het plan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet kan worden gerealiseerd, dient een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste planologisch-juridische kaders voor de woningbouwontwikkeling van De Driesprong.

1.2 Ligging plangebied

Het bestemmingsplangebied betreft een gedeelte van het gebied waarop de structuurvisie De Driesprong van toepassing is alsmede de vrijstaande woningen aan de gelijknamige weg aan de zuidrand van het gebied. Naar aanleiding van een verzoek van het Hoogheemraadschap is een gedeelte van de Mariëndijk eveneens in dit plan opgenomen. In de Structuurvisie zijn tevens de als glastuinbouwgebied te handhaven percelen opgenomen. Deze vallen buiten het bereik van dit bestemmingsplan.

In de onderstaande figuur is de begrenzing van het plangebied aangeduid. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de planverbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur: Globale begrenzing plangebied (blauwe lijn, rode arcering) binnen de begrenzing van de Structuurvisie De Driesprong (oranje lijn, groene vlak).

1.3 Onderbouwing van de keuze voor De Driesprong

De keuze om De Driesprong aan te wijzen als onderzoeksgebied heeft te maken met diverse ruimtelijk-functionele aspecten. Er is gezocht naar een locatie waarbij de woningbouw op een ruimtelijk en verkeerskundige manier goed aansluit op het dorp en waarbij het aangrenzende glastuinbouwgebied logisch en efficiënt te verkavelen is.

Kwintsheul is van oudsher gegroeid tussen de kassen en kent daardoor een bijzonder compacte opbouw. Daardoor is er verhoudingsgewijs zeer weinig groen in het dorp, en dat beperkt zich grotendeels tot de private tuinen. In de kern zijn dan ook nauwelijks open ruimten of terreinen die voor herstructurering in aanmerking komen.

Aan de zuidzijde van de kern Kwintsheul is geen logische verkavelingsstructuur voor woningbouw te realiseren vanwege het hier aanwezige toekomstbestendig tuinbouwgebied. Aan de oostkant van de kern Kwintsheul is in het verleden gesproken over uitbreiding van de Westlandse Zoom, maar is het besluit genomen om het bedrijventerrein uit te breiden. Woningbouw achter het bedrijventerrein is niet wenselijk. Een uitbreiding in noordelijke richting van de kern Kwintsheul is logisch, omdat hier beter kan worden aangesloten op de dorpsstructuur, het ligt dichtbij de voorzieningen en er is een grotere synthese mogelijk met het dorp.

1.4 Geldend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' (vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 2012) heeft het gebied grotendeels de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw'. De ontwikkeling van woningbouw is in strijd met deze bestemming.

De bestaande woningen aan de straat De Driesprong (huisnummers 2, 4, 6, 8, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26 en 27) zijn eveneens in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor zover deze kavels al de bestemming Wonen hebben, is die bestemming overgenomen. Voor zover deze kavels waren voorzien van de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw is geconstateerd dat geen van deze kavels nog als zodanig in gebruik zijn. Deze zijn derhalve eveneens opgenomen in de bestemming Wonen.

1.5 Plansystematiek

De realisatie van De Driesprong is een uitdagende opgave. De ambities zijn hoog en het is de bedoeling dat er een gevarieerd en hoogwaardig woongebied gaat ontstaan, tussen Kwintsheul en het glastuinbouwgebied. In het voorgaande traject is een structuurvisie opgesteld. De vervolgstap in dit proces is het opstellen van een bestemmingsplan.

Voorstel Plansystematiek van dit bestemmingsplan

In de eerste plaats is het van belang dat de ambities en randvoorwaarden van de ontwikkeling op een adequate manier in het bestemmingsplan worden geregeld. Deze staan verwoord in de structuurvisie. Voor het bestemmingsplan is het de uitdaging om de diversiteit aan onderwerpen die in dit document is opgenomen op een heldere manier te vertalen in regels die handhaafbaar zijn en rechtszekerheid bieden.

De Structuurvisie streeft naar enige flexibiliteit inzake woningaantallen, typen en de wijze van verkavelen binnen een bouwblok. Dat is nodig omdat er niet exact wordt vastgelegd hoeveel woningen er van welk type in een bepaald jaar nodig zijn. De invulling van doelgroepen, woningtypen, fasering, omvang van clusters etc. vindt dus in de loop van de tijd plaats. Het te ver specificeren van het bestemmingsplan kan belemmerend werken en derhalve heeft het bestemmingsplan op onderdelen een globaal karakter, waardoor kan worden ingespeeld op een actuele marktvraag.

Met het oog op deze flexibiliteit worden de essentiële onderdelen van het stedenbouwkundig kader (het ruimtelijk raamwerk) voorzien van gedetailleerde bestemmingen. Dit houdt onder meer in dat de ruimte waar hoofdwegen, groen en water moeten komen, ook als zodanig worden bestemd.

Borging van water en groen

In de Structuurvisie De Driesprong is opgenomen dat er ook voldoende water en groen in de wijk aanwezig moet zijn. Binnen het woongebied moet minimaal 50m^2 per woning aan bruikbaar groen worden gerealiseerd. Dit oppervlak (het aantal woningen x 50m2/woning) kan binnen de diverse bestemmingen worden gerealiseerd. De voorwaarden waar het groen aan moet voldoen, zijn eveneens vastgelegd.

Met een afwijking is het mogelijk om de woningdichtheid/woningaantal te verhogen, mits dit op alle relevante aspecten (stedenbouw, verkeer etc.) is te verantwoorden. Daardoor ontstaat flexibiliteit in de ontwikkeling. Maar ook bij een hoger woningaantal moeten de minimaal benodigde hoeveelheden water en groen worden gerealiseerd.

Hiermee is dus specifiek het raamwerk vastgelegd met de daarbij behorende uitgangspunten en eisen omtrent maatvoering, gebruik en functies. In de hoofdstukken Groenstructuur - doelen en ambities en Robuust en multifunctioneel water - doelen en ambities wordt hier verder op ingegaan.

Woongebied

De woningen mogen worden gebouwd binnen de bestemming Woongebied. In de regels is opgenomen dat binnen deze bestemming 30 won/ha kunnen worden gerealiseerd. Er is evenwel nog geen vastgesteld stedenbouwkundig plan beschikbaar, en tevens is er flexibiliteit nodig in de ontwikkeling en realisatie van De Driesprong. In de regels worden vervolgens aspecten als toegestane woningtypen, bouwhoogten en overige bouw- en gebruiksregels vastgelegd.

In beginsel zijn in deze bestemming alle woningtypen mogelijk, dus ook gestapelde woningen. Maar hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een appartementengebouw en beneden-bovenwoningen of appartementen als verbijzondering in een bouwblok. De mogelijkheid om een appartementengebouw te realiseren is opgenomen met een aanduiding gestapeld (gs) in artikel 7.2.1 Algemeen.
Indien blijkt dat het is te verantwoorden dat er een hoger aantal woningen mogelijk is, dan is dit onder voorwaarden mogelijk met een binnenplanse afwijking.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "De Driesprong" bestaat uit een toelichting, planregels en een planverbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 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. Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de beleidskaders. In Hoofdstuk 5 worden de relevante onderzoeken behandeld. In Hoofdstuk 7 wordt dieper ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. Tot slot wordt in Hoofdstuk 8 en Hoofdstuk 9 ingegaan op het handhavingsbeleid, de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Historisch-ruimtelijke opbouw

2.1.1 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 het rijk en de 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 Belvedère, 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.

2.1.2 Onderzoek

Het cultuurlandschap van het Westland kent een rijke geschiedenis, die terug kan worden herleid tot in de prehistorie. De Romeinen en vroeg-middeleeuwse bewoners hebben een grote invloed gehad op de hoofdstructuren in het gebied die de ligging van de verschillende kernen en de huidige infrastructuur verklaren.

Westland

De Gantel was lange tijd een flinke veenrivier, die het water van het veengebied achter de duinen, afvoerde in de richting van de monding bij Naaldwijk. Na de overstroming van 1134 is men begonnen met het herontginnen door middel van het graven van de Zweth. Dit is de eerste stap in een reeks van ontginningen en het aanleggen van nieuwe dijken geweest die gedurende de 12de en 13de eeuw het polderlandschap van het Westland heeft gevormd.

Tegelijk met het graven van de Zweth werd een begin gemaakt met de bedijking van de Gantel. Hiervoor is voor een groot deel gebruik gemaakt van de natuurlijke strandwal (noordelijke dijk) en natuurlijke oeverwal (zuidelijke dijk). Het abrupte einde van deze zuidelijke dijk, bij de boerderij 'De Wilde Zee' is hieruit te verklaren. Blijkbaar was de gesteldheid van het terrein ten oosten van De Wilde Zee dusdanig dat het functioneerde als een natuurlijke waterkering, waardoor het niet noodzakelijk was de dijk verder te verlengen.

Kwintsheul

Kwintsheul is ontstaan op de zuidelijke oeverwal van de Gantel en dankt zijn naam aan de oversteekplek (heul) door het water, ter hoogte van de brug over de Lange Watering. Het historische lint de

Kerkstraat-Heulweg is terug te herleiden naar de Romeinse tijd, toen het een belangrijke landweg was tussen Katwijk, Voorburg en Naaldwijk. Deze historische lijn kent enige historische bebouwing met de kerk als beeldbepalend element. Verder is langs de randen van de bebouwde kom historische bebouwing te vinden, die ingepast is of wordt in de nieuwbouw. Een voorbeeld hiervan is de watertoren aan het Slimpad en de tuinderswoningen bij de Driesprong.

Driesprong

Het plangebied ligt direct ten oosten van de opvallende scherpe bocht van de Mariëndijk. De dijk houdt op ter plaatse van de voormalige herenboerderij 'De Wilde Zee'. Dit betekent dat dit gebied op boezemniveau ligt, waarbij de watergangen in verbinding staan met de Gantel.

Vanuit historisch perspectief houdt de Mariëndijk op ter plaatse van De Wilde Zee. Daar lag het land hoog genoeg om niet behoeven te worden bedijkt. Het huidige zuidelijke gedeelte van de Mariëndijk was de oprijlaan naar De Wilde Zee en heette oorspronkelijk Leijdweg of Lyt Wegh (zie de Kruikiuskaart hiernaast).

De polder ten zuiden van de Mariëndijk kent smalle lange polderkavels (kaartbeeld boven), het 'buitendijkse' gebied juist een onregelmatige blokverkaveling (kaartbeeld boven). Deze onregelmatige blokverkaveling wijst op een hogere en drogere ligging dan terreinen met smalle lange sloten.

Op de Kruikiuskaart (1712) is de landschapsgeschiedenis duidelijk afleesbaar. De Gantel (boven); Boerderij De Wilde Zee (midden), met een lange recht oprijlaan naar de Kerkstraat (onder).

De cultuurhistorische ingrediënten van het plangebied zijn van groot belang voor het karakter van het huidige dorp en landschap en kunnen een inspiratie zijn voor het ontwerp van De Driesprong. Zo kan bijvoorbeeld het gegeven dat Kwintsheul bekend stond als 'bruggetjesdorp' vanwege de vele lage bruggetjes een rol spelen. Dit 'DNA' van Kwintsheul is bruikbaar bij het ontwikkelen van een nieuw woongebied.

2.1.3 Conclusie

In de Structuurvisie De Driesprong is een uitgebreide analyse gemaakt van de historische achtergrond van het plangebied. Daaropvolgend is een ruimtelijke analyse gemaakt die handvatten biedt voor de beoogde toekomstige structuur van De Driesprong. De planstructuur die is opgebouwd aan de hand van groene en blauwe structuurelementen heeft derhalve rekening gehouden met de typerende historische en ruimtelijke waarden van het plangebied en de directe omgeving. Daaropvolgend is een onderzoek gedaan naar de historische en archeologische waarden. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 3 Archeologie bureauonderzoek.

2.2 Ruimtelijk - functionele structuur

2.2.1 Bestaande bebouwing

In de huidige situatie is duidelijk afleesbaar dat langs de historische wegenstructuur (Mariëndijk en Kerkstraat) een verdichting is van woningen en bedrijven die het achtergelegen agrarische gebied bijna volledig afschermen. Alleen ter plaatse van het plangebied is sprake van een opvallend verschil. Langs de Mariëndijk is een verdichting met woningen, terwijl op het gedeelte tussen 'De Wilde Zee' (huidig terrein Verkade) en de bebouwde kom geen bebouwing aanwezig is.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het buurtschap Driesprong, bestaande uit een reeks vrijstaande woningen aan de gelijknamige weg.

Bouwjaar

Ondanks de rijke geschiedenis die ten grondslag ligt aan het gebied is dit in de bebouwing lastig terug te zien. Het grootse deel van de bebouwing in het gebied bestaat uit glastuinbouw. Deze glastuinbouw is voornamelijk gebouwd vanaf de jaren 90. Enkele oudere kassen uit de vroege ontwikkeling van de glastuinbouw zijn sporadisch tussen de nieuwe kassen terug te vinden.

Tussen de glastuinbouw is een mix van oude en nieuwe woningbouw te herkennen. Opvallend zijn de duidelijk te herkennen historische dijken (Mariëndijk) en linten (Kerkstraat) waarlangs in het algemeen de bebouwing aanzienlijk ouder is.

Bouwhoogte

Ondanks het grote vloeroppervlak van de glastuinbouw is de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan een enkele verdieping. Vanuit het plangebied zijn deze lange wanden duidelijk te ervaren.

De woningen in de kern van Kwintsheul zijn voornamelijk 1 tot 2 lagen met kap. Dit zorgt voor een traditionele, dorpse uitstraling. Op enkele plekken zijn appartementen tot 4 bouwlagen aanwezig.

Ten zuiden van het plangebied ligt een buurt wat afwijkt van deze traditionele bouwvorm. De woningen zijn 3 lagen met een plat dak en een 4 hoog appartementen complex markeert de rand van deze buurt.

2.2.2 Wonen

In het algemeen zijn er voor ouderen in het Westland, en zeker in Kwintsheul, te weinig mogelijkheden om door te stromen naar een seniorenwoning. De bestaande seniorenwoningen en accommodaties van zorginstellingen voldoen in veel gevallen niet aan de moderne eisen. De woningen zijn klein en niet geschikt om met moderne hulpmiddelen zorg te verlenen. Mede omdat senioren vaak comfortabel wonen met een dragelijke hypotheeklast is de verhuisgeneigdheid klein. Dit heeft als effect dat sprake is van een zeer beperkte doorstroming, hetgeen op haar beurt zorgt voor onvoldoende kansen op de woningmarkt voor jongeren om een wooncarrière binnen de eigen kern of het Westland te beginnen. Hierdoor vertrekken jongeren (tijdelijk) uit het Westland. Het bovenstaande geldt ook voor Kwintsheul en wordt bevestigd in het Wijkonderzoek: Sterkten, Zwaktes en Verbeterprioriteiten t.b.v. Wonen Wateringen en in de Sociale ontwikkelingskaders voor de Westlandse kernen.

[Bron: Wijkonderzoek Wonen Wateringen en Sociale ontwikkelingskaders voor de Westlandse kernen 2011]

Uit de inventarisatie en buurtbijeenkomsten is gebleken dat jongeren momenteel uit het dorp vertrekken naar nieuwbouwwoningen in bijvoorbeeld De Lier, Monster of Naaldwijk. Er is sprake van een breed ervaren gebrek aan goede huisvesting voor starters, met als gevolg dat het voorzieningenniveau in het dorp onder druk komt te staan. En dan gaat het niet zozeer om de winkels, maar om het verenigingsleven (waaronder Quintus), scholen en medische voorzieningen. De realisatie van woningen voor specifieke doelgroepen in de Kwintsheul wordt daarom gezien als urgent. In cijfers (indicatief) Kwintsheul had per 1-1-2018 3750 inwoners, 40 meer dan in 2013.

Er is ca. 1% groei in 5 jaar geweest. De bouwproductie is achter gebleven ten opzichte van eerdere prognoses. Gemiddeld zijn er tussen 2004 en 2018 7 à 8 woningen per jaar gebouwd. In een RIGO onderzoek van 2014 wordt beschreven dat we voor Kwintsheul 10 tot 20 woningen op jaarbasis moeten bouwen. Gemiddeld was er in de periode 2004-2018 een behoefte van 15 à 16 woningen per jaar. Hiermee is een tekort ontstaan van circa 95-110 woningen.

In het kader van het bestemmingsplan wordt een zogenaamde 'ladderonderbouwing' opgenomen (4.6 Ladder). Daarin staan de exacte en geactualiseerde gegevens over de bouwproductie in Kwintsheul, in relatie tot de exacte vraag.

2.3 Groenstructuur

Westland

Het Westland wordt omsloten door een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Midden Delfland, de Maas en de Kust. Binnen het Westland maken enkele waterlopen deel uit van de EHS, waaronder de Holle en Lange Watering en de Gantel. Deze structuur verbindt de kust via De Uithof en Kwintsheul met de Zwethzone, het open weidelandschap ten zuiden van het Westland.

Ondanks het gebrek aan kwalitatief groen in het Westland zijn er landschappelijk gezien een aantal interessante aanknopingspunten die kunnen leiden tot meer vergroening binnen de gemeente. De Gantel en de Holle Watering zijn daarin belangrijke structuurlijnen.

Kwintsheul en De Driesprong

De ecologische structuur van de kust naar de Zwethzone loopt door Kwintsheul via de Holle en Lange Watering. Op diverse plekken is de ecologische verbinding nog onvolmaakt, zoals langs de Gantel en de verbinding tussen Sonnehoeck en Kwintsheul. Langs de Van Buerenlaan ligt een bosje van ongeveer 1 hectare groot. De historische druiventuin Sonnehoeck ligt iets noordelijker langs de Holle Watering, nabij De Ranken, waar de ecologische verbinding wordt voortgezet naar De Uithof. Door het smalle profiel van met name de Holle Watering is sprake van een niet optimale groenstructuur.

De wijze waarop de groenstructuur in de nieuwe buurt en de verbindingen met de omgeving worden vormgegeven, wordt nader toegelicht in 3.6 Groenstructuur - doelen en ambities.

2.4 Waterstructuur

Westland

Het Westland is een sterk verglast gebied. De oorspronkelijk opbouw van de ondergrond, de oude verkavelingen en de oude waterlopen (Gantel, Lier, Zweth) zijn vaak nauwelijks meer herkenbaar. Met de verglazing is ook de behoefte aan waterberging toegenomen, en die wordt tot stand gebracht op plaatsen waar daartoe enige ruimte beschikbaar was of is.

Kwintsheul en De Driesprong

Het plangebied bestaat gedeeltelijk uit binnen- en gedeeltelijk uit buitendijks gebied. De regionale waterkering loopt van de Mariëndijk het gebied in, om vervolgens nabij de inlaat aan de Karper in oostelijke richting af te buigen (zie kaartbeeld). De van noord naar zuid lopende watergangen sluiten allen aan op de Gantel.

Een zeer groot deel van de kern Kwintsheul bestaat uit verhard oppervlak (wegen, woningen etc.). Er zijn watergangen aanwezig, maar die zijn vaak ingeklemd tussen bebouwing en laten weinig ruimte voor verbreding of het aanbrengen van natuurvriendelijke oevers.

De Driesprong ligt in het boezemgebied van de Gantel en de watergangen in en rond het plangebied staan dan ook in verbinding met de Gantel en de Holle Watering. De wijze waarop de waterstructuur in de nieuwe buurt en de verbindingen met de omgeving worden vormgegeven, wordt nader toegelicht in 3.5 Robuust en multifunctioneel water - doelen en ambities.

De Mariëndijk en de Heulweg-Kerkstraat zijn regionale waterkeringen.

2.5 Biodiversiteit, flora en fauna

Westland

Voor heel Nederland wordt de geschatte soortendiversiteit per kilometerhok in klassen weergegeven, op basis van gegevens van de laatste 10 jaar uit de Nationale Databank Flora en Fauna. De Driesprong ligt in een relatief soortenarm gebied, maar juist ten noorden als ten zuiden van het plangebied liggen weer relatief meer soortenrijke gebieden. De recente ontwikkeling langs de Holle Watering zorgt voor een betere verbinding van deze twee gebieden.

Westland werkt via verschillende projecten aan een duurzame leefomgeving. In Waardevol Westland (Duurzaamheidsagenda 2012-2020) komen natuurontwikkeling en -beleving als volgt aan de orde. Natuur is een belangrijke voorwaarde voor een gezonde woon-, werk- en leefomgeving. Ontwikkeling van ruimte voor groen, natuur en recreatie krijgen hierin nadrukkelijk aandacht.

De ecologische verbindingen tussen de kust en het achterland en de dwarsverbindingen daartussen worden gerealiseerd via de Poelzone, Zwethzone, Westlandse Zoom, de Gantel en de Blakervaart. Deze ecologische verbindingen zijn goed voor de biodiversiteit, bieden recreatieve mogelijkheden en zorgen voor meer flexibiliteit om met klimaatveranderingen mee te bewegen. Omdat het aantal vierkante meter openbaar gebruiksgroen per huishouden in Westland ruim onder het landelijk gemiddelde ligt, wordt ook gewerkt aan groene fijnmazige verbindingen en voldoende wijkgroen.

Kwintsheul en De Driesprong

De bijenpopulatie is een goede graadmeter voor ecologische gezondheid. In en rond Kwintsheul komen bijen voornamelijk voor in woongebieden. Daar waar glastuinbouw aanwezig is neemt de diversiteit drastisch af. Kwintsheul ligt aan de rand van het Westland en heeft hiermee een open verbinding met het omliggende bijen-diversiteitrijke gebied.

Ook langs waterlopen, zoals de Holle Watering, is een relatief hogere diversiteit in bijen aanwezig. Deze kunnen dienen als verbindingen tussen de verschillende bijenrijke gebieden. Bijen zijn o.a. belangrijk voor de bestuiving van planten. Hiermee dragen ze bij aan de biodiversiteit in het algemeen. Het is van belang dat in de ontwikkeling geen afbraak doen en juist bijdragen aan de habitat van de bijen.

De wijze waarop de groenstructuur in de nieuwe buurt en de verbindingen met de omgeving worden vormgegeven, wordt nader toegelicht in 3.6 Groenstructuur - doelen en ambities en 3.7 Klimaatadaptatie en duurzaamheid - doelen en ambities.

2.6 Verkeer en mobiliteit

2.6.1 Langzaam verkeer

Om het autogebruik, en daarmee de CO2 uitstoot, te verminderen wil de gemeente graag het openbaar vervoer en langzaam verkeer stimuleren. In de opgave voor De Driesprong kan er op verschillende niveaus bijgedragen worden aan deze ambitie:

- Door looproutes aan te leggen of te herstellen (concreet tussen Driesprong en centrum en met overige woongebieden in het dorp);
- Aanbrengen van een fijnmazige structuur (loop, fiets, e-bike);
- Aanbrengen van goede voorzieningen bij bushaltes en aanbieden van e-bikes.

Tijdens de informatiebijeenkomst is gevraagd naar de bevindingen van inwoners over de fietsinfrastructuur in Kwintsheul in het algemeen en De Driesprong in het bijzonder. Inwoners geven aan dat er vooral voor fietsers een rechtstreekse ontsluiting moet komen naar het dorpscentrum. Langs de Kerkstraat ligt de snelfietsroute Naaldwijk-Rijswijk. Vanuit Driesprong moeten goede fietsverbindingen worden gerealiseerd naar de Kerkstraat. Hiermee wordt tevens de veelgebruikte route naar zowel Basisschool Andreashof en voetbalvereniging Quintus verbeterd.

Een tweede belangrijke doorgaande verbinding is die tussen het dorpscentrum en de Mariëndijk. Deze route wordt veel gebruikt door schoolgaande jeugd (richting Honselersdijk). Met de realisatie van De Driesprong ontstaan nieuwe fietsverbindingen tussen de Kerkstraat naar de Mariëndijk, zoals via de:

- Vorkotterstraat;
- Snoekbaars;
- Mariëndijk (zuidzijde).

Binnen de wijk kan primaat worden gegeven aan de fietsroutes (naar de voorzieningen is de fiets sneller dan de auto). De Driesprong kan dus zo worden ontworpen dat fietsen naar het dorpscentrum aantrekkelijker is dan de auto.

Ook moet rekening worden gehouden met een breed spectrum aan langzaam vervoersmiddelen: de voetganger, de scootmobiel en rollator, de step, de fiets (van stadsfiets tot elektrisch). Paden moeten breed genoeg zijn voor het gemengde langzaam verkeer (zie Profiel: fietsstraat), met ruime bochtstralen. Langzaam verkeerspaden moeten toekomstbestendig worden ontworpen. Op termijn is een vaarverbinding van de Gantel naar De Driesprong wenselijk.

2.6.2 Openbaar vervoer

De Driesprong wordt ontwikkeld op korte afstand van de belangrijkste verbindings-as van Kwintsheul, de Kerkstraat. In Kwintsheul stopt de buslijn 30 richting Zoetermeer via Rijswijk (6x p/u) en richting Naaldwijk (5x p/u). De bussen zijn via deze bushalte rolstoeltoegankelijk. Er komen geen openbaar vervoerslijnen in Driesprong. Wel moet worden gezorgd voor goede verbindingen naar de halteplaatsen.

2.6.3 Recreatieve verbindingen

In de Structuurvisie Westlandse Zoom wordt in het kader van de verbetering van de verbindingen tussen Midden Delfland en de kust een zogenaamde ladderstructuur toegepast. Langs de 2 bomen van de ladder lopen de belangrijke regionale groen/blauwe en langzaam verkeer verbindingen tussen Midden Delfland en de kust. Als onderdeel van de westelijke ladderboom is Kwintsheul belangrijk als onderdeel van de doorgaande recreatieve fietsverbinding tussen Zweth en kust.

Voor de pleziervaart is de Holle Watering van belang: via de aansluiting op de Gantel is een belangrijk deel van de Westlandse boezem verbonden met de Zweth en Midden Delfland aan de ene kant en de Haagse recreatiegebieden Madestein en Ockenburg aan de andere kant.

In Waardevol Westland, Duurzaamheidsagenda 2012-2020 wordt gesteld dat natuurontwikkeling in het Westland onlosmakelijk is verbonden met recreatie. Wanneer nieuw groen in Westland ontwikkeld wordt, zal daarvoor steeds worden gezorgd dat dit ook 'beleefd' kan worden. Voorbeelden hiervan zijn fietsen, wandelpaden, avontuurlijke paadjes, vlonders, natuurkijkplekken en mogelijkheden voor recreatie in en om het water zoals kanoën en zwemmen. De groen-blauwe structuur die in Driesprong wordt aangebracht is daarvoor bij uitstek geschikt (zie hoofdstuk 6). Met deze structuurvisie wordt dan ook concreet invulling gegeven aan Waardevol Westland.

2.6.4 Autoverkeer

Westland

Het Westland heeft door middel van een robuust netwerk van N-wegen in het algemeen een goede verbinding met de omliggende steden. Alle grotere kernen zijn door middel van deze N-wegen met elkaar verbonden. De A4 en de A20 verbinden de gemeente met de regio.

Kwintsheul

Kwintheul is een van de kleinere kernen in het Westland. Desondanks is er een goede verbinding met de omliggende N-wegen. Kwintsheul is direct verbonden met Honselersdijk en Naaldwijk via de N466. Daarna is via de Van Luyklaan de dichtstbijzijnde N-weg, namelijk de N222, te bereiken. Via de Vogelaer is de N464 te bereiken. De Heulweg verbindt Kwintsheul met Wateringen en Den Haag en loopt over de N211 heen. Hier is geen oprit aanwezig.

Driesprong

Het plangebied is omringt door lokale wegen. Op het moment is het plangebied ontsloten via De Driesprong aan de noordzijde bereikbaar vanaf de Van Buerenlaan en aan de zuidzijde vanaf de Vorkotterstraat. De Van Buerenlaan is rond 2006 aangelegd om de glastuinbouwbedrijven goed te ontsluiten (IRG-regeling). De wijze waarop de verkeersstructuur in de nieuwe buurt en de verbindingen met de omgeving worden vormgegeven, wordt nader toegelicht in 3.4 Verkeer en mobiliteit - doelen en ambities.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie

3.1 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur is de versmelting van de Groenstructuur, Waterstructuur en de verkeersstructuur.

- Door deze structuur komt een ruimtelijk raamwerk tot stand, dat bestaat uit groen, water, verblijfs- en verkeersruimten.
- In dit ruimtelijk raamwerk liggen de woonvlekken. De invulling van deze woonvlekken vindt gefaseerd plaats.
- Bebouwing begeleidt of accentueert deze structuur. Dit kan betekenen dat bijvoorbeeld hoeken, belangrijke plekken of zichtassen in de structuur door (in massa of verschijningsvorm) bijzondere bebouwing kan worden geaccentueerd.

3.2 Zonering en randen

De Driesprong is gesitueerd in een gebied waar al woningen en bedrijven aanwezig zijn. Het nieuwe woongebied moet dus goed worden ingepast in de bestaande omgeving.

Zonering

Om een heldere stedenbouwkundige en programmatische ordening te verkrijgen, is er een zonering in het plangebied aangebracht.

a. Zuid: de buurtschap. Deze zone is bedoeld om een goede relatie tot stand te brengen met het bestaande dorp en de reeds aanwezige woningen in de zuidrand van het plangebied.
b. Midden: het middengebied is overwegend bedoeld voor de 'reguliere' woningbouw, dat wil zeggen een gemengd gebied met een mix van woningtypen.
c. Noord en noordoost: deze zone is bedoeld om een goede relatie tot stand te brengen met het glastuinbouwgebied. Hier kunnen onder meer woningen gerealiseerd t.b.v. de uitplaatsing uit het buitengebied.

Aansluiting glastuinbouw

Het is de bedoeling om een duurzame en kwalitatief goede relatie tot stand te brengen tussen het dorp en de omringende glastuinbouw. Het is denkbaar om woningen te realiseren t.b.v. uitplaatsing uit het buitengebied (voor het beleid waaruit deze opgave afkomstig is zie 4.2.5 Stimuleringsbeleid uitplaatsing). Deze zone bevindt zich aan de buitenrand van het plangebied.

Deze gecombineerde opgave wordt opgelost door een zonering aan te brengen tussen dorp en Gantel: dorp - overgangszone - glastuinbouw. De 'overgangszone' vormt samen met groen en water een geleidelijke overgang tussen dorp en glastuinbouw. De milieukundige relatie tussen het woongebied en de glastuinbouw worden verder toegelicht in 5.2 Bedrijven en milieuzonering.

De buurtschap

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de bestaande dorpsrand van Kwintsheul. In de participatiebijeenkomsten is speciale aandacht gevraagd voor de relatie tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen. Daarvoor is het zogenaamde 'Buurtschap' bedacht. Het 'buurtschap' vormt een bijzonder gebied tussen het 'oude dorp' en de nieuwe uitbreiding. Dit gebied ligt dicht bij de voorzieningen, op korte afstand van het dorpscentrum en het sluit aan op de bestaande 'buurtschap'-structuur van de huidige Driesprong. Het leent zich bij uitstek voor de doelgroep senioren / levensloopbestendig.

Het 'buurtschap' is een bijzondere ontwerpopgave. Hier is sprake van een organische structuur met oude weggetjes en los verspreide woningen. In ruimtelijk opzicht ontstaat er een bijzondere nederzetting waarin rekening wordt gehouden met de aanwezige woningen. Een structuur met traditionele straten en rijwoningen ligt dus niet voor de hand. De zuidelijke zone van De Driesprong wordt opgevat als een 'levensloop-buurtschap':

3.3 Bouwen - doelen en ambities

De woningen in Kwintsheul zijn voornamelijk 1 tot 2 lagen met kap. Dit zorgt voor een traditionele, dorpse uitstraling. Op enkele plekken zijn beneden-bovenwoningen of appartementen denkbaar tot een hoogte van maximaal 4 bouwlagen. Ten zuiden van het plangebied ligt een buurt wat afwijkt van deze traditionele bouwvorm. De woningen zijn 3 lagen met een plat dak en een 4 hoog appartementen complex markeert de rand van deze buurt.

Beeldkwaliteit

Voorafgaand aan of parallel met het stedenbouwkundig plan, wordt er voor de bebouwing een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit betreft alle aspecten van bouwen en aanleggen die op de kavels plaatsvindt, dus naast de hoofdgebouwen ook de aan-, uit- en bijgebouwen, erfscheidingen, de wijze van parkeren op het erf en eventuele bouwwerken langs watergangen (bijvoorbeeld vlonders en steigers). De ambities van beeldkwaliteit worden daarin verder uitgewerkt. Dit zijn onder meer:

- Een woonbuurt die past bij de aard van het dorp en een bijzondere aanvulling vormt;
- Eigenschappen uit (het verleden van) het dorp komen zichtbaar terug;
- In zowel stedenbouwkundig opzicht als in de architectuur is er sprake van prettig dorpse variatie. De Driesprong oogt niet als een doorsnee woonwijk;
- Variatie wordt bereikt door meerdere aspecten te combineren: mengen van woningtypen, (geen concentraties), voor variatie in bouwhoogte (zowel goot- als kaphoogtes).
- Variaties in bouwhoogtes worden toegepast om stedenbouwkundige plekken te verbijzonderen of accenten te maken die de structuur ondersteunen.

Groen en biodiversiteit

De ambitie om een duurzame wijk te bouwen heeft ook consequenties voor groen op en aan gebouwen. Dit geldt zowel voor de woningen als de nutsgebouwen in het gebied. Dit moet tijdig worden aangemeld bij het betreffende nutsbedrijf, zodat er straks geen doorsnee grijsbetonnen trafohuizen in een voor het overige groen-blauwe nieuwbouwwijk staan.

Bezonning

Voor het planvoornemen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie is toegevoegd als Bijlage 1 Bezonningsstudie en Bijlage 2 Notitie bezonningsstudie. Uit deze studie blijkt dat er nauwelijks sprake is van schaduwwerking door de ontwikkeling. De gevallen waar schaduwwerking optreedt zijn de woningen gelegen aan de Driesprong 26 & 27 en een glastuinbouwbedrijf gelegen aan de Mariëndijk 102. Deze gevallen voldoen aan de lichte TNO-norm.

3.4 Verkeer en mobiliteit - doelen en ambities

In de structuurvisie wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen autoverkeer, langzaam verkeer en recreatieve verbindingen. Autoverkeer wordt zo efficiënt mogelijk naar de Vogelaer of Kerkstraat geleid. Voetgangers kunnen via informele routes het centrum bereiken. Fietsers worden via de groene as door de Driesprong geleid. En via de brede watergangen kunnen kano's naar de Holle Watering varen. Onderstaand de regels en richtlijnen inzake de verkeersnetwerken.

3.4.1 Ruime straten met kwaliteit

Het uitgangspunt is dat autoverkeer zo efficiënt mogelijk naar de Vogelaer of Kerkstraat wordt geleid. Het is een wens om de Mariëndijk te ontlasten, want daar wordt veel gefietst en het is een smalle (historische) dijk. Vrachtverkeer (niet zijnde bestemmingsverkeer) op de Mariëndijk is onwenselijk.

3.4.2 Langzaam verkeer

Langzaam verkeer en recreatieve routes spelen een belangrijke rol in de verkeersstructuur van de Driesprong. De infrastructuur moet optimaal comfort bieden aan voetgangers en fietsers. Dit wordt gedaan door:

- Het toevoegen van een heldere fietsstructuur.
- Juiste inrichting van de overige straatprofielen.
- Trottoirs en voetpaden zijn toegankelijk voor rolstoelers en rollatorgebruikers.

3.4.3 Hoofdontsluiting

Autoverkeer wordt zo efficiënt mogelijk naar de Vogelaer of Kerkstraat geleid. Een beknopte studie heeft aangetoond dat de huidige ontsluiting (Mariëndijk en Van Buerenlaan) de nieuwe verkeersbewegingen na de ontwikkeling van de wijk aan kan. De Vorkotterstraat is door het smalle profiel ongeschikt als ontsluiting.

3.4.4 Hulpdiensten

Het is van belang om een snelle en effectieve hulpverlening mogelijk te maken, is het van belang dat bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden wordt met bereikbaarheid en blusvoorzieningen voor de hulpdiensten. Zo kunnen bijvoorbeeld fietspaden zodanig ingericht worden dat ze door hulpdiensten gebruikt kunnen worden en is het mogelijk om opstelplaatsen langs watergangen te realiseren voor de brandweer om het open water te kunnen gebruiken.

3.4.5 Parkeren

Parkeren wordt op eigen terrein, in de straat en tussen de woningen opgelost. Dit leidt tot een flexibele en transformeerbare openbare ruimte die de toekomstige veranderende mobiliteitsvraagstukken kan beantwoorden.

Parkeernormen

Om voldoende parkeergelegenheid te bieden worden de parkeernormen volgens het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen gemeente Westland aangehouden. Het plangebied valt binnen het gebied 'schil dorpscentrum'. Mochten beleidsregels worden geactualiseerd, dan moet worden voldaan aan de geactualiseerde normen.

Elektrisch rijden en laadpalen

Elektrisch rijden is ook een toenemende trend in het Westland. Daarom is het zeker van belang om een adequate laadinfrastructuur te realiseren. In het beleid van Gemeente Westland staat het volgende vermeld over het plaatsen van nieuwe laadpalen:

- Er zijn twee of meer naast elkaar gelegen parkeervakken. Eén hiervan wordt dan de laadplaats, de ander zou later ook een parkeerplaats met laadpaal kunnen worden als de eerste laadpaal veel wordt gebruikt.
- De plaats ligt binnen 250 meter loopafstand van de aanvrager.
- Er wordt ook rekening gehouden met dat men er makkelijk kan komen, makkelijk kan parkeren en de laadkabel eenvoudig kan worden aangesloten.

Het is van belang dat er een optimale laadinfrastructuur wordt aangelegd voor het realiseren van openbare laadpalen op oplaadpunten aan huis. Criteria en voorwaarden waaronder de gemeente medewerking verleent aan het plaatsen van oplaadinfrastructuur in de openbare ruimte staan in de Beleidsnota Oplaadinfrastructuur elektrische voertuigen. De laadinfrastructuur is geregeld in artikel 7.5.

3.5 Robuust en multifunctioneel water - doelen en ambities

De realisatie van De Driesprong moet gaat leiden tot een verbetering van het watersysteem in Kwintsheul. Dat kan door de bestaande watergangen binnen het plangebied te verruimen of ecologisch te verbeteren en door nieuwe watergangen aan te leggen. De ambitie is om een groter dan het verplichte areaal aan oppervlaktewater te realiseren om voor voldoende opvang van regenwater te zorgen, maar ook om voldoende regenwater te bufferen wanneer zich periodes van droogte voordoen.

Driesprong wordt een water-neutrale wijk. Dat wil zeggen dat het zichtbaar voorziet in zijn eigen waterberging, zowel door het graven van watergangen maar worden ook binnen de bestemming 'Woongebied' waterberging gerealiseerd. Naast de eigen waterberging wordt ook extra water gegraven

ter compensatie van het tekort aan oppervlaktewater in het gebied tussen Kerkstraat en Van Buerenlaan.

Het watersysteem bestaat uit een samenhangend stelsel van een kreek en watergangen. De kreek staat in open verbinding met de Gantel. Omdat deze kreek in een reliëfrijk park is gesitueerd, vormt deze groene plek het hart van Driesprong. De groene ruimte in De Driesprong sluit aan op het dynamische peil van het Boezemland waardoor stroming in het water aanwezig is. De technische mogelijkheid daartoe moet nader worden onderzocht.

1. Aanleggen van een robuust watersysteem dat in staat is om ruimschoots water vast te houden.
2. Beperken van wateroverlast in het plangebied en de directe omgeving.
3. Water opvangen en bufferen op daken, in tuinen, wadi's en doorlatende verharding.
4. Afgevoerd water vasthouden in de kreek.
5. Scheiden van schoon (hemel-) water en vervuild water en filteren van vervuild water.'
6. Water inzetten als speelaanleidingen.
7. Verminderen van hittestress.

Vanuit het Hoogheemraadschap Delfland zijn er diverse randvoorwaarden en richtlijnen voor de ontwikkeling van de Driesprong. Deze zijn vervat in de Handreiking watertoets voor gemeenten en de bijlagen, waarin voor ruimtelijke ontwikkelingen alle relevante wateraspecten zijn opgenomen

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat het verstandig is om een waterhuishoudingplan op te stellen, waarin alle relevante wateraspecten worden door vertaald in het ontwerp. In een dergelijke notitie wordt ingegaan op de ruimtelijke, aan het watersysteem en gekoppelde, effecten die optreden als gevolg van de realisatie van de Driesprong. Het waterhuishoudingsplan (whp) is de input voor het bestemmingsplan. Het whp wordt dan ook geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast is het de onderlegger voor het aanvragen van de benodigde watervergunningen. Het waterhuishoudingsplan (whp) is opgenomen als Bijlage 26 Waterhuishoudkundig plan.

De bovenbeschreven ambitie en de wijze waarop dit specifiek in dit plan tot stand komen, worden nader uiteengezet in Hoofdstuk 6 Water.

3.6 Groenstructuur - doelen en ambities

De Driesprong kan een rol vervullen in het versterken van de ecologische hoofdstructuur en een betere verbinding tussen twee relatief soortenrijke gebieden (Uithof en Zwethzone). Hiermee wordt de algemene soortendiversiteit in het Westland vergroot. Opvallend is de relatie tussen de menselijke structuren en het aanwezige aantal bijensoorten. De Mariëndijk zou een betere route kunnen vormen voor bijen tussen Kwintsheul en Honselersdijk. Tenslotte kan het watersysteem van Kwintsheul robuuster worden gemaakt door watergangen te verruimen of ecologisch te verbeteren en door nieuwe watergangen aan te leggen. Wanneer de watergang ook gebruikt kan worden voor recreatie zoals kanoën zal er bij het maken van aanlegplaatsen rekening gehouden moeten worden met de ecologische structuren.

Uit de interviews en participatie is het idee naar voren gekomen om Driesprong te gebruiken om invulling te geven aan de bovenstaande ambities. Dit is mogelijk in de vorm van een 'Ecologische Bypass', een robuuste groen en waterstructuur die de Gantel verbindt met De Driesprong. In het (zuid)westen van het plangebied kan weer aansluiting worden gevonden met de watergang langs het Slimpad/'t Hoogje, die nabij de Brug Kerkstraat in verbinding staat met de Holle Watering.

Dorpsgroen

Naast de ecologische hoofdstructuur en de groene verbindingslijnen buiten Kwintsheul is ook het groen in het dorp een thema. Heulenaren geven aan dat er verhoudingsgewijs weinig openbaar groen is in het dorp. Langs de Hollewatering ligt een ecologische verbindingszone, maar deze speelt geen rol van betekenis voor bewoners (de eilandjes zijn niet toegankelijk). De structuurvisie heeft de ambitie om de groenstructuur die in De Driesprong wordt gerealiseerd ook ten goede te laten komen voor bewoners in de rest van het dorp. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten/regels:

a. Per woning wordt minimaal 50 m2 groen gerealiseerd. Voor het bepalen van te verrekenen groen

gelden de volgende aan de volgende voorwaarden:

b. Het betreft groen in de openbare ruimte. Zowel voor- als achtertuinen mogen niet worden meegerekend. Ook gemeenschappelijke binnentuinen worden niet meegerekend.
c. Het betreft een plantvak van minimaal 2x2 meter. Vakken kleiner dan 2x2 meter en boomroosters mogen niet worden meegerekend.
d. Speelplaatsen mogen enkel worden meegerekend wanneer het een natuurlijke speelplaats betreft. Dit houdt in dat er beperkt verharding wordt toegepast.
e. Het ontwerp van openbaar en toegankelijk groen en water staat in relatie tot de bestaande dorpsstructuur.

Beplanting

Om hittestress te voorkomen wordt er in de wijk veel gebruik gemaakt van beplanting, onder meer langs de straten, maar ook in de tuinen. Dit zorgt voor schaduw en koele lucht in de wijk. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Bij het toepassen van laanstructuren rekening houden met voldoende ruimte tussen bomen. Bij te weinig ruimte komt de warme lucht juist onder de kronen van de bomen 'vast te zitten'.
- Er worden bomen toegepast met een hoge kroon, waardoor er een overzichtelijke laan ontstaat. Bij de soortenkeuze rekening houden met klimaatverandering (langere periodes van droogte).
- Er worden verschillende boomsoorten toegepast om zo de biodiversiteit te bevorderen. Hiermee wordt ook sterfte van monocultuur, door bijvoorbeeld hitte, ziekte en plagen, voorkomen.

Spelen

Volgens het Speelruimtebeleidsplan 'Geef ze de Ruimte', vastgesteld door de gemeente Westland in 2009, wordt in woongebieden tenminste 3% formele speelruimte als uitgangspunt gehanteerd. De huidige opzet voldoet aan die norm. Daarnaast liggen de speelplekken op een maximale afstand van de te realiseren woningen en hebben ze een bepaalde netto speeloppervlak.

3.7 Klimaatadaptatie en duurzaamheid - doelen en ambities

Situatie

Ook Kwintsheul heeft te maken met de effecten van klimaatverandering het duurzaamheidsvraagstuk en de energietransitie. De structuurvisie formuleert een antwoord op de vraag hoe de transitie naar een duurzame samenleving in De Driesprong gestalte krijgt. Hierbij is de ambitie om oplossingen te bieden voor huidige en toekomstige klimatologische problemen en een bijdrage te leveren aan een gezond en duurzaam Kwintsheul. De structuurvisie biedt een prachtige kans om nieuwe oplossingen uit te proberen en vorm te geven aan een toekomst waarin we willen leven.

Wij zien het ontwerp voor Driesprong daarom als een verkenning naar de doelen, ambities en mogelijke maatregelen. Het verduurzamen van de leefomgeving is realiseerbaar door op een slimme manier de middelen die voorhanden zijn te integreren. Met oog voor mens en milieu, bieden duurzame gebouwen in combinatie met een duurzame openbare ruimte, schone energie en mobiliteit de bruikbare bouwstenen. Duurzaamheid begint met de juiste 'mindset' en daarna is het een kwestie van het integreren van de beschikbare middelen in het ontwerp.

Beleidsdoelen

In Waardevol Westland, Duurzaamheidsagenda 2012-2020 komt klimaatadaptatie als volgt aan de orde. Klimaatadaptatie gaat om het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering. In Westland gaat het dan met name om voldoende ruimte voor overtollig water in natte periodes en om aanbod van voldoende zoet water in droge tijden. Er is een convenant klimaat adaptief bouwen. Eén van de convenantafspraken is het ontwikkelen van een instrumentarium om de klimaatbestendigheid van nieuwbouw te beoordelen en te bevorderen. In afwachting van de resultaten van dit instrumentarium is alvast een 'Minimaal Programma van Eisen' te ontwikkeling als voorlopige maatregel om nieuwbouwplannen die in de komende jaren worden ontwikkel klimaatbestendig in te richten. Dit zal ook voor Driesprong van belang zijn voor het opstellen van praktische eisen om op korte termijn klimaatbestendig te ontwikkelen. Onderstaande wordt beschreven wat de specifieke klimaatadaptieve

maatregelen tot dusver zijn in Driesprong.

Waterbeheer

In Westland is goed waterbeheer erg belangrijk. Heftige regenval zorgde in de afgelopen jaren regelmatig voor wateroverlast. Deze wateroverlast heeft geleid tot schade aan woningen, glastuinbouwbedrijven en kaden. Volgens klimaatexperts komen dergelijke extreme weersomstandigheden in de toekomst vaker voor. Vanwege de kwetsbaarheid en de betekenis van de glastuinbouw wil de gemeente zorgen dat Westland beschikt over een watersysteem dat past bij de ruimtelijke ontwikkelingen en voldoende veerkracht heeft om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen.

De gemeente Westland neemt maatregelen om schade als gevolg van wateroverlast te beperken. Dat varieert van maatregelen om water langer vast te houden op kasdaken, particuliere daken en bedrijfsgebouwen, overtollig water tijdelijk te bergen in sloten en kelders onder kassen tot het bufferen van water in het vergrote rioolstelsel. De trends, vernatting en verdroging, in evenwicht brengen is dus een belangrijke opgave.

Waterkwaliteit

Levend water is water dat betrouwbaar is voor mens en natuur. Voor de fysisch-chemische en ecologische waterkwaliteit gelden wettelijke verplichtingen die voortkomen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Om de chemische kwaliteit te verbeteren werken gemeente, waterschap en de glastuinbouwsector onder andere aan het terugdringen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en het aansluiten van glastuinbouwbedrijven op de riolering. Voor verbetering van de ecologische kwaliteit worden de komende jaren natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen, voor de voortplanting van vissen, aangelegd. Dit verhoogt tevens de natuurlijke en recreatieve waarde van ons watersysteem. De wijze waarop deze doelen in dit bestemmingsplan zijn uitgewerkt komt aan bod in hoofdstuk 6 Water.

Verduurzaming van de woningvoorraad

Landelijke regelgeving koerst erop aan dat alle nieuwbouwwoningen vanaf 2020 klimaat-neutraal zijn. Dat betekent dat het gebouwgebonden energiegebruik zover mogelijk wordt terug gebracht door isolatie (met behoud van goede ventilatie) en dat de resterende energievraag duurzaam wordt ingevuld. Westland probeert zoveel mogelijk in en om de wijk duurzame energie op te wekken uit zon, wind en/of andere bronnen (het Duurzame-Energie-Tenzij Principe). Daarnaast zorgt de gemeente middels duurzame stedenbouw voor de randvoorwaarden voor duurzame inrichting van nieuwe wijken.

Klimaatadaptatie en duurzaamheid

De gemeente heeft een hoog ambitieniveau ten aanzien van klimaatadaptatie en ecologie. Om de huidige bouwopgave klimaatadaptief te ontwikkelen heeft o.a. het hoogheemraadschap van Delfland en gemeente Westland het convenant “Klimaatadaptief bouwen” ondertekend. Onderdeel hiervan is een programma van eisen waaraan plannen kunnen worden getoetst. Deze eisen hebben tot doel om de kans op wateroverlast, verdroging, hittestress en bodemdaling te verminderen en de biodiversiteit te verrijken.

Om water te kunnen vasthouden in het plangebied wordt met circa 10% van het projectgebied een ruime hoeveelheid oppervlaktewater gerealiseerd. Dit beperkt de kans op wateroverlast als gevolg van extreme regenval. In droge perioden is hiermee extra water voorhanden, dat tevens een verkoelend effect heeft op de omgeving.

Door een bouwpeil van 0,20 m boven de as van de weg te hanteren, vermindert de kans op wateroverlast in de woningen. De bebouwing wordt (bijna) energieneutraal en deels voorzien van groene daken, die bijdragen aan waterberging op particulier terrein, biodiversiteit en zorgen voor verkoeling. In aanvulling hierop worden ook een aantal plas/draszones aangelegd langs de nieuwewatergangen.

Klimaatadaptief bouwen / circulaire economie

In Waardevol Westland, Duurzaamheidsagenda 2012-2020 komt grondstoffentransitie als volgt aan de orde. Grondstoffen worden schaarser, kostbaarder en daardoor strategisch belangrijk. Een grondstoftransitie is, analoog aan de keuze voor een energietransitie, noodzakelijk. Door kringlopen van

reststromen te sluiten wordt bijgedragen aan het streven van de gemeente Westland om de meest duurzame glastuinbouwgemeente van Nederland te zijn. Preventie, hergebruik en recycling zijn manieren om grondstoffen efficiënter en duurzamer te benutten, terwijl verbranding en vergisting bijdragen om een deel van de energie terug te winnen.

Klimaatadaptieve wijk

Extreme weersomstandigheden gaan vaker voorkomen. Hierdoor valt bijvoorbeeld in kortere tijd zodanig veel neerslag, dat de omgeving het overtollige water niet goed kan afvoeren. Ook andere weersextremen zoals langdurige droogte komen vaker voor. Enkele uitdagingen bij extreme wateroverlast zijn de begaanbaarheid van de wegen voor hulpdiensten en overlast voor woningen en bedrijven in kwetsbare gebieden. Om mogelijk wateroverlast te minimaliseren, wordt de omgeving, bij zowel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als bij bestaande knelpunten, regenwaterbestendig en klimaatrobuust ingericht. Daarbij is ook aandacht voor locaties waar vitale infrastructuur en/of kwetsbare objecten worden bestemd.

Uit de interviews komt naar voren dat energie voor de glastuinbouwbedrijven momenteel wordt opgewekt via de aardwarmtecentrale aan de Vogelaer. Dit systeem werkt nu 1 kant op. Het nog beter benutten van aardwarmte en de restwarmte van de glastuinbouw is wel in ontwikkeling, maar momenteel nog niet concreet om toe te passen in De Driesprong. Wellicht dat kassen in toekomst geschikt worden voor zonnepanelen, maar ook dit wordt het komende decennium nog niet verwacht.

3.8 Gezondheid - doelen en ambities

In dit hoofdstuk worden de ambities beschreven op het gebied van gezondheid en de leefomgeving. Bij de ontwikkeling van De Driesprong wordt tevens gekeken naar de relevante milieu-aspecten. Daarvoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling), waarin onderwerpen zoals geluid, externe veiligheid of stikstofdepositie aan de orde komen.

3.8.1 Een groene en gezonde leefomgeving

Bij de inrichting van De Driesprong kan bewegen en recreëren in de eigen wijk worden gestimuleerd. Het samenhangende groen-blauwe netwerk in De Driesprong wordt zoveel mogelijk verbonden met huidige en toekomstige structuren in de omgeving. Daardoor krijgt de buurt ook een betekenis voor inwoners van Kwintsheul en wordt het lage percentage openbaar groen in het dorp enigszins gecompenseerd.

De ruimte wordt zodanig ingericht dat er een bijdrage wordt geleverd aan een goede luchtkwaliteit en een lagere concentratie fijnstof (specifieke vegetatie), het voorkomen van hittestress (water en vegetatie). Tevens wordt de structuur van de buurt zo opgezet dat langzaam verkeer wordt gestimuleerd, zeker wanneer het gaat om verplaatsingen over korte afstanden (naar het dorp, de voorzieningen, school en verenigingen).

Tenslotte wordt de padenstructuur zodanig ontworpen dat het gemakkelijk toegankelijk is voor fietsers, wandelaars, hardlopers, skeeleren, beweeglijnen om een actieve levensstijl te stimuleren. Daarbij streven we ernaar om de structuur in de toekomst ook uit te kunnen breiden (in noordelijk of oostelijke richting), zodat er weer langere recreatieve rondjes mogelijk worden, bijvoorbeeld naar de Gantel of de Gouw.

De structuur draagt bij aan:

1. Geliefde leefomgeving: Ontwerp een woonomgeving waar mensen zich thuis voelen want een geliefde omgeving behoudt zijn waarde.
2. Een groene leefomgeving: De openbare ruimte speelt een essentiële rol als ontmoetingsruimte. Plantsoenen zorgen voor identiteit en karakter die men dagelijks ervaart en beleefd.
3. Vermindering hittestress: Tijdens de hoogste zonnestand is er tenminste 50% schaduw voor voetgangers en fietsers in het plangebied. Ten minste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht of gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied te verminderen. Ook de koeling van gebouwen mag niet leiden tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.
4. Gezondheid: Groene ruimten in, maar ook in en op gebouwen dragen bij aan de gezondheid van

mensen, schonere lucht, prettiger akoestiek, beperking van wateroverlast, vermindering van hittestress en een prettiger verblijf in de openbare ruimte.

3.8.2 Luchtkwaliteit

Sinds de jaren 90 is de luchtkwaliteit in Nederland flink verbeterd. De vroegtijdige sterfte neemt sinds die tijd dan ook af. Een goede luchtkwaliteit is van belang voor een gezonde woonomgeving en samenleving. De concentratie fijnstof in het Westland is laag. Dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Het ontwikkelen van het plangebied zorgt onder meer voor meer autobewegingen. Het is van belang dat het plan bijdraagt aan het verminderen van de factoren die de luchtkwaliteit verslechteren. Het aspect luchtkwaliteit wordt verder toegelicht in 5.4 Luchtkwaliteit.

3.8.3 Hittestress

Door de grote mate van verhard oppervlak (wegen en bebouwing) en de relatief weinig groen in de regio, staat het Westland duidelijk onder druk van hitte. In tegenstelling tot groene oppervlaktes, houden verharde oppervlakken langer warmte vast en geven die gedurende een langere periode af. Door een ruime hoeveelheid van het plangebied als groen en water te bestemmen kan hittestress in de woonomgeving worden verminderd. Dit effect kan nog worden vergroot als ook het aandeel verhard oppervlak van de woningen en tuinen kan worden verminderd. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door een maximaal verhardingspercentage van tuinen toe te staan en groene daken te stimuleren: woningen en/of bijgebouwen, maar ook de nutsgebouwen om als overheid en nutsbedrijven het goede voorbeeld te geven.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

4.1 Algemeen

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het bestemmingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een taak die primair bij de gemeente ligt. Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Een evenwichtige toedeling van functies aan activiteiten houdt in dat alle regels in het bestemmingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op welke manier de functies zijn toebedeeld in De Driesprong is toegelicht in Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving.

De gemeente hoeft niet alle regels die bijdragen aan het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het bestemmingsplan op te nemen. Regels van het Rijk, de provincies en de waterschappen dragen ook bij aan een evenwichtige regulering van activiteiten. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet de gemeente hier rekening mee houden. bestemmingsplan Het is niet nodig - en soms ook niet mogelijk - om regels te stellen in het bestemmingsplan die ergens anders al zijn gesteld. Al die regels samen dragen bij aan het tot stand te brengen evenwicht.

Zoals aangegeven is het bestemmingsplan kaderstellend en onderdeel van beleidsdoorwerking. Om doelen en ambities voor de fysieke leefomgeving te bereiken dienen deze vastgelegd te worden in het bestemmingsplan. De regels in het bestemmingsplan zijn bindend voor de burgers, bedrijven, initiatiefnemers en de gemeente. Alvorens de regels opgesteld kunnen worden dienen de ambities en kaders bepaald te worden.

Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk beleid. Onderstaand wordt dit beleid kort samengevat, waarna in een conclusie de relevantie van dat beleid wordt beschreven.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Structuurvisie Driesprong

In januari 2020 is de structuurvisie Driesprong vastgesteld, met daarin een raamwerk dat ruimte biedt voor een het maken van een gemengde woonbuurt en spelende maatschappelijke vraagstukken integreert. De planstructuur is gebaseerd op een stevig groen-blauw raamwerk, waarmee in de buurt voldoende ruimte ontstaat die ook goed toegankelijk is vanuit het bestaande dorp. De wijk is klimaatadaptief en toekomstbestendig. De groenstructuur verbindt de ecologische zone van de Gantel met de Holle Watering. De afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Mariëndijk en de Van Buerenlaan. Voor langzaam verkeer komen diverse verbindingen naar het dorp beschikbaar en de woonbuurt zelf verkrijgt eveneens een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer. Het voorliggende bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische uitwerking van de structuurvisie.

4.2.2 Omgevingsvisie Westland

De omgevingsvisie 2.0 schetst de toekomst van Westland en doet dit voor de komende 10 tot 20 jaar. De gemeente wil in deze periode een goede balans bereiken tussen betrouwbaarheid, continuïteit en flexibiliteit. De visie bevat een aantal ambities en kernopgaven, waarvan de gemeente graag wil dat deze in respectievelijk 2030 en 2040 worden bereikt. Doordat ontwikkelingen in de maatschappij erg veelzijdig zijn wordt hierbij geen eindbeeld vastgelegd. Eerder is er sprake van een wensbeeld waarbij er voldoende ruimte gegeven moet worden om:

- op externe ontwikkelingen te reageren;
- initiatieven te ontplooien en afwegingen te maken.

Een van de doelen van de Omgevingswet is om plannen op een meer integrale manier op te stellen. Door de gemeente wordt hier invulling aan gegeven door in de Omgevingsvisie 2.0 verschillende thema's bij elkaar te brengen die voorheen niet altijd onderdeel van een structuurvisie uit maakten. Naast de traditionele onderwerpen zoals woningbouw, bedrijventerreinen, kassen, groen en water maken bijvoorbeeld ook het sociale domein, gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie, erfgoed en de energietransitie onderdeel uit van de Omgevingsvisie 2.0.

De ambities die de gemeente hiervoor in de Omgevingsvisie opgenomen heeft betreffen:

1. Westland werkt samen aan vitale, sociaal krachtige, gezonde en duurzame dorpen;
2. Westland versterkt haar economie en bestendigt haar (economische) toppositie als regio;
3. Westland versterkt en benut het menselijk kapitaal van de gemeente;
4. Westland behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten;
5. Westland is in 2040 klimaatbestendig en energieneutraal en focust eerst op verduurzaming van het tuinbouwcluster.

4.2.3 Omgevingsvisie Westland - Kwintsheul

In de omgevingsvisie 2.0 wordt een apart hoofdstuk gewijd aan Kwintsheul.

Wonen

Het woningaanbod in Kwintsheul wordt door de inwoners als niet goed beoordeeld: er is behoefte aan woningen voor starters, jonge gezinnen en voor ouderen gecombineerd met zorg. De grootste behoefte bestaat aan appartementen. Omdat deze er nu te weinig zijn, trekken veel jongeren weg. Dit heeft effect op de leefbaarheid van het dorp. Daarnaast mag ook de glastuinbouw en het buitengebied meer gebruikt worden voor het realiseren van woningbouw. Met woningbouw op de Driesprong kan worden gezorgd voor betere aansluiting op de lokale vraag, zodat doorstroming op gang kan komen. De gemeente wil met name kleine en betaalbare woningen aanbieden voor senioren en/of jongeren uit het dorp zelf.

Voorzieningen

Inwoners geven aan dat meer woningen kunnen bijdragen aan het handhaven van voorzieningen in het dorp. Er is een bloeiend verenigingsleven en er zijn voldoende vrijwilligers. Sportvereniging Quintus is van groot belang voor de identiteit van Kwintsheul met een groot aanbod van verschillende sporten. De inwoners, waarvan 30,4% lid is bij een sportbond, zijn bovengemiddeld tevreden over het sportaanbod.

Voor de behartiging van hun belangen hebben maatschappelijke organisaties zich verenigd in de 'Heulse Aanpak', een platform van verenigingen en organisaties in Kwintsheul. Zij bespreken lopende zaken rondom bijvoorbeeld leefbaarheid, cultuur, en veiligheid. Zij zijn gesprekspartner van de gemeente en kunnen advies uitbrengen.

Groen en water

"Meer groen' vinden veel mensen voor de toekomst van het dorp van groot belang. In Kwintsheul is behoefte aan meer groen om te fietsen en te wandelen. De groenstructuur is in Kwintsheul duidelijk gekoppeld aan de waterstructuur. Langs de Lange Watering en rondom de Van Luijklaan zijn groengebieden te vinden. De Driesprong moet een stepping stone worden in de groene verbinding tussen Solleveld en de Zwethzone.

Glastuinbouw

In Kwintsheul moet er voldoende groen en water rondom de kassen blijven, alsmede innovatief worden omgegaan met energieverbruik. Aan de noordkant liggen kassen met sierteelt en groenteteelt. Er is relatief veel stenen bebouwing (bedrijfsruimtes en laboratoria), met redelijk veel verkeersbewegingen. Hier ziet Westland kansen voor energietransitie en herstructurering.

Mobiliteit

Wanneer het gaat om de bereikbaarheid van het dorp zijn de deelnemers vooral zeer tevreden over de fietsverbindingen. Het openbaar vervoer wordt gemiddeld beoordeeld, wel geeft men aan dat de verbinding met het treinnetwerk beter kan. Wat opvalt is dat men in Kwintsheul de bereikbaarheid met de auto negatief beoordeelt. Met de realisatie van een aantal infrastructurele projecten in Westland is een

gedeelte van de problematiek van het vrachtverkeer opgelost. We zijn alert op vrachtverkeer door de kern, want dat is verboden.

Ontwerpprincipes

De woningen die op de Driesprong gebouwd worden, zijn met name gericht op doorstroming, starters en senioren. Er is ruimte voor hogere of gestapelde bebouwing tot maximaal vier bouwlagen, mits dit goed wordt ingepast.

4.2.4 Woningbouwprogramma algemeen

De opgave om in De Driesprong woningbouw te realiseren komt voort uit de wens om in de kleinere kernen in het Westland woningbouw te realiseren voor de eigen inwoners. De vraag naar woningen in Kwintsheul is zowel een kwalitatief als een kwantitatief vraagstuk. De verwachting is dat het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens en de vraag vanuit de doelgroepen starters en senioren verder toenemen. Omdat Kwintsheul een vrij eenzijdige woningvoorraad (veel eengezinswoningen) en weinig doorstroming kent, is er sprake van een mismatch tussen de vraag en de beschikbaarheid aan geschikte woningen. Daarnaast is door de lichte groei van het aantal huishoudens sprake van een kwantitatief vraagstuk.

4.2.4.1 Woonvisie Westland 2020-2030

De Woonvisie 2020-2030 is een actualisatie van de Woonvisie Westland 2030 die is opgesteld in 2016 en vastgesteld door de raad in 2020. Met de actualisatie krijgt de gemeente de gelegenheid om integraal de afweging te maken voor welke doelgroep er gebouwd moet worden in Westland op basis van actuele gegevens. De visie vormt de basis voor nieuwe woningmarktafspraken met de regio Haaglanden, afspraken voor de huisvesting van arbeidsmigranten, zorginstellingen en de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Conclusies Woonvisie

De conclusies die uit de "Woonvisie 2020-2030" getrokken kunnen worden zijn:

- de behoefte aan sociale huurwoningen blijft onverminderd groot en krijgt een belangrijke plaats in het (ambitieuze) bouwprogramma;
- blijvende aandacht voor de groep middeninkomens is gerechtvaardigd;
- het aantal 70-plussers verdubbelt, zodat wonen met zorg verder moet worden ontwikkeld;
- de huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten is substantieel;
- flexwonen krijgt een plaats in het bouwprogramma.

Voor nieuwe bouwplannen geldt in beginsel de volgende verdeling in prijssegmenten: 45% dure/extra dure koop, 20% middeldure koop/huur, 5% goedkope koop, 30% sociale huur. Daarbij geldt een ambitie voor zorg- en ouderenwoningen en de huisvesting van arbeidsmigranten.

Planspecifiek

- Het woningbouwprogramma moet voorzien in de doorstroming in Kwintsheul en een vereist minimum sociale huisvesting. Hoe de verdeling van de woningen er in typen en aantallen precies uit komt te zien, is niet exact vastgelegd, maar wel gelden de volgende regels:
- Bij de realisatie van een bouwfase is het wenselijk om afstemming te zoeken met nieuwbouwinitiatieven elders in Kwintsheul, waardoor nieuwbouw beter kan inspelen op de specifieke behoefte.
- De woningdichtheid in dit bestemmingsplan is geregeld in artikel 7.2 Bouwregels. De woningdichtheid is gemeten naar bruto plangebied. Door middel van een afwijking kan een hoger aantal worden toegestaan, met bijbehorende voorwaarden (compensatie verhard oppervlak, parkeren etc. eveneens regelen binnen de woonvlekken en niet afwentelen op openbaar gebied (zijnde de bestemmingen verkeer, water, groen).

Sociaal aandeel

In de Woonvisie Westland 2030 is aangegeven dat er een hernieuwde inzet nodig is op de bouw van voldoende betaalbare woningen op basis van de Westlandse woningbehoefte. De verdeling van het woningbouwprogramma is aangegeven in de bovenstaande tabel.

4.2.5 Stimuleringsbeleid uitplaatsing

De gemeente heeft de opgave om circa 1.200 woningen uit het buitengebied uit te plaatsen. Deze woningen staan de ontwikkeling van duurzame glastuinbouw 'in de weg'. Door woningen uit te plaatsen wordt het mogelijk om in het gebied dat op de Strategiekaart Werkboek Westland als 'Glas' is aangegeven, meer efficiënte glastuinbouwgebieden en een meer duurzame ontwikkeling van glastuinbouw te realiseren. Voor deze zogenaamde 'Uitplaatskavels' worden in Westland locaties gezocht in 'gemengde dorpsranden'.

In De Driesprong is ruimte voor dergelijke Uitplaatskavels. In de structuurvisie is hiervoor een zone aangewezen langs de noord- en oostrand van het toekomstige woongebied.

De gemeente heeft een inventarisatie gedaan van de woonbehoefte van deze doelgroep. Dit geeft aanleiding om te veronderstellen dat er een gevarieerder behoefte is dan alleen grote kavels met een traditionele vrijstaande woning. Dit leidt tot de gedachte om niet (alleen) een rand aan te wijzen met kavels, maar te onderzoeken of een zone met een gemengd aanbod denkbaar is.

Richtlijnen

- Het aanbod is beperkt, maar de interesse is er wel onder tuinders uit Kwintsheul en elders uit de gemeente. De ervaring aan de Casembrootlaan (Monster) of Rettichlaan ('s-Gravenzande) laat zien dat kwaliteit van de leefomgeving belangrijk weegt. Bewoners neigen naar rust, vrijheid en ruimte.
- Indien de opgave binnen de realisatietermijn van De Driesprong daadwerkelijk concreet is, dan vindt dit plaats in een zone als overgangsgebied tussen het glas en de kern.
- Vanuit de glastuinbouw is overeengekomen dat het gaat om kavels van 800 á 1000 m². Op basis van het bestemmingsplan is het bouwvolume 1,5x het oppervlak van de kavel tot een max van 1.000 m^3 (vanaf 667 m^3, dus kavels max 1.000 m^2). Niet alle uitplaatsers hebben behoefte aan een kavel met die omvang. De interesse gaat eerder uit naar kavels van 500 á 600 m² en andere woningtypen
- Er kan van het bovenstaand principe om alleen kavels na te bieden worden afgeweken, omdat de behoefte breder is. In de zone is daarom ook ruimte voor geschakelde woningen, kleine woningen, woningen met steiger aan het water, seniorenwoningen of zelfs appartementen zijn voor deze doelgroep interessant.
    1. Deze woningen zijn bedoeld voor tuinders.
    2. Er moet worden onderbouwd waarom er voor een afwijkende woningtype gekozen is.
    3. Ongeacht het woningtype is van belang dat de milieucontour van glastuinbouw in acht wordt genomen.
- Er moet onderzoek worden gedaan of de realisatie van een overgangszone ook vanuit milieukundig oogpunt aanvaardbaar is. Dit onderzoek is opgenomen in paragraaf 5.2 Bedrijven en milieuzonering.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionaal structuurplan Haaglanden

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. De ambitie is, dat het in heel Haaglanden voor iedereen goed wonen, werken en ontspannen is. De ruimtelijke structuur moet mensen stimuleren maatschappelijk actief te zijn en zich te ontwikkelen. De vraag naar woningen, houdt aan, maar de ontwikkeling van nieuw stedelijk gebied gaat al snel ten koste van het groen of water. De realisatie van woningbouw in De Driesprong is afgestemd met de provincie en de regio en is derhalve niet tegenstrijdig aan het regionaal beleid.

4.3.2 Verstedelijkingsagenda Zuidelijke Randstad

In de Zuidelijke Randstad is een stagnatie in de realisatie van stedelijke woningbouw. De verwachte stedelijke woningbehoefte bedraagt circa 149.000 woningen tot 2030. Het realiseren van deze stedelijke woonwens biedt kansen voor versterking van de stedelijke en regionale economie en van de agglomeratiekracht. Er is een toenemende vraag naar stedelijke woningen maar er worden er onvoldoende gebouwd door onder meer belemmeringen in regelgeving en marktfalen bij herstructurering en transformatie. Het netwerk Zuidelijke Randstad, waarin de provincie, regio en gemeenten samenwerken, heeft in 2016 een Verstedelijkingsagenda opgesteld. Afgesproken is dat de nieuwe woningen terecht moeten komen rond (vervoers)knooppunten en op economische toplocaties, te transformeren verouderde haven- en bedrijventerreinen, toekomstbestendige wijken en overige ontwikkellocaties zoals braakliggende terreinen in het stedelijk gebied.

4.3.3 Werkboek Westland

In het Werkboek Westland is aangegeven dat het gebied ten noordwesten van Kwintsheul geschikt is voor middelgrote glastuinbouwbedrijven. De bijgaande strategiekaart geeft een abstracte weergave van de indeling van glastuinbouwgebieden in het Westland. De plaatselijke situatie is doorgaans veel genuanceerder dan op een dergelijke kaart is weer te geven en dat is ook in De Driesprong het geval. Ondernemers hebben in De Driesprong te maken met een zeer versnipperd eigendom, kavelgroottes variërend van 0,6 tot 3 hectare, een smalle langgerekte kavelstructuur en de aanwezigheid van burgerwoningen, waartoe een hindercontour van 30 meter moet worden aangehouden. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is derhalve niet tot duurzaam glastuinbouwgebied in te richten, waar optimale productieomstandigheden zijn te creëren. Dit betreft grofweg het gebied ten zuiden van de lijn die in het verlengde ligt van de Mariëndijk.

In tegenstelling tot de strategiekaart is de structuurvisie gemaakt vanuit het feitelijke ruimtegebruik en toekomstmogelijkheden in het gebied. Tuinders geven aan dat de gronden nabij de dorpskern niet als duurzaam glastuinbouwgebied kunnen worden aangewend. Dat argument in combinatie met het langdurig braak liggen van de gronden en de behoefte aan woningbouw heeft geleid tot de keuze om dan deze gronden aan te wenden voor de woningbehoefte. De realiteit van het plangebied noodzaakt naar de mening van de gemeente dus tot een genuanceerde benadering.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening (hierna OR) worden regels gesteld aan bestemmingsplannen. Die regels betreffen glastuinbouwgebied, bestaand stads- en dorpsgezicht en de ruimtelijke kwaliteit, de combinatie landschap-groen-erfgoed en de combinatie energie-water-bodem.

4.4.2 Relatie met Omgevingsvisie Zuid-Holland

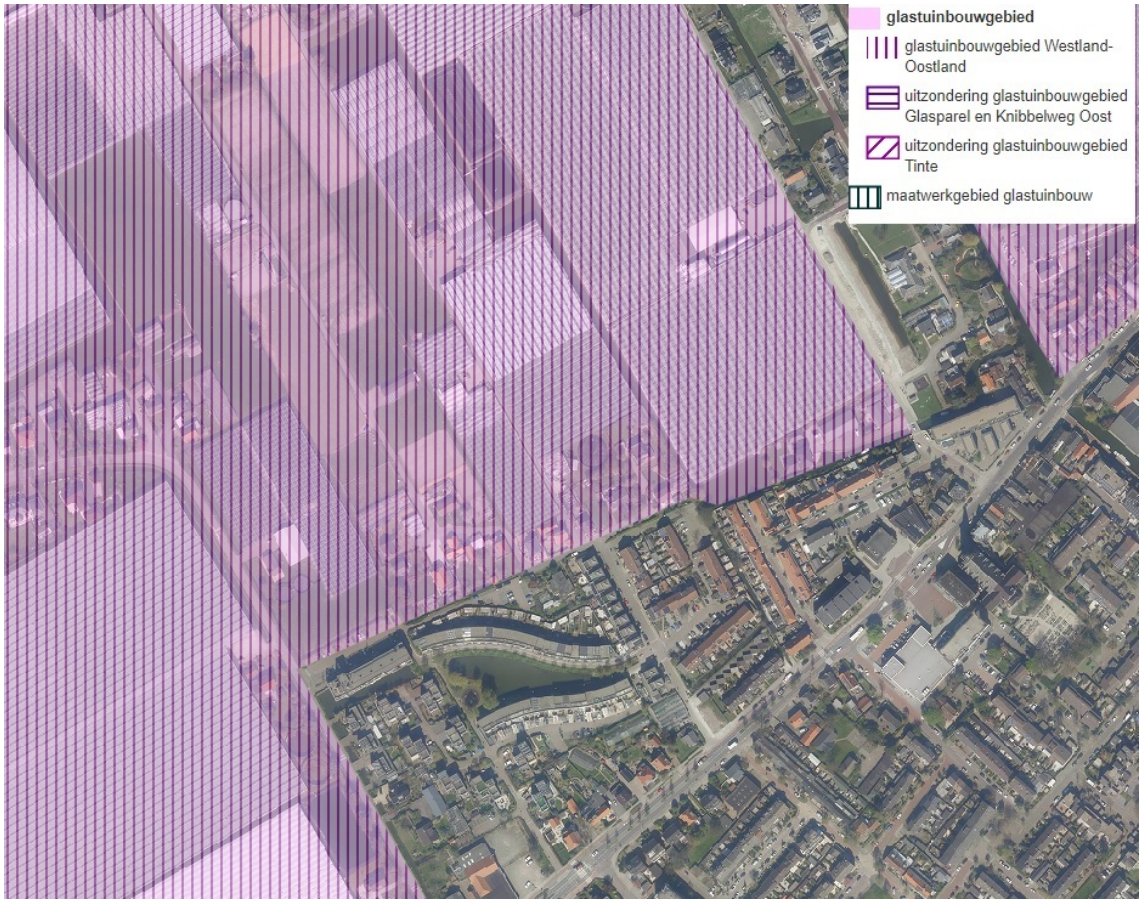
Glastuinbouw

De realisatie van woningbouw is vooralsnog strijdig met de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Artikel 6.1.5 Glastuinbouwgebied, Lid 1: glastuinbouwgebied voor teelt onder glas, geeft aan dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied (als verbeeld op Kaart 3 Teeltgebieden) alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toelaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.

Lid 3 van ditzelfde artikel geeft een afwijkingsmogelijkheid voor niet voorziene ontwikkelingen met een zwaarwegend algemeen belang, indien er geen reële mogelijkheid is om die ontwikkeling buiten het glastuinbouwgebied te realiseren. De afwijkingsmogelijkheid biedt de gemeente de mogelijkheid om in het bestemmingsplan gemotiveerd af te wijken van artikel 6.1.5.

Onder zwaarwegend algemeen belang wordt in ieder geval verstaan de ontwikkeling van een locatie die in het Programma ruimte is aangeduid op de zogenoemde 3 ha kaart. Uitgangspunt voor het opnemen

van een locatie op de '3 ha kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor ontwikkeling van de locatie.



Figuur kaart Omgevingsverordening - glastuinbouwgebied

In paragraaf 4.2 van dit bestemmingsplan wordt beargumenteerd dat het genuanceerd toevoegen van specifieke woningtypen aan de bestaande voorraad in Kwintsheul, niet kan worden opgelost binnen het bestaand stedelijk gebied. In de specifieke situatie van Kwintsheul, waar het gehele buitengebied in de Omgevingsverordening is aangewezen als glastuinbouwgebied, zal deze opgave ten koste gaan van het glastuinbouwgebied. De gemeente heeft overwogen dat de planlocatie Driesprong momenteel slechts gedeeltelijk in gebruik is als glastuinbouwgebied. Analyse heeft uitgewezen dat de huidige en toekomstige gebruikswaarde van De Driesprong als glastuinbouwgebied beperkt is, dit in tegenstelling tot andere glastuinbouwgebieden grenzend aan de dorpskern. Het aanwenden van deze locatie om de woningbehoefte van Kwintsheul op te lossen is een weloverwogen keuze. De ontwikkeling van woningbouw in Kwintsheul is realistisch en is voorzien binnen een periode van circa 4-6 jaar.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen van de OR is opgenomen dat de toelichting van het bestemmingsplan ingaat op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Als de in de ladder vastgestelde behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, dan moet gebruik worden gemaakt van de locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte. Het betreft hierbij uitsluitend locaties groter dan 3 hectare.

Het plangebied ligt buiten het aangewezen stads- en dorpsgebied en heeft een oppervlakte van groter dan 3 hectare.

In paragraaf 4.6 wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking toegelicht.



Figuur kaart Omgevingsvisie - bestaand stads- en dorpsgebied

Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9 Provinciale verordening

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid
4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
   a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
   b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.
5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
   a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
   b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke

kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;

c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

In het algemeen zijn er voor ouderen in het Westland, en zeker in Kwintsheul, te weinig mogelijkheden om door te stromen naar een seniorenwoning. De bestaande seniorenwoningen en accommodaties van zorginstellingen voldoen in veel gevallen niet aan de moderne eisen. De woningen zijn klein en niet geschikt om met moderne hulpmiddelen zorg te verlenen. Mede omdat senioren vaak comfortabel wonen met een dragelijke hypotheeklast is de verhuisgeneigdheid klein. Dit heeft als effect dat sprake is van een zeer beperkte doorstroming, hetgeen op haar beurt zorgt voor onvoldoende kansen op de woningmarkt voor jongeren om een wooncarrière binnen de eigen kern of het Westland te beginnen.

De gemeente heeft overwogen dat de planlocatie Driesprong momenteel slechts gedeeltelijk in gebruik is als glastuinbouwgebied. Analyse heeft uitgewezen dat de huidige en toekomstige gebruikswaarde van De Driesprong als glastuinbouwgebied beperkt is, dit in tegenstelling tot andere glastuinbouwgebieden grenzend aan de dorpskern. Het aanwenden van deze locatie om de woningbehoefte van Kwintsheul op te lossen is een weloverwogen keuze. De keuze om De Driesprong aan te wijzen als plangebied heeft te maken met diverse ruimtelijk-functionele aspecten. Er is gezocht naar een locatie waarbij de woningbouw op een ruimtelijk en verkeerskundige manier goed aansluit op het dorp en waarbij het aangrenzende glastuinbouwgebied logisch en efficiënt te verkavelen is. Kwintsheul is van oudsher gegroeid tussen de kassen en kent daardoor een bijzonder compacte opbouw. Daardoor is er verhoudingsgewijs zeer weinig groen in het dorp, en dat beperkt zich grotendeels tot de private tuinen. Een uitbreiding in noordelijke richting van de kern Kwintsheul is logisch, omdat hier goed kan worden aangesloten op de dorpsstructuur, het ligt dichtbij de voorzieningen en er is een grotere synthese mogelijk met het dorp.

De Driesprong valt niet in een gebied waaraan een beschermingscategorie, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II bij de Provinciale verordening is verbonden. De Driesprong past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. De Driesprong is gesitueerd in een gebied waar al woningen en bedrijven aanwezig zijn. Tussen de glastuinbouw is een mix van oude en nieuwe woningbouw te herkennen. Opvallend zijn de duidelijk te herkennen historische dijken (Mariëndijk) en linten (Kerkstraat) waarlangs in het algemeen de bebouwing aanzienlijk ouder is. Het nieuwe woongebied zal goed worden ingepast in de bestaande omgeving. Het is de bedoeling om een duurzame en kwalitatief goede relatie tot stand te brengen tussen het dorp en de omringende glastuinbouw. Aan de rand van het plangebied is ruimte gereserveerd ten behoeve van de uitplaatsing uit het buitengebied (voor het beleid waaruit deze opgave afkomstig is zie 4.2.5 Stimuleringsbeleid uitplaatsing). In de Structuurvisie De Driesprong is een uitgebreide analyse gemaakt van de historische achtergrond van het plangebied. Daaropvolgend is een ruimtelijke analyse gemaakt die handvatten biedt voor de beoogde toekomstige structuur van De Driesprong. De planstructuur die is opgebouwd aan de hand van groene en blauwe structuurelementen heeft rekening gehouden met de typerende historische en ruimtelijke waarden van het plangebied en de directe omgeving. In de structuurvisie De Driesprong zijn de kwaliteitsaspecten van De Driesprong vastgelegd. Daarin speelt de bestaande gebiedsidentiteit van Kwintsheul een centrale rol. Voor de inhoud van deze gebiedsidentiteit wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie.

Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen

Artikel 6.27a Risico’s van klimaatverandering

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico’s van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico’s ten aanzien van:

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming;
c. hitte;
d. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico’s op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

In de paragraven 3.5 en 3.7 wordt de toetsing en onderbouwing van bovengenoemde regels op het gebied Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen toegelicht.

Richtpunten

Glastuinbouwgebieden

Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst.

Relevante richtpunt:

- Ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

Richtpunt

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

4.5 Rijksbeleid

4.5.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend gaan veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

Tot 2025 gaan er nog circa 500.000 huishoudens bij komen die allemaal een plek moeten krijgen. De trek naar de stad, waar een groot deel van de vraag plaatsvindt, gaat de komende decennia aanhouden. Dat betekent dat de huidige steden moeten verdichten. Het Rijk wil iedereen de mogelijkheid bieden om betaalbaar in de stad te wonen, zonder dat dit de kwaliteit, leefbaarheid en identiteit van onze steden wezenlijk aantast.

Natuurlijk geldt deze uitdaging niet alleen voor de grote steden. Een groot deel van de woningvraag komt

de komende periode van ouderen en jonge gezinnen, die soms voorkeur hebben voor een (grondgebonden) woning in een middelgrote of kleine gemeente. Ook daar moet een deel van de woningbehoefte worden gerealiseerd, en ook daar geldt dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Met nieuwe stedenbouwkundige concepten kunnen er woonmilieus gecreëerd worden die prettiger zijn om in te leven dan nu, ook al wonen er meer mensen. Er is genoeg ruimte voor dergelijke nieuwe stedelijke gebieden.

Planspecifiek

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van de lokale en regionale woningbehoefte. Bij de inpassing van het woongebied is voldoende oog voor de kwaliteit van de leefomgeving en de ruimtelijke inpassing. Dit wordt navolgend in dit hoofdstuk toegelicht. Er is geen sprake van strijdigheid met de NOVI.

4.5.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Planspecifiek

Voor het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.6 Ladder

Wettelijk kader

In deze paragraaf is het bestemmingsplan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking als neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en als verder aangevuld in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

De ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 juli 2017 vereenvoudigd. Op grond van het nieuwe artikel 3.1.6, tweede lid, moet in de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan die ontwikkeling worden beschreven. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet de behoefte op grond van een goede ruimtelijke ordening worden gemotiveerd.

Preliminaire toets

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

Motivering van de behoefte aan ontwikkeling

In artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen in de Omgevingsverordening is bepaald, dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting bij het bestemmingsplan kan - volgens de provinciale regels - in dat geval worden verwezen naar die regionale

visie, als motivering of gedeeltelijke motivering van het aanwezig zijn van de actuele regionale behoefte.

De te realiseren woningbouw zoals opgenomen in de regionale woningbehoefte is in de structuurvisie Westland 2025 verdeeld over de verschillende kernen. Per kern is een ruimtelijk ontwikkelingskader vastgesteld door de gemeenteraad. In dit ruimtelijk ontwikkelingskader zijn binnenstedelijke gebieden aangewezen waarbinnen het realiseren van nieuwbouw mogelijk is, tevens zijn de uitleglocaties hierin aangewezen.

Toepassing in dit bestemmingsplan

Op basis van demografische trends is zoals in paragraaf 4.2.4 beschreven de (Westlandse) woningbehoefte tot en met 2030 onderzocht. Dit leidt tot inzicht in welke strategische woningbouwprogrammering nodig is om optimaal aan te sluiten bij de Westlandse woningbehoefte. Door inzet op een mix van nieuwbouw in de sociale huur, betaalbare en (middel)dure koop en vrije sector huur kan het nieuwbouw-programma een bijdrage leveren aan het creëren van verhuisketens en daarmee de gewenste doorstroming op de Westlandse woningmarkt bevorderen. De woningbehoefte is vertaald in de benodigde woningbouwprogrammering, welke is vergeleken met het huidige planaanbod.

Voor wat betreft de kwantitatieve behoefte verwijst de woonvisie naar de S*tructuurvisie Westland 2025-Perspectief 2040*. Er is volgens de structuurvisie behoefte aan 7040 woningen in Westland tot en met 2030. Aan het plan De Driesprong zijn in de structuurvisie 500 woningen toegewezen. De Driesprong is feitelijk een uitleglocatie, ook al is het gebied in het provinciale programma ruimte aangewezen als bebouwd gebied. 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, waaronder De Driesprong.

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is bepaald dat als er binnen het bestaand stads- en dorpsgebied niet kan worden voorzien in de behoefte gebruik moet worden gemaakt van de locatie die zijn opgenomen in het Omgevingsprogramma Zuid-Holland koers 2020 (hierna Omgevingsprogramma). Het betreft hier uitsluitend locaties die groter zijn dan 3 hectare. In 4.4 Provinciaal beleid is toegelicht dat deze regel van toepassing is op het plangebied De Driesprong.

De locatie De Driesprong is opgenomen in het Omgevingsprogramma.

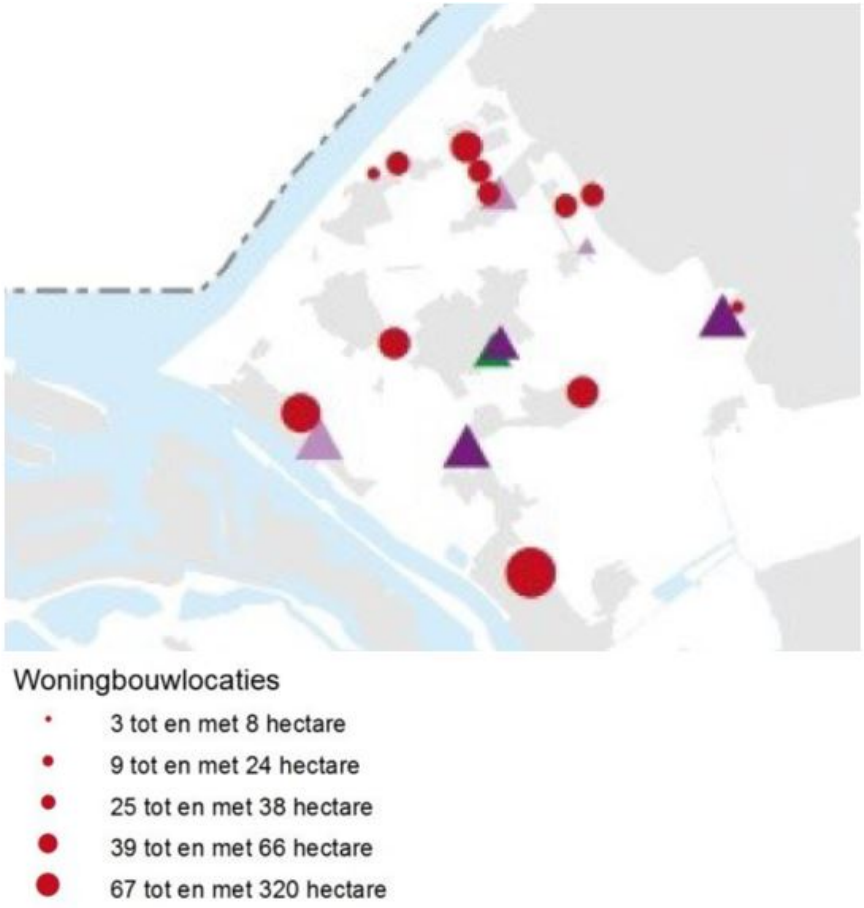
Omgevingsprogramma Bestuurlijke afspraken over woningbouw

Kwintsheul – De Driesprong

De woningbouwlocatie heeft een omvang van bijna 7 ha en biedt ruimte aan ongeveer 230 woningen. De woningen zijn onder andere nodig om de doorstroming binnen de woningvoorraad van Kwintsheul te bevorderen. Voldoende sociale woningbouw (meer dan 30%) is voor de provincie voorwaarde voor ontwikkeling van deze locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied. In het kader van de regionale woonvisie zal dit worden vastgelegd.

De planlocatie is aangewezen als woningbouwlocatie op de 3ha kaart en is opgenomen in de daarbij horende lijst van woningbouwlocaties.

De locatie ligt weliswaar buiten bestaand stads- en dorpsgebied, maar is vermeld in de zogenaamde 3 hectare kaart in de categorie 3 tot en met 8 hectare. Er hoeft daarom niet te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaande stedelijk gebied wordt gerealiseerd.



Figuur: Uitsnede 3 hectare kaart

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zowel op rijks- als provinciaal niveau.

4.7 Conclusie

Planspecifiek

De ontwikkeling voor woningbouwlocatie De Driesprong is in overeenstemming met de beleidskaders van de verschillende overheden. Dit bestemmingplan bouwt voort op en is in volledige overeenstemming met de Structuurvisie De Driesprong en het overige beleid van de gemeente. Na vaststelling van het Omgevingsprogramma Bestuurlijke afspraken over woningbouw is er tevens overeenstemming met het beleid van de provincie.

Hoofdstuk 5 Onderzoek

5.1 Archeologie

5.1.1 Wettelijke kader

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Sinds 2016 is deze wet vervangen door de Erfgoedwet. Door middel van het overgangsrecht blijven enkele bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht tot de invoering van de Omgevingswet.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeentes in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Conform de Erfgoedwet beschermt de gemeente Westland het archeologisch erfgoed middels het bestemmingsplan. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeentes bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk. De gemeente Westland beschikt sinds 2012 over een vastgestelde archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan.

Bekende en verwachte archeologisch waardevolle gebieden krijgen in het bestemmingsplan een archeologische (mede)bestemming met daarbij horende vrijstellingsgrenzen. Binnen deze zones dienen bodemverstorende ingrepen zoveel mogelijk te worden beperkt. Bodemverstorende werkzaamheden die de aan de bestemmingszones gekoppelde vrijstellingsgrenzen overschrijden, worden gebonden aan het vergunningenstelsel. Zodoende kan het belang van het archeologisch erfgoed worden meegewogen bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. Dit kan ertoe leiden dat er eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden, of dat de voorgenomen ingreep alleen na archeologisch onderzoek wordt toegestaan. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

5.1.2 Onderzoek

In februari 2021 is er een concept rapport van een archeologisch bureauonderzoek opgesteld. De gemeente Westland heeft dit rapport beoordeeld. Na deze beoordeling zijn de gevraagde aanvullingen verwerkt en is er een definitief rapport opgesteld.

SOB Research heeft voor het plangebied in opdracht van de gemeente Westland een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 3 bijgevoegd. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is om op basis van de bestaande archeologische, historische en geologische informatie de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied nader vast te stellen.

In het vigerend bestemmingsplan 'Glastuingebied Westland' is ter plaatse van het plangebied een zone weergegeven met een archeologische dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 met functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - 2' en 'specifieke vorm van waarde - 4'. De bouwregels zijn opgenomen in artikel 9.2 Bouwregels.

Uit het archeologisch bureauonderzoek volgen de volgende aspecten:

Ter plaatse van het plangebied kan een zone aanwezig zijn met een lokaal hoger gelegen top van de Oude Duin- en Strandafzettingen, op een diepte van circa 3.0 - 4.0 meter beneden het maaiveld.

Archeologische resten uit de Nieuwe Tijd en de Late Middeleeuwen kunnen hier direct onder de bouwvoor aanwezig zijn. De verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van dergelijke resten ter plaatse van het omgrachte boerderijerf "De Wilde Zee" is zeer hoog. Het is waarschijnlijk dat er resten van oude bebouwing naast en onder de huidige bebouwing bewaard zijn gebleven.

Archeologische resten uit de Middeleeuwen zouden aanwezig kunnen zijn, maar de verwachting is laag. Archeologische resten uit de Romeinse Tijd en de Late IJzertijd kunnen aanwezig zijn. De verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van dergelijke resten is zeer hoog. In de directe omgeving van het plangebied is een groot aantal vindplaatsen aangetroffen uit de Midden Romeinse Tijd.

Daarnaast kunnen archeologische resten uit de IJzertijd, de Bronstijd en Laat Neolithicum aanwezig zijn. De verwachting voor de aanwezigheid van dergelijke resten is middelhoog. Ook kunnen er in een deel van het plangebied resten aanwezig zijn uit het Midden- en Laat Neolithicum, waar de verwachting voor resten middelhoog en hoog is. Op basis van recent booronderzoek (in concept) in een deel van het bestemmingsplangebied, wordt de zeer hoge verwachting voor resten uit de IJzertijd en mogelijk Romeinse tijd bevestigd.

5.1.3 Conclusie

Voor het gehele plangebied geldt een archeologische verwachting. Op basis van het uitgevoerde archeologische bureau- en booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie kan leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Archeologisch vervolgonderzoek wordt daarom noodzakelijk geacht. Dit is nodig tot het moment waarop de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Dit vertaalt zich in twee beleidszones:

Waarde - Archeologie 1: 50m2 en 30cm

Voor het noordwestelijke deel van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor het boerderijerf uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Ook bestaat er nog een archeologische verwachting voor resten uit de IJzertijd en/ of de Romeinse Tijd. Bovendien wordt gedacht dat de bodem slechts beperkt is verstoord.

In verband met de hoge verwachting voor resten van bakstenen funderingen gelden voor deze zone de grenswaarden van 50m2 en 30cm. Ook mogen ondergrondse sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing niet plaatsvinden zonder aanvullend archeologisch onderzoek.

Waarde - Archeologie 2: 100m2 en 50cm

Het overige deel van het bestemmingsplangebied is recent door middel van een verkennend booronderzoek onderzocht. Op basis van de resultaten blijkt dat er nog steeds een hoge tot zeer hoge verwachting bestaat voor resten uit de IJzertijd en de Romeinse tijd. De grenswaarden voor deze zone zijn 100m2 en 50cm.

De archeologische waarden van het plangebied zijn in dit bestemmingsplan geborgd in Artikel Artikel 9 Waarde - Archeologie 1 en Artikel 10 Waarde - Archeologie 2.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 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.

5.2.2 Onderzoek bedrijven en milieuzonering

Aan de hand van de VNG-Uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) is voor De Driesprong onderzocht in hoeverre het plangebied wordt beïnvloed door bedrijfsactiviteiten in en rond het plangebied. Dit is gedaan op basis van de in de VNG-uitgave opgenomen richtafstanden die tussen bedrijfsactiviteiten en woningen moeten worden aangehouden. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4 Quickscan bedrijven en milieuzonering. Naar aanleiding van dit onderzoek is een tweede onderzoek uitgevoerd naar specifieke bedrijfsactiviteiten in relatie tot de ontwikkeling van de Driesprong. Dit onderzoek d.d. 22 juli 2021 is eveneens aan de bijlagen bij de toelichting toegevoegd als Bijlage 5 Nader onderzoek milieuzonering geluid. Uit de onderzoeken blijkt dat de omliggende (glastuinbouw-) bedrijvigheid niet wordt gehinderd de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

In het onderzoek is een kaart opgesteld, waarin de diverse milieucontouren van relevante bedrijven zijn ingetekend. Bij het opstellen van de kaart en het intekenen van de contouren is uitgegaan van een maximale planologische invulling van de vigerende bestemmingen. Wanneer buiten de aangegeven contouren woningen worden geprojecteerd kan er van worden uitgegaan, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de bestaande glastuinbouwbedrijven inclusief silo's binnen het plangebied verdwijnen.

De VNG-handreiking houdt ten aanzien van glastuinbouwbedrijven minimaal aan te houden afstanden van 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur, stof en gevaar. Deze afstanden gelden voor een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

In het onderzoek van Econsultancy wordt gewezen op de sterke functiemenging van het gebied waarvan De Driesprong een onderdeel vormt. Nu in de omgeving van het plangebied sprake is van functies als glastuinbouw en diverse vormen kleine bedrijvigheid, zoals een keukencentrum en verhuisbedrijf, kan conform de brochure van de VNG worden uitgegaan van een "gemengd gebied". De richtafstanden kunnen dientengevolge met één afstandstap worden verlaagd. Dit is eveneens overeenkomstig met de systematiek van het bestemmingsplan Glastuinbouw, vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 2012.

Indien wordt uitgegaan van gemengd gebied stuit de oprichting van woningen op afstand van minstens 10 meter vanaf gronden met de bestemming Glastuinbouw met een eventuele oprichting van kassen niet op planologische bezwaren om dat een passend woonklimaat is geborgd. Door voor de woningen, gelegen aan de grens van het plangebied, zoveel mogelijk uit te gaan van ruime uitplaatskavels, wordt bereikt dat zoveel mogelijk afstand gecreëerd wordt naar de bedrijfsfunctie en de achterliggende woningen worden afgeschermd van de bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast wordt binnen de bestemming "Woongebied" met aanduiding "Uitplaatsingskavels" gewerkt met een bouwvlak zodat de afstand tussen woningen en glastuinbouwactiviteiten ook via deze weg wordt geborgd.

5.2.2.1 Uitplaatskavels

Econsultancy heeft een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd voor het plangebied. Dit rapportage is als Bijlage 4 bijgevoegd. Door de realisatie van het voornemen wordt het plangebied ingedeeld als woongebied, en dus in de basis een rustige woonwijk. Echter gelet op de aanwezigheid van bedrijvigheid en glastuinbouw rondom het plangebied wordt op basis van functiemenging uitgegaan van een gemengd gebied.

Analyse - *Bestemmingen binnen 200 meter*

Binnen dorpskernen of aan de randen daarvan kunnen normaliter bestemmingen tot en met milieucategorie 4.2 aanwezig zijn. De bijbehorende richtafstand bedraagt 200 meter. Op onderstaand afbeelding zijn de richtafstanden tot en met 200 meter rondom het plangebied geprojecteerd. De genummerde bestemmingen worden nader toegelicht.



Afbeelding relevante bestemmingsplannen binnen 200 meter tot het plangebied.

Direct ten westen van het plangebied is een bedrijfsbestemming aanwezig met functieaanduiding ‘detailhandel in keukens’ (1). Het betreft een showroom zonder werkplaats. De richtafstand bedraagt daarom 0 meter, waarmee deze bestemming niet relevant is te noemen. Op circa 200 meter ten zuiden van het plan is in bestemmingsplan Kern Kwintsheul een bedrijfsbestemming aanwezig (2). Alleen bedrijven van ten hoogste categorie ‘B1’ uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorend bij het bestemmingsplan. Geconverteerd naar bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn dit ten hoogste inrichtingen in milieucategorie 3.2. Er is geen functieaanduiding die een hogere milieucategorie toestaat. Deze bestemming is daarom niet relevant voor de invulling van het plan.

Verder zijn binnen het bestemmingsplan Glastuinbouw de specifiek glastuinbouwinrichtingen relevant te noemen, met name:

- 3: Grashopper V.O.F. aan De Driesprong 11;
- 4: Vitapep / Frutatlantic aan de Vogelaer 8;
- 5: Gebr. Grootscholten aan de Van Buerenlaan 16;
- 6: Kastuinbouw aan de Van Buerenlaan / De Driesprong 29;
- 7: Van Koppen aan het Slimpad 6.

Met uitzondering van champignonkwekerijen met mestfermentatie is glastuinbouw in te delen in milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter specifiek voor 'geluid'. Voor zover bekend zijn er binnen relevante afstand geen champignonkwekerijen gevestigd.

Inrichtingen nummer 3 en 7 zijn gelegen binnen 10 meter afstand tot het plangebied, en ook binnen 10 meter tot het geprojecteerd woongebied wanneer rekening wordt gehouden met de watergang richting nummer 7. Daarom wordt voor de betreffende inrichtingen voorgesteld nader akoestisch onderzoek uit te voeren indien het bouwvlak binnen 10 meter afstand wordt voorzien.

Herplaatsing voormalige bedrijfswoningen

In het buitengebied is sprake van diverse losgekoppelde bedrijfswoningen. De gemeente is voornemens een aantal van deze woningen te amoveren en terug te plaatsen binnen plan De Driesprong. Het gaat om circa 9 woningen, die op 10 meter afstand of minder tot de rand van het plangebied worden geprojecteerd. Op grond van het bovenstaande wordt geoordeeld dat voor deze woningen ook binnen De Driesprong sprake is van ‘gemengd gebied’. Onder voorbehoud van nader akoestisch onderzoek voor de twee genoemde inrichtingen is ook ter plaatse van de betreffende van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van ruimtelijke afweging volgens de publicatie.

Analyse - Bestemmingen op meer dan 200 meter

Inrichtingen tot milieucategorie 4.2 kennen een richtafstand tot ten hoogste 200 meter. Op grotere afstand zijn derhalve alleen inrichtingen vanaf categorie 5.1 potentieel belemmerend in relatie tot het plangebied. De grootste richtafstand uit de VNG-publicatie bedraagt 1.000 meter. Binnen 1.000 meter afstand tot het plan zijn diverse bedrijfsbestemmingen gelegen. Geen van deze bestemmingen staat echter de aanwezigheid van een inrichting in milieucategorie 5.1 of hoger toe. Daarom is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Nader akoestisch onderzoek

Voor de herplaatsing van de voormalige bedrijfswoningen (in het vervolg uitplaatskavels) is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is toegevoegd als Bijlage 5.

Uit de quickscan volgt dat de uitplaatskavels zijn gelegen binnen de richtafstand voor twee nabijgelegen inrichtingen, te weten:

- Grashopper V.O.F. aan de Driesprong 11;
- Van Koppen aan het Slimpad 6.

Slimpad 6

Het betreft een inrichting die in 1996 is gemeld onder het Besluit tuinbouwbedrijven, en sinds 2006 onder het Besluit glastuinbouw. In 2010 is dit Besluit komen te vervallen en valt de inrichting onder het Activiteitenbesluit. In het dossier is terug te vinden dat bevoegd gezag geen akoestisch onderzoek heeft verlangd. Er is derhalve geen gedetailleerde informatie aanwezig betreffende de geluidsemissie naar de omgeving. Wel is uit het dossier af te leiden dat binnen de inrichting diverse installaties aanwezig zijn of waren, waaronder een stookruimte, traforuimte en wkk. Met betrekking tot die laatste wordt gemeld dat de meest nabijgelegen woning op 80 meter afstand is gelegen, wordt aangenomen dat de wkk staat opgesteld ter hoogte van het ‘pleintje’ tussen kassen aan de zijde van het Slimpad.

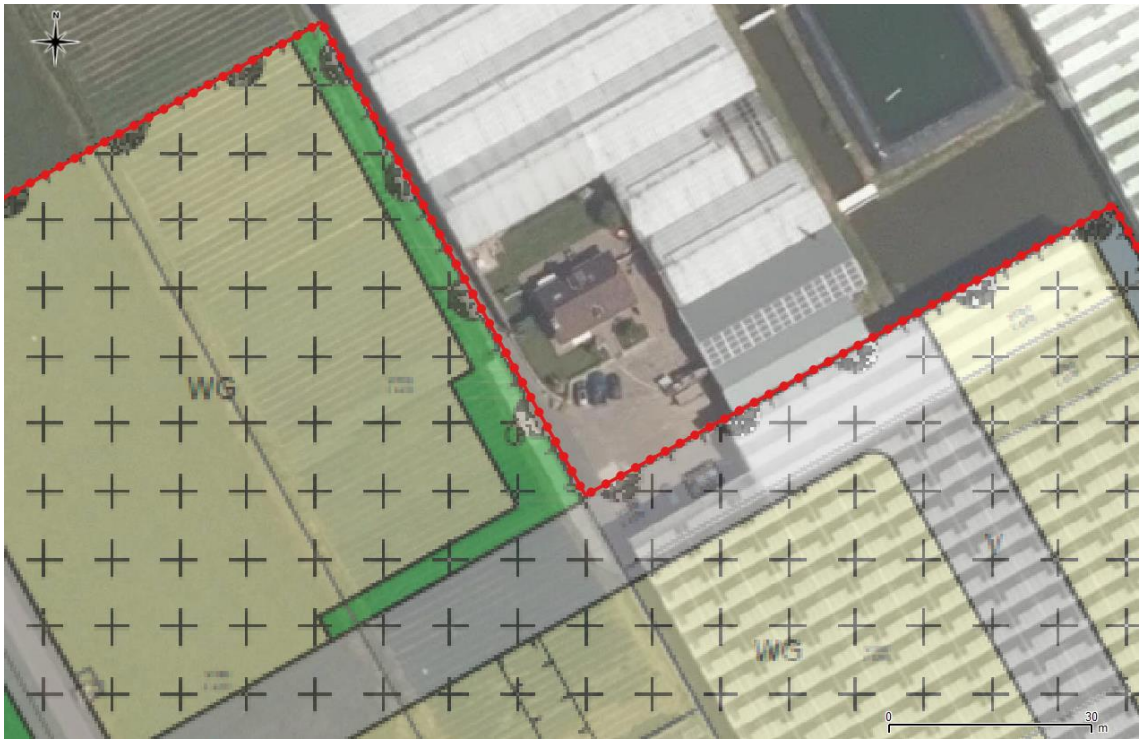
Verder wordt nog beschreven dat aan de ‘voorzijde’ (Slimpad) 20 minuten per dag wordt geladen en gelost met behulp van een heftruck. Deze activiteiten vinden plaats op meer dan 80 meter afstand tot de nieuwe woningen en worden afgeschermd door de kassen van de inrichting.

Geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting als gevolg van de inrichting voldoet aan de richt- en grenswaarden.

Driesprong 11

Ook voor deze inrichting is niet eerder akoestisch onderzoek uitgevoerd op aangeven van bevoegd gezag. De informatie in het dossier richt zich met name op handhaving en is beperkt in akoestisch relevante informatie. Wel is bekend dat er een stookinstallatie van 2 MW aanwezig is. De exacte positie van de installatie is niet bekend.

In onderstaand figuur is het bestemmingsplan geprojecteerd op een recente luchtfoto. Hieruit blijkt dat de toegang tot het perceel verschuift van de westzijde naar de verkeersbestemming aan de zuidzijde. Het woongebied is op voldoende afstand geprojecteerd om te kunnen stellen dat geluidhinder als gevolg van transporten van en naar de inrichting te verwaarlozen is. Bovendien zijn deze activiteiten in het Activiteitenbesluit uitgezonderd van toetsing, zodat de inrichting op dit punt ook niet in de activiteiten wordt belemmerd.



Conclusie nader akoestisch onderzoek

Uit een scan van de vergunningendossiers voor de inrichtingen aan het Slimpad 6 en de Driesprong 11 wordt geconcludeerd dat beide bedrijven geen negatief effect zullen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van nieuw te realiseren woningen binnen bestemmingsplan De Driesprong. Ook worden de betreffende bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

5.2.2.2 Lichthinder

Ten aanzien van lichthinder heeft de NSVV in 2014 een Richtlijn Lichthinder uitgevaardigd (geactualiseerd 2020). In bijlage 10 en 11 van deze richtlijn wordt ingegaan op lichtgloed.

Op grond van artikel 3.59 van het Activiteitenbesluit moet bij kassen waar assimilatiebelichting wordt toegepast de zijgevels van de betreffende kas zodanig zijn afgeschermd dat de lichtuitstraling op een afstand van ten hoogste 10 meter van de betreffende zijgevel ten minste met 95% wordt gereduceerd en dat de gebruikte lampen niet zichtbaar zijn. Verder is op grond van de artikelen 3.57 en 3.58 een bovenafscherming vereist die de lichtuitstraling met 98% reduceert (of met 74% als de verlichtingssterkte minder dan 15.000 lux bedraagt en alleen wordt toegepast in de nanacht). Door deze maatregelen wordt er voldaan aan de richtlijn.

5.2.2.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat tussen niet-intensieve veehouderijen en nieuwe geurhindergevoelige functies bepaalde vaste afstanden aangehouden moeten worden. Voor intensieve veehouderijen geldt dat de geurhinder berekend moet worden. Rondom het plangebied zijn uitsluitend glastuinbouwbedrijven toegestaan, geen veehouderijen. Geurhinder wordt daarom niet verwacht.

5.2.2.4 Wkk- centrales

Ingevolge het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland, vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 2012, mogen ook Wkk centrales worden opgericht. (Deze centrales houden ingevolge het bestemmingsplan Glastuinbouw een afstand van 65 meter ten opzichte van omliggende woningen. De afstand houdt verband met de geluidsproductie van deze centrales. Uitgaande van deze afstand houdt dit in, dat binnen 65 meter van de noordgrens van het plangebied geen Wkk-centrales mogen worden opgericht. De beïnvloeding van deze mogelijkheid door de realisatie van de Driesprong is echter zeer beperkt omdat in het plangebied al sprake is van verspreide woningbouw die belemmerend werkt voor de oprichting van Wkk-centrales. Daarnaast is de woningbouwontwikkeling langs de noordrand al omzoomd met de bestemmingen verkeer en water, zodat al in belangrijke mate afstand tot het glastuinbouwgebied wordt gerealiseerd.

Het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland gaat weliswaar uit van 65 meter ten opzichte van omliggende woningen, de VNG-Uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gaat voor een WKK uit van een richtafstand van 50 meter. Als er sprake is van gemengd gebied, zoals hier het geval is, kan de richtafstand met 1 afstandsstap verkleind worden. Dat betekent dat voor de beoogde woningen in het plangebied uit moet worden gegaan van een richtafstand van 30 meter. Die afstand wordt voor de beoogde woningen in het plangebied gehaald.

Overigens geldt in zijn algemeenheid dat vanuit bedrijfseconomische overwegingen van de mogelijkheid om wkk-centrales te realiseren geen gebruik meer wordt gemaakt. In de praktijk zal dus, voor zover praktisch nog mogelijk in het gebied rond De Driesprong gezien de aanwezige verspreide woningbouw, gelet op de richtafstanden van de VNG en de bedrijfseconomische overwegingen, geen gebruik meer worden gemaakt van de mogelijkheid een wkk-centrale op te richten.

5.2.3 Conclusie onderzoek bedrijven en milieuzonering

Rondom het plangebied zijn diverse bedrijfsmatige bestemmingen aanwezig. Twee inrichtingen liggen binnen de richtafstand van 30 meter tot de te projecteren woongebieden. Voor deze twee bedrijven is een nader onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat beide bedrijven geen negatief effect zullen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de uitplaatskavels die op 10 meter van de bedrijven worden geprojecteerd. Dit is ook conform de systematiek van het bestemmingsplan Glastuinbouw, vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 2012. Hierbij is de rand van het gebied De Driesprong zo ingericht dat voor deze rand kan worden uitgegaan van "gemengd gebied". Als aan te houden afstand kan hierdoor van 10 meter worden uitgegaan. De uitplaatskavels vormen een scheiding tussen de rustige woonwijk en de bestemming glastuinbouw. Daarnaast wordt met een bouwvlak binnen de uitplaatskavels om de afstand van 10 meter geborgd.

Voor de woningen die gelegen zijn nabij de Mariëndijk wordt een gevellijn opgenomen waarbij wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

5.3 Geluid

5.3.1 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. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld terwille van het woon- en leefklimaat.

5.3.2 Onderzoek

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het plan is door Goudappel akoestisch onderzoek naar het te verwachten geluid van wegverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 13 bijgevoegd. Voor het berekenen van de geluidsbelasting is een geluidsmodel opgesteld met het programma GeoMilieu, versie V2021.1. Dit programma rekent op basis van de Standaardrekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder (RMG 2012).

Aan de westzijde van de planlocatie ligt de Mariëndijk. Op deze weg geldt deels een 60 km/uur- en deels een 30 km/uur-regime. De Mariëndijk vormt de belangrijkste ontsluitingsroute van 'De Driesprong'. Op de onderstaande afbeelding is een overzicht van de gehanteerde maximumsnelheden.



Afbeelding: Overzicht van de gehanteerde maximumsnelheden

Aan de noordzijde van de planlocatie ligt De Driesprong. Deze weg is in de bestaande situatie een 60 km/uur-weg. Voor de plansituatie is ervan uitgegaan dat de bebouwde komgrens komt te liggen op de rand van het plangebied. Binnen de grenzen van het plan krijgt De Driesprong daarmee een wettelijke maximum snelheid van 30 km/uur.

Ten zuiden van de planlocatie, op een afstand van circa 200 meter, ligt de Kerkstraat. Dit is de belangrijkste ontsluitingsweg van Kwintsheul. Op de weg geldt ter plaatse van de planlocatie een wettelijke maximum snelheid van 50 km/uur.

Binnen het plan is voorzien in een wegenstructuur van 30 km/uur-wegen (woonstraten).

In en rond het plangebied is geen sprake van rotondes. Alleen op het kruispunt tussen Mariëndijk - Vogelaer zijn verkeerslichten aanwezig. Voor deze locatie is rekening gehouden met een correctie voor het extra optrekken en afremmen van het verkeer.

Resultaten

Resultaten nieuwe woningen

Voor twee nieuwe woningen is een geluidsbelasting berekend van 49 dB ten gevolge van de Mariëndijk. De geluidsbelasting is daarbij 1 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Door de maximumsnelheid ook ter hoogte van de nieuwe woningen te verlagen naar 30 km/h is er geen sprake meer van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Resultaten bestaande woningen langs de Mariëndijk

Voor de bestaande woningen langs de Mariëndijk ten westen van het plangebied (richting de Vogelaer) is een waarneembare geluidstoename te verwachten van circa 4 dB, waarbij de geluidsbelasting op de omliggende woningen in de plansituatie hoger is dan de streefwaarde van 48 dB. Dit als gevolg van het extra verkeer van en naar het plangebied. Door de maximumsnelheid ook op dit deel van de Mariëndijk te verlagen tot 30 km/h, kan de geluidsbelasting gereduceerd worden en is er geen sprake meer van een toename van de geluidsbelasting. Het treffen van maatregelen is geen wettelijke verplichting, maar ter afweging aan het bevoegd gezag.

5.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.4 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het plan is door Goudappel het onderzoek naar effecten van de luchtkwaliteit uitgevoerd . Dit onderzoek is als Bijlage 13 bijgevoegd.

5.4.1 Wettelijk kader

Wet luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is 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 (NO2)	jaargemiddelde concentratie	60 ìg/m³	2010 t/m 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 ìg/m³	vanaf 2015
fijn stof (PM_{10})[1)]	jaargemiddelde concentratie	48 ìg/m³	
	jaargemiddelde concentratie	40 ìg/m³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 ìg/m³	
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 ìg/m³	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 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.

5.4.2 Onderzoek

Analyse maximale planbijdrage en concentraties

Een samenvatting van de resultaten van de NIBM-rekentool is weergegeven in onderstaande afbeelding. Op basis van deze benadering is een maximale bijdrage van het extra verkeer berekend van 0,89 ìg/m3 voor NO2 en 0,21 ìg/m3 voor PM10. Daarbij is een planbijdrage van 1.280 motorvoertuigen per etmaal aangehouden voor een jaargemiddelde weekdag. Dit is circa 10% lager dan de cijfers die bij de analyse van de verkeersaspecten worden gehanteerd. Daarbij wordt namelijk uitgegaan van een situatie die representatief is voor geen gemiddelde werkdag. Uit de analyse blijkt dat geen toenames van de concentraties te verwachten zijn van 1,2 ìg/m3 of hoger en dat geen nader onderzoek nodig is voor het aspect luchtkwaliteit. Het voorgenomen plan draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij de berekeningen is reeds rekening gehouden met ‘worst case’-uitgangspunten ten aanzien van de omgevingskenmerken. Daarnaast is nog rekening gehouden met extra vrachtverkeer van 2%. In de praktijk betreft het alleen extra verkeer gerelateerd aan de woningen, waarbij in de uiteindelijke plansituatie een enkele vuilnis- of verhuiswagen mogelijk van en naar het plangebied rijdt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1280
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,72**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,20**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Concentraties NSL-Monitoringstool

Op basis van de NSL-Monitoringstool is inzichtelijk gemaakt welke concentraties berekend zijn langs de N468. Dit is de weg met de hoogste verkeersintensiteit in de directe omgeving van het plangebied. De NSL-Monitoringstool wordt door het ministerie gebruikt om te onderzoeken of er in Nederland ook sprake is van normoverschrijdingen voor de luchtkwaliteit. Op basis van de beschikbare gegevens uit de NSL-Monitoringstool (versie 2021) is voor het rekenpunt 15638764 (langs de N468) inzichtelijk gemaakt welke concentraties berekend zijn voor de jaren 2020 en 2030. Naar de toekomst toe worden de concentraties lager door het schoner worden van het wagenpark en de daarmee samenhangende

lagere achtergrondconcentraties. In onderstaande afbeelding is een overzicht opgenomen van de situering van het rekenpunt. De concentraties uit de NSL-Monitoringstool zijn opgenomen in onderstaande tabel.



Afbeelding: overzicht rekenpunten NSL-monitoringstool

	grenswaarde	berekende concentratie langs de N468, situatie 2020 rekenpunt 15638764	berekende concentratie langs de N468, situatie 2030 rekenpunt 15638764
jaargemiddelde concentratie NO_2	40 µg/m³	19,4 µg/m³	14,0 µg/m³
jaargemiddelde concentratie PM10	40 µg/m³	16,2 µg/m³	14,3 µg/m³
jaargemiddelde concentratie PM2,5	25 µg/m³	8,3 µg/m³	6,9 µg/m³
aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM10	maximaal 35 dagen per jaar >50 µg/m³	6 dagen	6 dagen

Tabel: Overzicht van de berekende concentraties NSL-Monitoringstool (versie 2021)

Uit de analyse blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO2, PM10 en PM2,5. Het project draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en in de omgeving is daarnaast geen sprake van overschrijdingen op basis van de NSL-Monitoringstool.

5.4.3 Conclusie

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast wordt langs wegen in de omgeving ruimschoots voldaan aan de normen voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Wettelijk kader

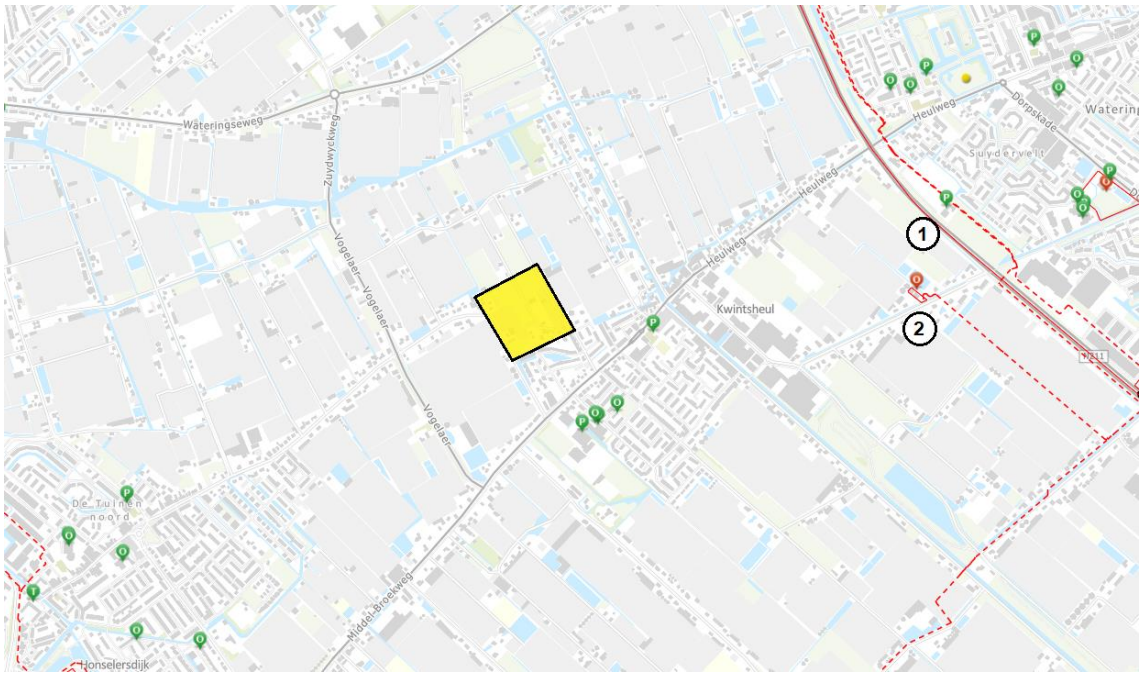
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van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

Voor dit bestemmingsplan 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 plaatsgebonden risico en 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.

5.5.2 Onderzoek

Econsultancy heeft een quickscan externe veiligheid uitgevoerd voor het plangebied. Dit rapportage is als Bijlage 6 bijgevoegd. Met behulp van de risicokaart is er een eerste indruk van de risicobronnen in de omgeving van een plangebied gemaakt. Op onderstaand afbeelding is een uitsnede weergegeven van de risicokaart.



Afbeelding risicobronnen (getallen) in de buurt van het plangebied (geel gemarkeerd)

Transport

Op ten minste 1,2 kilometer ten noordoosten van het plangebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd via de provinciale weg N211 (1). De exacte samenstelling van deze transporten is niet bekend. De Omgevingsdienst Haaglanden geeft aan dat via de N211 geen giftige stoffen worden vervoerd. Gelet op de afstand wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico, heeft het plan geen invloed op het groepsrisico en zijn er geen relevante calamiteitenscenario's van toepassing.

Buisleidingen

De grootste inventarisatieafstand voor buisleidingen bedraagt 580 meter, van toepassing op een hogedruk aardgastransportleiding met diameter 48 inch en werkdruk 80 bar. Binnen 580 meter afstand tot het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Het plan wordt daarom niet belemmerd door de aanwezigheid van buisleidingen.

Inrichtingen

De meest nabijgelegen mogelijk relevante inrichting is gelegen op circa 1,2 kilometer in oostelijke richting (2). Het betreft een gasontvangststation. De richtafstand hiervoor is gelijk aan de hoogste

richtafstand van aansluitende leidingen. Er zijn in de omgeving van het plan derhalve geen inrichtingen die het plan belemmeren.

5.5.3 Conclusie

Het plan kan vanuit het aspect externe veiligheid gerealiseerd worden. Wel is het noodzakelijk om de genoemde aspecten onder 'verantwoording groepsrisico' in acht te nemen.

5.6 Niet-gesprongen conventionele explosieven

5.6.1 Wettelijk kader

In het verleden hebben oorlogshandelingen plaatsgevonden binnen de gemeente Westland. Ten gevolge daarvan is er mogelijk sprake van conventionele explosieven (CE) die nog in de grond aanwezig kunnen zijn. Bij de planvorming van projecten waarbij er sprake is van grondroering is het noodzakelijk rekening te houden met de eventuele aanwezigheid van conventionele explosieven.

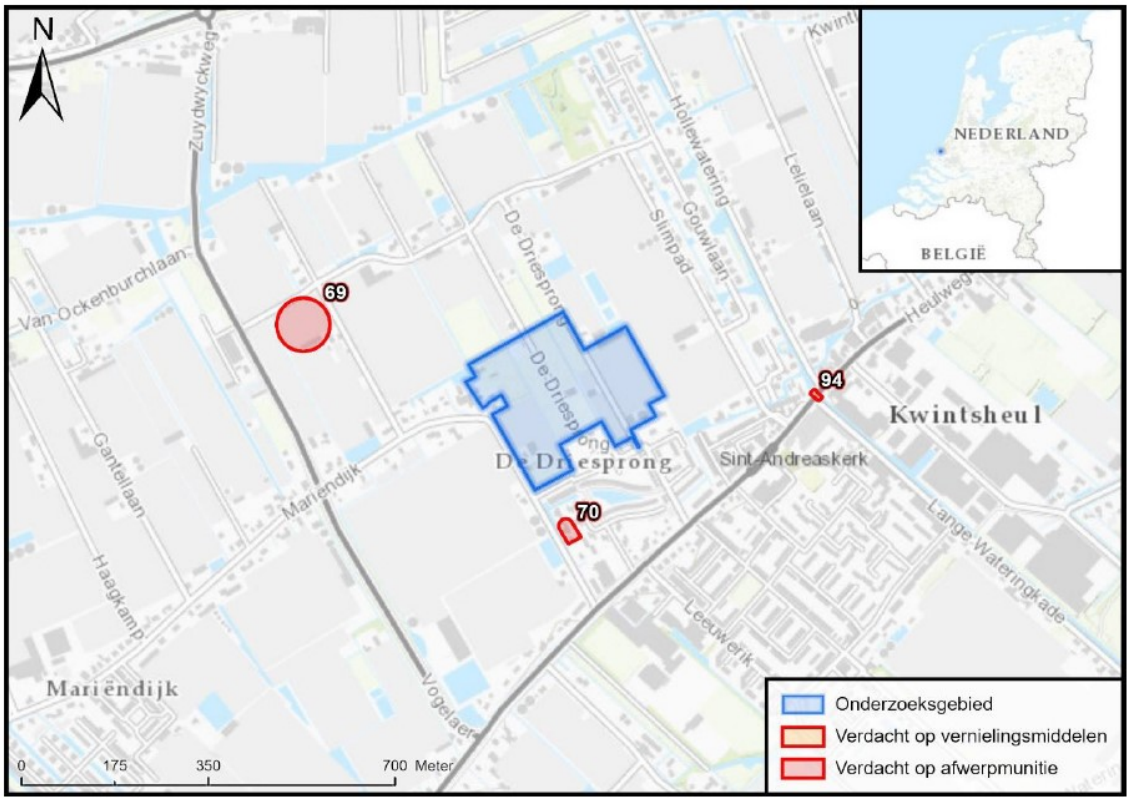
Gemeentelijk beleid

In de gemeente Westland zijn op verschillende plaatsen munitie en explosieven vanuit de Tweede Wereldoorlog gevonden. Er is een gemeentelijke kaart opgesteld met mogelijk verdachte locaties en vindplaatsen van explosieven. In de beleidsnotitie conventionele explosieven in Westland wordt beschreven hoe moet worden omgegaan met dieptewerkzaamheden op locaties die mogelijk conventionele explosieven bevatten. De basis voor het gemeentelijk beleid voor het opsporen van explosieven is de explosievenrisicokaart. Deze kaart geeft een eerste indicatie van het mogelijke gevaar van dieptewerkzaamheden op bepaalde locaties in Westland.

5.6.2 Onderzoek

Saricon heeft in opdracht van de gemeente Westland een ‘quickscan’ opgesteld voor het project De Driesprong te Kwintsheul. Dit rapport is als Bijlage 7 bijgevoegd. Uit onderzoek blijkt dat in de omgeving van het onderzoeksgebied drie verdachte gebieden liggen (zie afbeelding). Deze gebieden zijn:

- *Verdacht gebied nummer 69:* dit gebied is verdacht vanwege een ‘harde’ melding van een blindganger van een Britse vliegtuigbom. Rond de inslaglocatie is een verdacht gebied van 50 meter bepaald. Dit verdacht gebied ligt ca. 270 meter buiten het onderzoeksgebied en is daarmee niet van invloed op het projectgebied.
- *Verdacht gebied nummer 70*: dit gebied is verdacht vanwege de mogelijke aanwezigheid van een blindganger (niet-ontplofte vliegtuigbom) uit 1940. Op basis van de beschikbare historische informatie kan niet met zekerheid worden vastgesteld of deze blindganger al tijdens de Tweede Wereldoorlog is geruimd. Dit verdacht gebied ligt ruim 65 meter buiten het onderzoeksgebied en is daarmee niet van invloed op het projectgebied.
- *Verdacht gebied nummer 94:* betreft de brug bij de Kerkstraat. Dit gebied is verdacht op vernielingsmiddelen (waaronder brisantgranaten). Dit verdacht gebied ligt ca. 275 meter buiten het onderzoeksgebied en is daarmee niet van invloed op het projectgebied.



Afbeelding ligging verdachte gebieden rondom onderzoeksgebied De Driesprong.

5.6.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het projectgebied onverdacht is op aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten.

5.7 Ecologie

5.7.1 Wettelijk kader

Algemeen

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

Soortbescherming

In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn;
3. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving.

Tijdens een bijeenkomst van het Netwerk Groene Bureau d.d. 16 december 2016 is aangegeven dat drie provincies (Utrecht, Overijssel en Gelderland) de geldende "Aangepaste lijst met jaarrond beschermde nesten" (LNV, 2009) aanhouden en blijven hanteren in de Wet natuurbescherming. De verwachting is dat ook overige provincies deze beschermingsstatus aanhouden. De lijst wordt begin 2017 door de provincies geëvalueerd en waar nodig aangepast. Bij voorliggende toetsing is uitgegaan dat de lijst gehanteerd blijft en dat de nesten een jaarrond beschermde status houden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen jaarrond beschermde nesten (categorie 1t/m4) en mogelijk jaarrond beschermde nesten (categorie 5).

Soorten van de Vogelrichtlijn

Voor Vogelrichtlijnsoorten is het verboden om in het wild levende vogels te doden of te vangen, opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen, te beschadigen, te rapen of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen. Dit laatste verbod geldt niet voor een aantal vogelsoorten, indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding en het nest zelf zijn functionaliteit behoudt.

Soorten van de Habitatrichtlijn

Voor soorten van artikel 3.5 (Habitatrichtlijn, Bern en Bonn) is het verboden om in het wild levende dieren en planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen, opzettelijk eieren van dieren te vernielen of te rapen. Voortplantings- of rustplaatsen mogen niet beschadigd of vernield worden. Daarnaast geldt er een verbod om planten behorend bij artikel 3.5 te plukken, verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In tegenstelling tot de Vogelrichtlijnsoorten in artikel 3.1, mogen dieren behorend bij artikel 3.5 niet opzettelijk verstoord worden, ook niet als er geen wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding. Daarbij dient opgemerkt te worden dat een aantal vogelsoorten ook vallen onder artikel 3.5 en daarom niet verstoord mogen worden.

Andere soorten

Naast de Europees aangewezen beschermde flora en fauna, is er in Nederland ook een Nationale soortenlijst gemaakt die niet gedekt wordt door de Vogel- en Habitatrichtlijn, Verdrag van Bern of Verdrag van Bonn. Deze soorten zijn opgenomen in bijlage A en B van de Wnb, zie ook Bijlage tabel C en D van voorliggende rapportage. Voor soorten in bijlage A geldt een verbod op opzettelijk doden of vangen van dieren, opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantings- of rustplaatsen van dieren. Voor soorten in bijlage B geldt een verbod op opzettelijk plukken, verzamelen, afsnijden, vernielen en ontwortelen van planten. In tegenstelling tot artikel 3.1 en 3.5, is verstoring van deze soorten toegestaan.

Met betrekking tot de 'andere soorten' zijn per provincie beleidsregels opgesteld waarin voor een deel van deze soorten vrijstelling is verleend. De grond waarop deze vrijstelling geldt verschilt per provincie en hoeft dus niet in alle situaties van toepassing te zijn. Vrijstelling op basis van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling is een geldige reden in alle provincies. Indien bij het voornemen gestelde verboden in artikel 3.1, 3,5 of 3.10 worden overtreden, dient gewerkt te worden conform een gedragscode. Biedt een gedragscode geen oplossing, dan is het mogelijk om een ontheffing aan te vragen bij de provincie waarin het voornemen plaatsvindt. De grond waarop een ontheffing mogelijk is, verschilt per categorie.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en / of Vogelrichtlijn. Voor de gebieden en de daarbij aangewezen soorten en habitattypen zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Een activiteit mag niet leiden tot significant negatieve effecten op deze doelen of tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken. Indien op voorhand significante effecten niet uitgesloten kunnen worden dient een passende beoordeling opgesteld te worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden; de Natura 2000-gebieden maken daar deel van uit. Naast de Natura 2000-gebieden bevat het NNN ook overige leefgebieden van soorten en - om isolatie te voorkomen - gebieden die een verbinding vormen tussen

natuurgebieden. Het NNN is onderdeel van het actieve beleid om bedreigde dier- en plantensoorten in een gunstige staat van instandhouding te brengen. De natuurgebieden die behoren tot het NNN en hun functies worden planologisch beschermd, hier geldt het 'nee, tenzij'- principe. De planologische bescherming betekent in het kort dat geen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de oppervlakte, de kwaliteit en de samenhang van het NNN. Hieraan wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5.7.2 Onderzoek

Voor het plangebied heeft Econsultancy een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Dit rapport is als Bijlage 8 bijgevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een veldbezoek en een bureauonderzoek.

Vogels

Broedvogels (nesten jaarrond beschermd)

Gezien de aanwezigheid van dakpannen, kwetterplaatsen en de mogelijkheid tot het nemen van stofbaden rond woning 1 van het onderzoeksgebied zou de woning een geschikte verblijfplaats kunnen zijn voor de huismus. Nader onderzoek naar de huismus rond woning 1 wordt daarom noodzakelijk geacht. De aanwezigheid van andere soorten broedvogels kan worden uitgesloten in het plangebied.

Broedvogels categorie 5 (nesten soms jaarrond beschermd)

Tijdens het veldbezoek zijn drie nesten van de boerenzwaluw aangetroffen. Door de aanwezigheid van, voor de boerenzwaluw geschikte alternatieven, zoals boerderijen en schuren in de directe omgeving van de onderzoekslocatie, is het werken buiten het broedseizoen in dit geval voldoende om een overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Wel worden aanvullende maatregelen geadviseerd als extra uitwijkmogelijkheden voor de boerenzwaluw. Andere soorten broedvogels categorie 5 zijn niet aangetroffen.

Overige broedvogels

De beplanting en hopen met tuinafval op de onderzoekslocatie kunnen nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals de merel, winterkoning, roodborst of heggemus. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Het werken buiten het broedseizoen is voldoende om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie

De gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, meervleermuis en laatvlieger zijn soorten die als gebouw bewonend worden beschouwd en komen voor in de omgeving van de onderzoekslocatie. Bij de sloop van woning 1 kan daarom sprake zijn van verstoring en vernietiging ten aanzien van een vaste rust- of voortplantingsplaats van desbetreffende soorten.

Verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie

Eventuele verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie ondervinden door de afstand tot de bouwlocatie en de aard van de ingreep, geen hinder van de ingreep op de onderzoekslocatie.

Foerageerhabitat

De plannen zullen geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen, in de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig.

Vliegroutes

Verstoring van een essentiële vliegroute kan op voorhand worden uitgesloten.

Overige zoogdieren

Streng beschermde soorten

De aanwezigheid van streng beschermde soorten in het plangebied kan worden uitgesloten.

Licht beschermde soorten

Tijdens het veldbezoek zijn enkele muizenholen waargenomen. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen worden vergraven. Ook zouden de hopen met tuinafval en puin een geschikte overwinteringsplek kunnen vormen voor de egel. Voor algemeen voorkomende soorten, zoals de veldmuis, rosse woelmuis en egel geldt in de provincie Zuid-Holland een algehele vrijstelling, mits de zorgplicht in acht genomen wordt.

Reptielen, amfibieën en vissen

Beschermde reptielen zijn niet aanwezig in het plangebied.

De onderzoekslocatie vormt geschikt landhabitat voor algemene amfibieënsoorten als bruine kikker en gewone pad. De sloten die zich verspreid over de onderzoekslocatie bevinden kunnen onderkomen bieden aan beide soorten. Op de onderzoekslocatie kunnen deze soorten beschutting vinden tussen de ruigte en onder de takkenhopen. Indien deze algemene amfibiesoorten aanwezig zijn tijdens de voorgenomen werkzaamheden, kunnen negatieve gevolgen voor hen ontstaan gedurende de activiteiten (verwijderen van groen, vergraven van hieronder aanwezige grond). Het is hierdoor zaak om aandacht te schenken aan de algemene zorgplicht.

Vanwege de afwezigheid van geschikte voortplantingswateren en vergraafbare bodem kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat de onderzoekslocatie fungeert als landhabitat voor de rugstreeppad. Wel is het zaak om te zorgen dat de onderzoekslocatie tijdens de bouw, wanneer mogelijk zanddepots en tijdelijke wateren aanwezig zijn op de bouwplaats, niet bereikt kan worden door de rugstreeppad.

Op de onderzoekslocatie zullen er geen overtredingen van de Wet natuurbescherming te verwachten zijn met betrekking tot beschermde vissoorten. Wel moet bij het aantasten van de sloten rekening gehouden worden met het voorkomen van in Nederland algemeen voorkomende soorten zoals de blankvoorn, waardoor de zorgplicht in acht moet worden genomen.

Ongewervelden en vaatplanten

De aanwezigheid van beschermde soorten, libellen, vlinders en overige soorten kan worden uitgesloten in het plangebied. Ook zijn beschermde vaatplanten op de onderzoekslocatie niet te verwachten.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht.

Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 250 meter ten oosten van de onderzoekslocatie. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De mogelijk te vellen bomen op de onderzoekslocatie vormen geen beschermde houtopstanden aangezien ze binnen de bebouwde kom staan en omdat de opstanden kleiner zijn dan 10 are of uit minder dan 21 bomen in een rij bestaan. Voor deze houtopstand geldt geen meldingsplicht en herplantplicht. Wel wordt geadviseerd om bij de gemeente navraag te doen over de eventuele noodzaak voor een kap- of omgevingsvergunning.

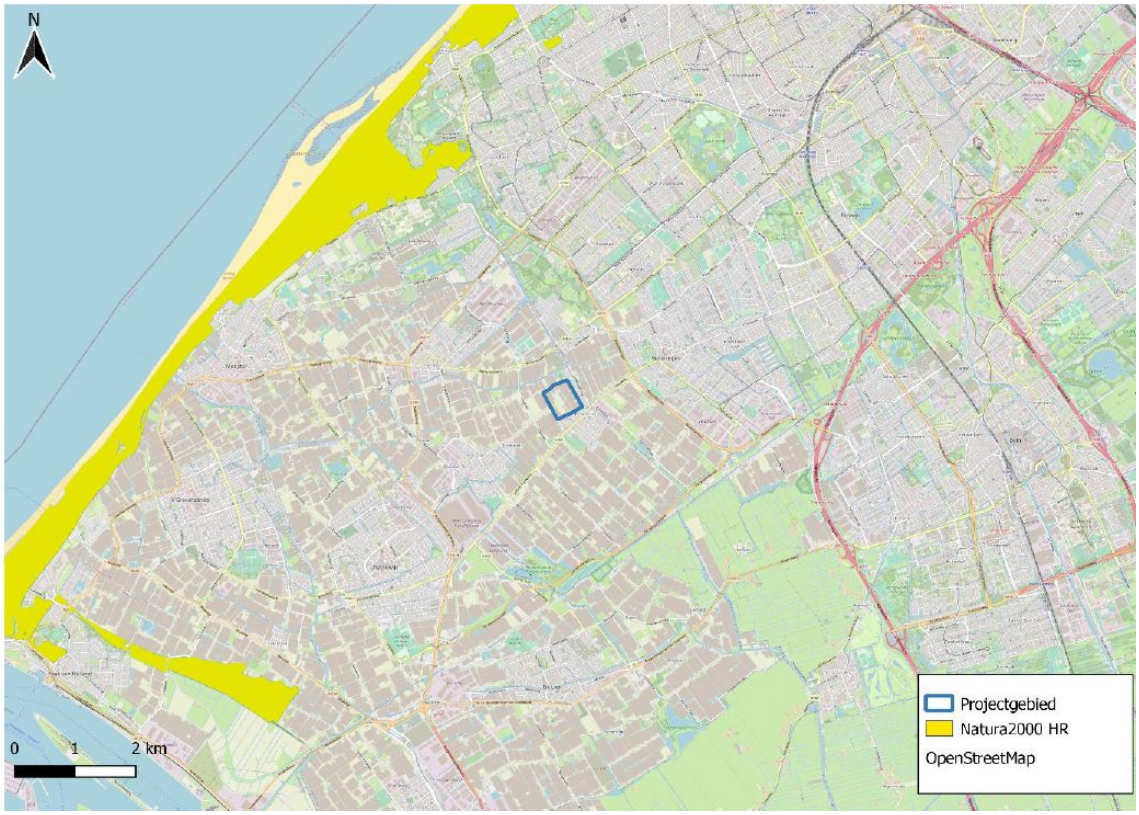
Onderzoek stikstofdepositie

Met betrekking tot Natura-2000 gebieden zijn externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie niet op voorhand uit te sluiten. Hierdoor is er door BK Bouw & milieuadvies een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd aan de bijlage als Bijlage 9.

In onderstaande afbeelding, zijn de nabij gelegen Natura 2000-gebieden weergegeven. De volgende gebieden zijn in de directe omgeving van het planvoornemen gelegen:

- Het Solleveld & Kapittelduinen op circa 4.025 m.

Overigens wordt in de AERIUS-berekening de invloed op alle stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden beschouwd / berekend.



Afbeelding afstand Natura 2000 tot het planvoornemen (bron: QGis 2022)

Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied, is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator versie 2021. In de berekeningen zijn de emissies van NOx en NH_3 van de relevante bronnen meegenomen. Het gaat hierbij om de verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe situatie (en eventuele andere relevante bronnen).

In de toekomstige situatie is de locatie bestemd voor wonen. Om de toekomstige stikstofdepositie te bepalen is onderstaand weergegeven welke NO_X uitstoot (stikstofoxiden) te verwachten is door de realisatie van het plan-voornemen.

Verwarming

Aangezien het project aardgasloos wordt uitgevoerd, kan gesteld worden er geen NO_X uitstoot wordt veroorzaakt door CV-installaties. Daarnaast zijn op dit moment in de schetsontwerpen, geen open-haarden, hout- of pallets-kachels toegepast.

Verkeersaantrekkende werking

Voor het bepalen van de rittenberekening is gebruik gemaakt van het uitgevoerde verkeersonderzoek. Dit verkeersonderzoek is uitgevoerd voor het bestemmingsplan (voorontwerp bestemmingsplan, dd. 01-06-2021). Hieruit blijkt dat er sprake is van een totale toename van 1400 verkeersbewegingen. Vanuit

een worst-case benadering gekozen is voor 10% extra vrachtverkeer. Gezien de route en doorrij snelheid is er geen sprake van stagnatie en is dit niet gemodelleerd.

Bovenstaande is ingevoerd in de Aerius Calculator. Waarbij gekozen is om de verkeersontsluiting te modeleren via meerdere ontsluitingswegen tot N466. De volledige en de locatie van de ontsluitingswegen is opgenomen in de PDF-bijlage van de Aerius-berekening (Bijlage 10). AERIUS Calculator berekent zelf de emissie op basis van de ingetekende rijlijnen. Het wegverkeer is gemodelleerd als 'verkeer binnen de bebouwde kom', zonder geluidschermen of tunnelfactor.

Bovenstaande is opgenomen in de Aerius calculator, hieruit blijkt dat er in de gebruiksfase een NO_X uitstoot optreedt van 73,0 kg per jaar.

Conclusie stikstof onderzoek gebruiksfase

In de vorige hoofdstukken is een analyse uitgevoerd naar de stikstofdepositie. Hieruit blijkt dat de NOX uitstoot in de toekomstige gebruiksfase 73,0 kg bedraagt. De berekening met de Aerius calculator laat zien dat in gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk geen rekenresultaten, hoger dan 0,00 mol/ha/j. Voor dit plan is geen vergunning noodzakelijk voor de Wet natuurbescherming.

Aanlegfase

Voor ontwikkelingen is inzicht noodzakelijk in de stikstofdepositie in de aanlegfase van het project. Hierdoor is door Equipe adviseurs een stikstof berekening voor de aanlegfase uitgevoerd. Dit rapport is toegevoegd als Bijlage 11.

Om het planvoornemen te kunnen realiseren zijn er bouwwerkzaamheden noodzakelijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van machines en zal er de nodige verkeersaantrekkende werking zijn van het bouwverkeer. Daarmee is de aanlegfase aan te merken als stikstofbron voor de omgeving en de omliggende Natura-2000 gebieden voor een periode van circa 1 jaar uitgaande van het maatgevende bouwjaar.

Vanuit een worst-case benadering is de aanlegfase doorgerekend. Hierbij is uitgegaan van de gegevens in bijlage 1 van het rapport. Deze gegevens en uitgangspunten zijn gebaseerd op de volgende bronnen en/of uitgangspunten:

- de Invoerinstructie Aerius 2021 versie 1.1;
- het brandstofverbruik is afgeleid op basis van het onderzoek van Ligterink et al, 2021. Hierbij is om de NO_x uitstoot niet hoger dan 0,00 mol/ha/j uit te laten komen ervan uitgegaan dat de bouwkraan, mobiele kraan, hoogwerker en overige materialen in Bijlage 1 elektrisch zijn en daarmee niet bijdragen aan de uitstoot;
- het vermogen en bouwjaar is gebaseerd op expert judgement van de specialisten van Equipe Adviseurs en de aangeleverde gegevens van de opdrachtgever;
- gemiddelde belasting van de mobiele machines bedraagt 35%.

De emissies van de mobiele werktuigen zijn gemodelleerd als een oppervlaktebron met de contouren van het projectgebied. Het totaal aan vrachtwagen- en personenbus bewegingen (gemiddeld 10 resp. 20 bewegingen per dag uitgaande van een bouwfase van 1 jaar) zijn in AERIUS als wegverkeer gemodelleerd totdat deze "opgaan in het heersend verkeersbeeld".

Volledigheidshalve wordt voor vrachtverkeer een stagnatielijn ingetekend met 100% file voor het aankomende vrachtverkeer. Vertrekkend vrachtverkeer kan onbelemmerd vertrekken en heeft geen stagnatie.

Bovenstaande is opgenomen in de Aerius berekening, hieruit blijkt volgens Aerius calculator dat er een NO_x uitstoot optreedt van 89,5 kg/J.

Intern salderen

Gezien de locatie kan gebruik gemaakt worden van intern salderen. Hierbij gaan we uit van de stikstofuitstoot in de huidige situatie van 1.004 kg/ha/j voor kassencomplex (emissiewaarden AERIUS 2018). Met de huidige kassencomplexen van circa 25.550 m^2 is in de referentiesituatie sprake van een NO_x uitstoot van 25.653 kg/j.

Conclusie stikstof aanlegfase

Bovenstaand is een analyse en een berekening uitgevoerd naar de mogelijke stikstofdepositie. Hieruit blijkt dat de NO_x uitstoot in de aanlegfase 184,9 kg/j bedraagt in plaats van 25.653 kg/j in de huidige situatie. Vanwege het intern salderen is er daarom een sterke afname van stikstofdepositie en is er geen toename van stikstof.

Nader onderzoek Ecologie

Voor het plangebied heeft Econsultancy een nader onderzoek Ecologie uitgevoerd, naar de Huismus en Vleermuizen. Dit rapport is als Bijlage 12.

Huismus

Broedlocaties

Op de onderzoekslocatie zijn geen broedlocaties van de huismus of andere elementen met een beschermde functie voor de huismus waargenomen. Het is uitgesloten dat de onderzoekslocatie fungeert als broedlocatie of leefgebied. Wel zijn buiten de onderzoekslocatie 17 broedlocaties van de huismus aangetroffen. Het betreft de bebouwing op de adressen Mariëndijk 115 (5 nesten), Mariëndijk 117 (1 nest), Mariëndijk 121 (1 nest), De Driesprong 29A (1 nest), De Driesprong 27 (1 nest), De Driesprong 22 (1 nest), De Driesprong 18 (4 nesten) en De Driesprong 2 (3 nesten). Twee van de huismusnesten in de bebouwing van De Driesprong 18 bevinden zich in of tegen de oostelijke gevel. Deze nesten bevinden zich op een afstand van minder dan 3 meter tot de planlocatie. Vanwege de onderlinge afstand tussen deze broedlocaties en de planlocatie, is niet op voorhand uit te sluiten dat de voorgenomen werkzaamheden broedende huismussen zullen verstoren. Echter, overtredingen van de Wet natuurbescherming zijn te voorkomen. Er wordt geadviseerd om de werkzaamheden rond De Driesprong 18 buiten het broedseizoen van de huismus uit te voeren indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden op een afstand van 3 meter tot de oostelijke gevel van de bebouwing uit te voeren

De overige nesten bevinden zich alle op een afstand van meer dan 5 meter tot de planlocatie. Voor deze broedlocaties is het derhalve uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden verstorend zullen werken voor broedende huismussen. Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot broedlocaties van de huismus worden niet benodigd geacht.

Functioneel leefgebied

Hoewel op en rond de planlocatie kwetterplekken zijn aangetroffen, maakt de planlocatie geen onderdeel uit van het functionele leefgebied van de huismus. Huismussen hebben binnen de grenzen van de planlocatie geen mogelijkheden om te stofbaden. Tevens zijn in de directe omgeving van de planlocatie voldoende groene elementen aanwezig die als sociale-/kwetterplek kunnen fungeren. Derhalve zijn de twee kwetterplekken op de planlocatie geen essentiële kwetterplekken. De kwetterplekken buiten de planlocatie zullen geen verstoring ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden omdat deze voldoende ver verwijderd zijn van de planlocatie. Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot het functionele leefgebied van de huismus worden niet benodigd geacht.

Vleermuizen

Paar-/baltsverblijfplaatsen

Het onderzoek naar paar-/baltsverblijfplaatsen is uitgevoerd op 20 augustus 2021 en 10 september 2021. Tijdens de veldbezoeken zijn geen paar-/baltsverblijven aangetroffen. Derhalve is de aanwezigheid van paar-/baltsverblijfplaats op de onderzoekslocatie uit te sluiten. Wel is een paarterritorium van de gewone dwergvleermuis vastgesteld rond de bebouwing van de Karper 1-49. Vanwege de onderlinge afstand met de planlocatie (circa 12 meter) zal het paarterritorium geen verstoring ondervinden door de voorgenomen werkzaamheden. Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot paar-baltsverblijfplaatsen en paarterritoria worden niet benodigd geacht.

Zomer- en kraamverblijfplaatsen

Het onderzoek naar zomer- en kraamverblijfplaatsen is uitgevoerd op 16 mei 2022, 10 juni 2022 en 17 juni 2022. Op 17 juni is een invliegende gewone dwergvleermuis waargenomen om 04:52 uur. De gewone dwergvleermuis vloog in onder de nokpan van de zuidwestelijke gevel. De woning op het adres van de Mariëndijk 125 fungeert als zomerverblijfplaats voor één individu van de gewone dwergvleermuis.

Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming worden benodigd geacht. Bij de herontwikkeling kunnen in de woning verblijvende vleermuizen door de werkzaamheden rondom de woning verstoord en weggejaagd worden. Bij het wegjagen van een vleermuis als gevolg van de herontwikkeling is sprake van voorwaardelijke opzet en is het artikel van kracht. Handelingen zullen verricht moeten worden die specifiek bedoeld zijn om dieren te verstoren. Hiervoor is een ontheffing benodigd.

Foerageergebied

Op en rond de onderzoekslocatie zijn een aantal foeragerende vleermuizen waargenomen. Het betreft minstens 3 gewone dwergvleermuizen, 2 ruige dwergvleermuizen en 2 rosse vleermuizen. Deze vleermuizen foerageerden langs de Mariëndijk, boven de woning op de onderzoekslocatie en boven de kassen aan weerszijden van de Mariëndijk. Het foerageergebied op en rond de onderzoekslocatie zijn geen essentiële foerageergebieden. In dit gebied is op gras, struikgewas, knotwilgen en een dennenboom na geen vegetatie aanwezig. Meer vegetatie en geschikter foerageergebied is aanwezig in de vorm van verschillende soorten bomen is ten noordwesten van de onderzoekslocatie, bijvoorbeeld rond de Mariëndijk 115. Het waterlichaam tussen de Blankvoorn en Riviergrondel vormt ook geschikt foerageergebied. Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot foerageergebieden worden niet benodigd geacht.

Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. De kassen op en rond het plangebied kunnen potentieel als vliegroute functioneren. Echter, tijdens de veldbezoeken zijn geen vliegroutes aangetoond. Daarnaast zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig in de vorm van sloten, lanen en kassen. Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot vliegroutes worden niet benodigd geacht.

Conclusie nader onderzoek Ecologie

Om overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de huismus als gevolg van de werkzaamheden te voorkomen, wordt geadviseerd om de werkzaamheden rond De Driesprong 18 buiten het broedseizoen van de huismus uit te voeren indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden op een afstand van 3 meter tot de broedlocaties uit te voeren. De overige werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden zonder verdere maatregelen te treffen ten aanzien van de huismus.

Bij de herontwikkeling is het verstoren van de aangetroffen zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis niet te voorkomen. Derhalve dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Hiervoor dient een activiteitenplan opgesteld te worden.

5.7.3 Conclusie

De onderzoekslocatie bevat (potentiële) nestgelegenheden voor algemene broedvogels. Overtredingen kunnen worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal tussen begin maart en september) uit te voeren. Wel wordt geadviseerd om, bij het verwijderen van de aanwezige boerenzwaluwnesten, voor compensatie te zorgen door middel van het plaatsen van voor deze soort geschikte nestkasten. Indien werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden.

Het onderzoeksbureau adviseert om de maatregelen ten aanzien van de rugstreeppad vast te laten leggen in een ecologisch werkprotocol.

Er dient met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren, vissen en amfibieën rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht waarbij al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het beschadigen van individuen te voorkomen. Extra aandacht is vereist bij het vergraven van holen, het verwijderen van de aanwezige hopen met tuinafval en bij het dempen van sloten.

Uit het nadere onderzoek Ecologie blijkt ten aanzien van de Huismus dat er geen ontheffing nodig is doordat er mitigerende maatregelen genomen kunnen worden. Verder blijkt dat er ten aanzien van de gewone dwergvleermuis door de herontwikkeling de zomerverblijfplaats verstoord wordt, Derhalve dient

een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden bij de Omgevingsdienst Haaglanden.

5.8 Bodem

5.8.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

5.8.2 Onderzoek

Het plangebied behoort van oorsprong tot het klei-op-veengebied van de Gantel. Het behoort tot het boezemland tussen de Mariëndijk en de Gantel. Vanaf de 19e eeuw zijn in het Westland ingrijpende grondbewerkingen en grondverbeteringen uitgevoerd. Niet alle aanwezige zand- en kleigronden in het Westland waren geschikt voor tuinbouw. Door het afgraven van hoger gelegen zandgronden tot nabij het grondwater, werden goede tuingronden verkregen. Het zand werd gebruikt voor het ophogen van de laag liggende natte kleigronden, het zogenoemde opvaren. De gronden van het plangebied zijn tussen de 40 cm en 70 cm opgevaren.

Bij de gemeente is geen bodemdaling in het gebied bekend. Dat lijkt vanuit de bodemgesteldheid ook logisch omdat al bij de aanleg van de Mariëndijk (15e eeuw) werd geconstateerd dat ter plaatse van De Wilde Zee sprake was van stabiele grond. De dijk eindigt hier in het hogere land.

Bodemonderzoeken

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In opdracht van Van Mierlo Planontwikkeling B.V. is door Ingenieursbureau Mol op de onderstaande locaties een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd gebaseerd op de NEN 5740/A1 en een verkennend asbest in grond onderzoek uitgevoerd gebaseerd op de NEN 5707+C1/C2. De bodemonderzoeken zijn toegevoegd in Bijlage 14 tot en met Bijlage 24. Dit betreft de volgende onderzoeken:

Driesprong 22, Verkennend bodemonderzoek (Mol, A4209_LOC_A) (Bijlage 14)

Driesprong 22, Rapportage Asbestinventarisatie van een tuinbouwbedrijf (Bijlage 15)

Asfalt- en funderingsonderzoek Driesprong (locatie A) Kwintsheul (Bijlage 16)

Driesprong 12 a en 12b, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek (Mol, A4209-LOC.-B) (Bijlage 17)

Mariëndijk 125, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek (Mol,A4209_LOC._C) (Bijlage 18)

Asfalt- en funderingsonderzoek Mariëndijk Kwintsheul (Bijlage 19)

Asfalt- en funderingsonderzoek Driesprong (locatie C) Kwintsheul (Bijlage 20)

Driesprong 26, Verkennend bodemonderzoek (Mol,A4209_LOC.D) (Bijlage 21)

Driesprong 26, Verkennend bodemonderzoek aanvullend woning (Bijlage 22)

Driesprong 23, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek (Mol, A4209_LOC._E) (Bijlage 23)

Diverse percelen Nader bodemonderzoek (Bijlage 24)

5.8.3 Conclusie

De conclusies per deelgebied luiden als volgt:

Deelgebied A Driesprong 22

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

Gehele locatie

- De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, zink, minerale olie, hexachloorbenzeen, DDE, DDD en drins;
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- Het grondwater is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met barium, molybdeen en zink.

De hypothese onverdacht voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen, aangezien in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond. Echter de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.

De matige verontreiniging met nikkel in het grondwater wordt toegeschreven aan een van nature verhoogde achtergrondconcentratie. Het verricht van aanvullend onderzoek wordt niet zinvol geacht.

De onderzoeksresultaten geven voor de volgende deellocaties geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek:

- Deellocatie bovengrondse olietank
- Deellocatie bestrijdingsmiddelenkast

Deellocatie aanmaakplaats meststoffen

- De bovengrond is matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, zink, PAK, alfa-HCH, beta-HCH, gamma-HCH, DDE, DDD, DDT en drins;
- Na uitsplitsing blijkt de bovengrond ter plaatse van boring 103 matig verontreinigd met lood;
- Het grondwater is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met arseen, barium en molybdeen.

De hypothese verdacht ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging met zware metalen, en OCB wordt bevestigd. De grond is plaatselijk matig verontreinigd met lood en de grond is verder licht verontreinigd met zware metalen en OCB. Deze verontreiniging worden toegeschreven aan het gebruik van de locatie, aanmaakplaats voor meststoffen. De onderzoeksresultaten overschrijden de toetswaarde voor nader onderzoek.

De matige verontreiniging met nikkel in het grondwater wordt toegeschreven aan een van nature verhoogde achtergrondconcentratie. Het verricht van aanvullend onderzoek wordt niet zinvol geacht.

Deellocatie spuitbak

- De bovengrond is matig verontreinigd met lood en DDT en licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, zink, PAK, hexachloorbenzeen, beta-HCH, gamma-HCH, DDE, DDD en drins;
- Na uitsplitsing blijkt de bovengrond ter plaatse van de boringen 301, 302 en 303 sterk verontreinigd met DDT. De bovengrond ter plaatse van boring 302 is matig verontreinigd met DDE en de bovengrond ter plaatse van boring 303 is matig verontreinigd met lood en DDE;
- Het grondwater is licht verontreinigd met arseen en barium.

De hypothese verdacht ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging met zware metalen, en OCB wordt bevestigd. De grond is sterk verontreinigd met DDT en plaatselijk matig verontreinigd met lood en DDE. De grond is verder licht verontreinigd met zware metalen en OCB. Deze verontreiniging worden toegeschreven aan het gebruik van de locatie, spuitbak. De onderzoeksresultaten overschrijden de toetswaarde voor nader onderzoek.

Vanuit milieuhygienisch oogpunt worden bezwaren verwacht voor het verstrekken van een omgevingsvergunning.

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

Driesprong 22, Rapportage Asbestinventarisatie

De volgende asbesthoudende / asbestverdachte toepassingen zijn aangetroffen:

Teeltruimte 1

- Kaskit op gevelroeden Bron1;
- Kaskit op voetrand Bron2.

Teeltruimte 2

- Kaskit op gevelroeden Bron1;
- Kaskit op goot Bron3.

Bedrijfsruimte 1

- Kaskit op voetrand Bron2.

Bedrijfsruimte 2

- Kaskit op gevelroeden Bron1.

Tijdens het onderzoek zijn geen bronnen geregistreerd die geen asbest bleken te bevatten.

Asfalt- en funderingsonderzoek Driesprong (locatie A) Kwintsheul

Uit de analyseresultaten van Eurofins Analytico B.V. blijkt dat er geen lagen aanwezig zijn met een PAK waarde boven de 250 mg/kg ds. Uit de analyseresultaten blijkt dat mengmonster (MM1) onder de norm van 75 mg/kg ds valt.

Op basis van de geanalyseerde parameters PAK 10 van VROM, som PCB's, minerale olie blijkt dat mengmonster (MM1A) indicatief voldoet aan het Besluit bodemkwaliteit. Het materiaal kan verwerkt worden door een daarvoor gecertificeerde puinbreker. Het onderzoek is niet uitgevoerd in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Tijdens het onderzoek is visueel geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen in het funderingsmateriaal. Het onderzoek is niet representatief in het kader van de NEN 5897.

Dit betreft een indicatief fundatieonderzoek betreft. Analyse en toetsing zijn niet uitgevoerd conform de regelgeving zoals genoemd in het Besluit bodemkwaliteit, derhalve is hergebruik elders gebonden aan regelgeving zoals opgesteld door plaatselijk bevoegd gezag.

Driesprong 12 a en 12b, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek

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

Gehele locatie:

- De plaatselijk aangetroffen puin- en koolashoudende bovengrond is sterk verontreinigd met lood en licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, nikkel, zink, PAK, hexachloorbenzeen, beta-HCH, gamma-HCH, DDE, DDD en drins;
- De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, zink, minerale olie, PCB, PAK, DDE, DDD en drins;

- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- Het grondwater is sterk verontreinigd met arseen, cadmium en nikkel, matig verontreinigd met kobalt en koper en is licht verontreinigd met barium, molybdeen en zink;
- De zwak puinhoudende bovengrond is niet verontreinigd met asbest.

De hypothese verdacht ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie wordt bevestigd. In de grond en het grondwater zijn sterk tot licht verhoogde gehalten van enkele stoffen aangetoond. De onderzoeksresultaten overschrijden de toetswaarde voor nader onderzoek.

De sterke verontreiniging met arseen, cadmium en nikkel in het grondwater wordt toegeschreven aan een van nature verhoogde achtergrondconcentratie. Het verricht van aanvullend onderzoek wordt niet zinvol geacht.

Op basis van het uitgevoerde verkennend asbest in grond onderzoek blijkt dat de locatie niet meer verdacht is op de aanwezigheid van asbest.

De onderzoeksresultaten geven voor de volgende deellocaties geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek:

- Deellocatie voormalige olietank
- Deellocatie voormalig ketelhuis en voormalige olietank 2
- Deellocatie aanmaakplaats en opslag meststoffen
- Deellocatie bestrijdingsmiddelenkast
- Deellocatie aggregaat met opslag dieseltank in aggregaat
- Deellocatie gedempte sloot

Deellocatie voormalig ketelhuis en voormalige olietank 1:

- De ondergrond is matig verontreinigd met minerale olie;
- Het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie en niet verontreinigd met aromaten.

De hypothese verdacht ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging met minerale olie wordt bevestigd. In de grond en het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten minerale olie aangetoond. De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot het instellen van verder onderzoek.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden er bezwaren verwacht voor het verstrekken van een omgevingsvergunning en de voorgenomen herinrichting.

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

Mariëndijk 125, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek

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

Gehele locatie:

- De zwak puinhoudende en zwak koolashoudende bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, zink, PAK, DDD en drins;
- De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, DDD en drins;
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- Het grondwater is sterk verontreinigd met arseen en nikkel en is licht verontreinigd met arseen, barium en molybdeen;
- De zwak puinhoudende bovengrond is niet verontreinigd met asbest.

De hypothese verdacht ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie wordt bevestigd. In de grond en het grondwater zijn licht verhoogde gehalten van enkele stoffen aangetoond. Echter de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.

De sterke verontreiniging met arseen en nikkel in het grondwater wordt toegeschreven aan een van nature verhoogde achtergrondconcentratie. Het verricht van aanvullend onderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van het uitgevoerde verkennend asbest in grond onderzoek blijkt dat de locatie niet meer verdacht is op de aanwezigheid van asbest.

De onderzoeksresultaten geven voor de volgende deellocaties geen aanleiding tot het instellen van

verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek:

- Deellocatie bestrijdingsmiddelenkast
- Deellocatie mengbakken:

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden geen bezwaren verwacht voor het verstrekken van een omgevingsvergunning en de voorgenomen herinrichting.

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

Asfalt- en funderingsonderzoek Mariëndijk Kwintsheul en Asfalt- en funderingsonderzoek Driesprong (locatie C) Kwintsheul

Uit de analyseresultaten van Eurofins Analytico B.V. blijkt dat er geen lagen aanwezig zijn met een PAK waarde boven de 250 mg/kg ds. Uit de analyseresultaten blijkt dat mengmonster (MM8) onder de norm van 75 mg/kg ds valt.

Op basis van de geanalyseerde parameters PAK 10 van VROM, som PCB's, minerale olie blijkt dat mengmonster indicatief voldoet aan het Besluit bodemkwaliteit. Het materiaal kan verwerkt worden door een daarvoor gecertificeerde puinbreker. Het onderzoek is niet uitgevoerd in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Hergebruik elders is, op basis van dit rapport, niet toegestaan.

Tijdens het onderzoek is visueel geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen in het funderingsmateriaal. Het onderzoek is niet representatief in het kader van de NEN 5897.

Dit betreft een indicatief fundatieonderzoek betreft. Analyse en toetsing zijn niet uitgevoerd conform de regelgeving zoals genoemd in het Besluit bodemkwaliteit, derhalve is hergebruik elders gebonden aan regelgeving zoals opgesteld door plaatselijk bevoegd gezag.

Driesprong 26, Verkennend bodemonderzoek

De onderzoeksresultaten geven voor de volgende deellocaties geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek:

- Gehele locatie
- Deellocatie hobbykas

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden geen bezwaren verwacht voor het verstrekken van een omgevingsvergunning en de voorgenomen herinrichting.

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

Driesprong 26, Verkennend bodemonderzoek aanvullend woning

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

- De zwak koolashoudende bovengrond is plaatselijk matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met koper, kwik, lood, hexachloorbenzeen en drins;
- De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PAK en drins;
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De hypothese verdacht ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging wordt bevestigd. De grond is plaatselijk matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met zware metalen en bestrijdingsmiddelen. De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten overschrijden de toetswaarde voor nader onderzoek.

Vanuit milieuhygienisch oogpunt worden bezwaren verwacht voor het verstrekken van een omgevingsvergunning.

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

Driesprong 23, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek

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

Gehele locatie

- De bovengrond op het zuidelijk deel is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, hexachloorbenzeen, beta-HCH, heptachloorepoxide, DDD, chloordaan en drins;
- De bovengrond op het noordelijk deel is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, minerale olie, PAK, hexachloorbenzeen, heptachloorepoxide, DDD, chloordaan en drins;
- De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met drins;
- Het grondwater is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met arseen, barium en molybdeen;
- De zwak puinhoudende bovengrond is niet verontreinigd met asbest.

De hypothese onverdacht voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen, aangezien in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond. Echter de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.

De matige verontreiniging met nikkel in het grondwater wordt toegeschreven aan een van nature verhoogde achtergrondconcentratie. Het verricht van aanvullend onderzoek wordt niet zinvol geacht.

Op basis van het uitgevoerde verkennend asbest in grond onderzoek blijkt dat de locatie niet meer verdacht is op de aanwezigheid van asbest.

Deellocatie bestrijdingsmiddelenkast

- De bovengrond is licht verontreinigd met kwik en drins;
- Het grondwater is sterk verontreinigd met arseen en licht verontreinigd met barium, molybdeen en nikkel.

De hypothese verdacht ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging met zware metalen en bestrijdingsmiddelen wordt bevestigd. De grond is licht verontreinigd met kwik en drins en het grondwater is sterk tot licht verontreinigd met zware metalen.

De sterke verontreiniging met arseen in het grondwater wordt toegeschreven aan een van nature verhoogde achtergrondconcentratie. Het verricht van aanvullend onderzoek wordt niet zinvol geacht.

Deellocatie aanmaakplaats meststoffen

- De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, molybdeen, PAK, hexachloorbenzeen en drins;
- Het grondwater is sterk verontreinigd met nikkel, matig verontreinigd met arseen en licht verontreinigd met barium, molybdeen en koper.

De hypothese verdacht ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging met zware metalen en bestrijdingsmiddelen wordt bevestigd. De grond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, molybdeen, PAK, hexachloorbenzeen en drins en het grondwater is sterk tot licht verontreinigd met zware metalen.

De sterke verontreiniging met nikkel en de matige verontreiniging met arseen in het grondwater wordt toegeschreven aan een van nature verhoogde achtergrondconcentratie. Het verrichten van aanvullend onderzoek wordt niet zinvol geacht.

Vanuit milieuhygienisch oogpunt worden geen bezwaren verwacht voor het verstrekken van een omgevingsvergunning en de voorgenomen herinrichting.

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

Toetsing Omgevingsdienst Haaglanden

Op 28 april 2021 heeft Omgevingsdienst Haaglanden een bevindingenrapport opgesteld (kenmerk ODH-2021-00063409). Aanleiding voor de beoordelingsverzoeken is de geplande herinrichting van het terrein voor woningbouw. ODH heeft op 31 maart 2021 de volgende rapporten ontvangen:

1. 'Verkennend bodemonderzoek De Driesprong 22 Kwintsheul' (opgesteld door Ingenieursbureau Mol, met kenmerk A4209_LCO_A van 27 december 2018);

2. 'Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek De Driesprong 12a/12b Kwintsheul' (opgesteld door Ingenieursbureau Mol met kenmerk A4209_LOC._B van 31 december 2018);

3. 'Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Mariëndijk Kwintsheul' (opgesteld door Ingenieursbureau Mol met kenmerk A4209_LOC._C van 27 december 2018);

4. 'Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek De Driesprong 26 Kwintsheul' (opgesteld door Ingenieursbureau Mol met kenmerk A409_LOC.D van 28 december 2018);

5. 'Verkennend bodemonderzoek De Driesprong 26 Kwintsheul' (opgesteld door Ingenieursbureau Mol met kenmerk A4209_D_AANV. van 24 januari 2019);

6. 'Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek De Driesprong 23 Kwintsheul' (opgesteld door Ingenieursbureau Mol met kenmerk A4209_LOC._E van 18 januari 2019);

7. 'Asfalt- en funderingsonderzoek Driesprong (locatie A) Kwintsheul' (opgesteld door Ingenieursbureau Mol met kenmerk A4301 van 20 december 2018);

8. 'Asfalt- en funderingsonderzoek Driesprong (locatie C) Kwintsheul' (opgesteld door Ingenieursbureau Mol met kenmerk A4301 van 17 december 2018);

9. 'Asfalt- en funderingsonderzoek Mariëndijk Kwintsheul' (opgesteld door Ingenieursbureau Mol met kenmerk A4301 van 20 december 2018);

10. 'Rapportage Asbestinventarisatie van een tuinbouwbedrijf gelegen op de locatie De Driesprong 22, 2295 LM te Kwintsheul' (opgesteld door Ingenieursbureau Mol met kenmerk A4231-2 Versie:1.0 van 17 december 2018);

11. 'Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek De Driesprong 23 Kwintsheul' (opgesteld door Ingenieursbureau Mol met kenmerk A4209_LOC._E (concept) van 28 december 2018).

Uit de toetsing van de bovengenoemde rapporten blijkt het volgende:

- Het onderzoek van rapport 1 is uitgevoerd conform de NEN 5740 en wordt als voldoende beoordeeld.
- Het onderzoek van rapport 2 is uitgevoerd conform de NEN 5740 en niet uitgevoerd conform de NEN 5707, maar wordt als voldoende beoordeeld.
- Het onderzoek van rapport 3 is niet uitgevoerd conform de NEN 5740 en wel uitgevoerd conform de NEN 5707 en wordt als voldoende beoordeeld.
- Het onderzoek van rapport 4 is niet uitgevoerd conform de NEN 5740, maar wordt als voldoende beoordeeld.
- Het onderzoek van rapport 5 is uitgevoerd conform de NEN 5740 en wordt als voldoende beoordeeld.
- Het onderzoek van rapport 6 is niet uitgevoerd conform de NEN 5740 en de NEN 5707, maar wordt als voldoende beoordeeld.
- De rapporten 7 t/m 10 zijn niet getoetst, omdat hier geen sprake is van een bodemonderzoek.
- Het onderzoek van rapport 11 is uitgevoerd conform NTA 5755 en wordt als voldoende beoordeeld.

Nader bodemonderzoek diverse percelen Driesprong Kwintsheul (Mol ingenieursbureau, rapport A7498, 16 november 2021)

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

- Het bodemvolume sterk verontreinigde grond bedraagt ongeveer 18 m^3 bij zowel deellocatie A en B. Op beide deellocaties is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging omdat het volumecriterium uit voornoemde wetgeving niet wordt overschreden;
- Bij deellocatie C is geen sprake van een ernstige verontreiniging; de interventiewaarde wordt immers niet overschreden. Het bodemvolume matig verontreinigde grond bedraagt ongeveer 18 m^3.

Geconcludeerd wordt dat:

- Ten aanzien van het 'Nader onderzoek diverse percelen' (rapport A7498) heeft Omgevingsdienst

Haaglanden op 26 november 2021 een beoordeling opgesteld. De conclusie luidt dat locatie voldoende is onderzocht. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

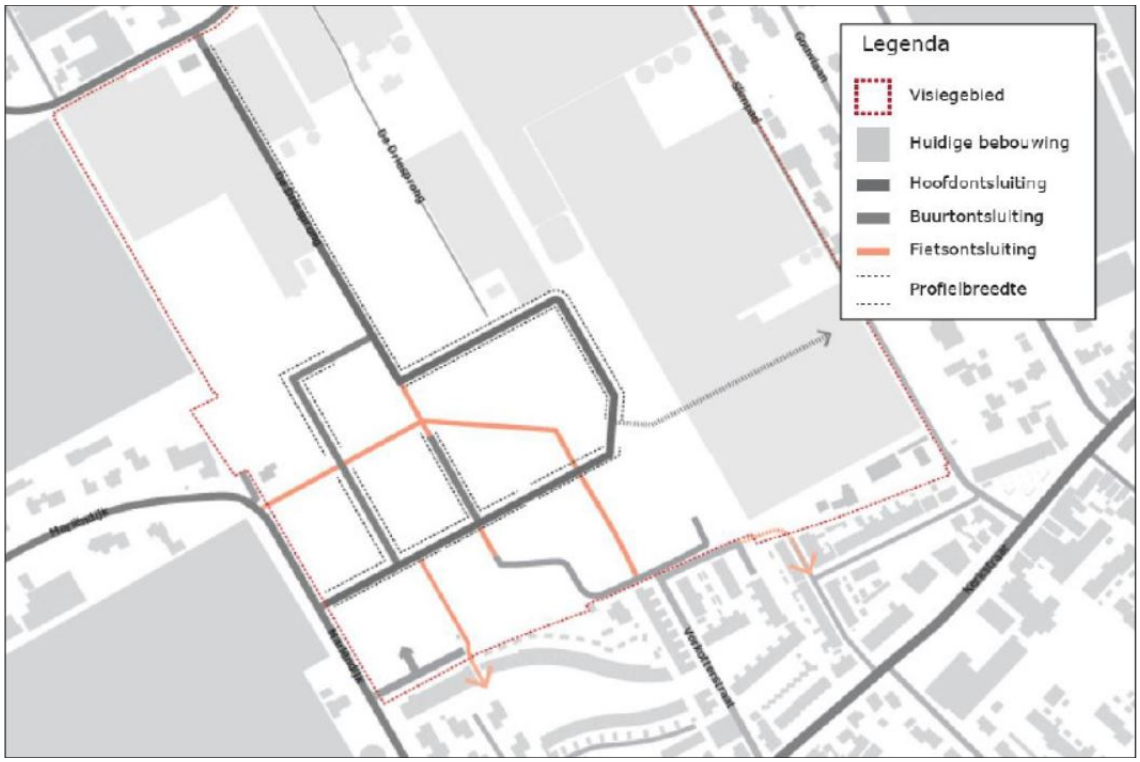
5.9 Verkeer

Voor het plangebied heeft Goudappel een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 13 bijgevoegd.

5.9.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten

In Kwintsheul zijn er plannen voor een woningbouwontwikkeling van 220 woningen op locatie De Driesprong. Deze ontwikkeling ligt ten noorden van de Kerkstraat, ten oosten van de Mariëndijk en ten zuiden van de Van Buerenlaan. In dit onderzoek maken we gebruik van de ontsluitingsplannen, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding, waarbij een hoofdontsluiting ontstaat op de Mariëndijk en de Van Buerenlaan, via De Driesprong.



Afbeelding: ontsluiting De Driesprong, Kwintsheul in planvariant 2040

Voor het berekenen van de verkeerseffecten maken we gebruik van het meest actuele verkeersmodel V-MRDH2.8, waarbinnen Kwintsheul valt. In het verkeersmodel werken we met drie varianten:

1. 1. Basisjaar 2016: dit is de huidige situatie, met de huidige gebiedsontsluiting en zonder de 220 nieuw te bouwen woningen. Het basisjaar wordt gekalibreerd aan de hand van tellingen.
2. 2. Referentie 2040: voor het zichtjaar 2040 wordt in het verkeersmodel de zonering aangepast, maar worden de woningen nog niet toegevoegd. Dat geeft ons inzicht in de autonome verkeerseffecten tussen nu en 2040.
3. 3. Planvariant 2040: De Driesprong wordt toegevoegd met 220 woningen, waarbij tevens een netwerkaanpassing wordt toegepast, waarbij een aansluiting tussen de Van Buerenstraat en de Mariëndijk, via De Driesprong ontstaat.

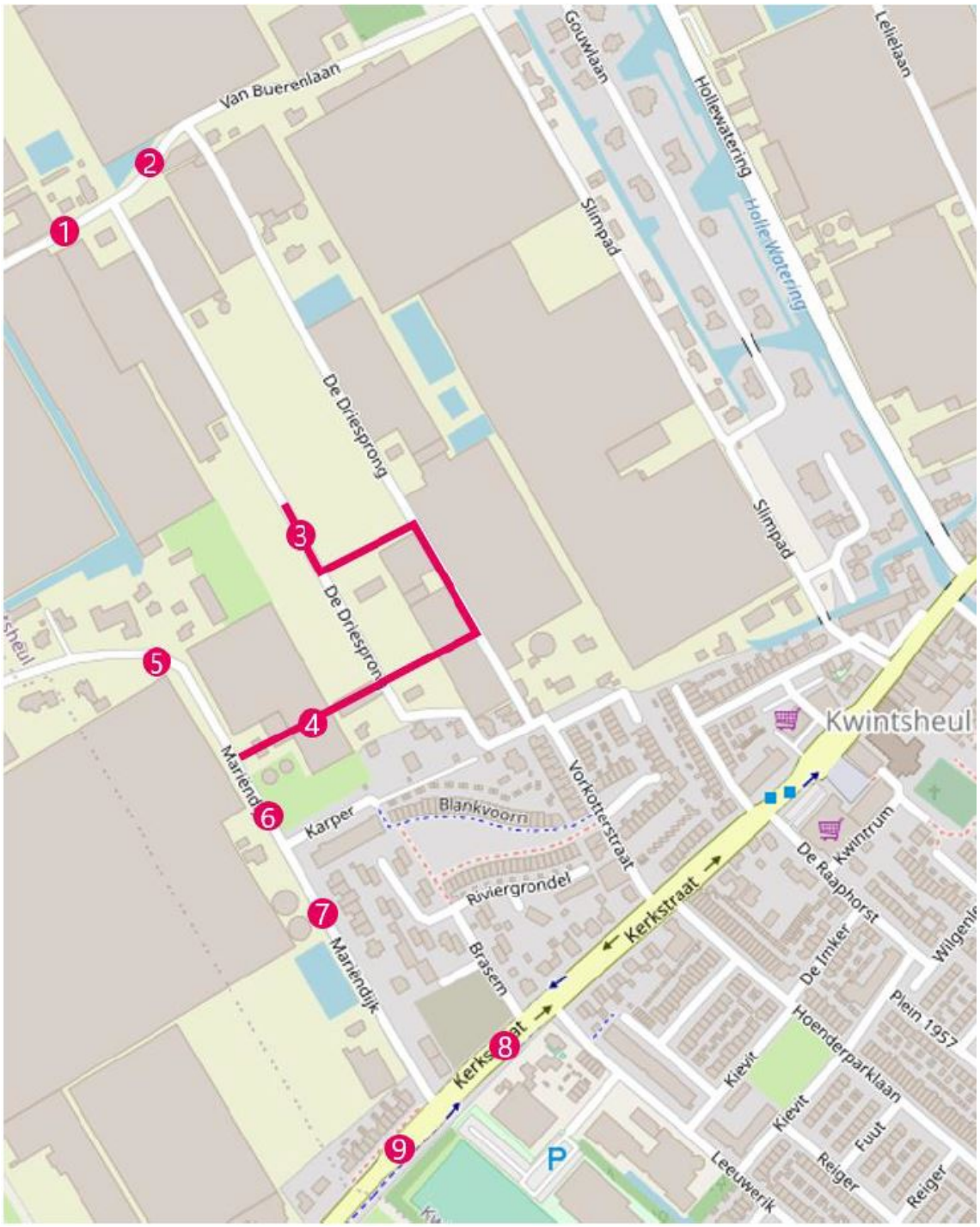
5.9.2 Verkeersgeneratie

5.9.2.1 Wegvakken

Het gemotoriseerde verkeer vanuit De Driesprong ontsluit op de Mariëndijk en op de Van Buerenlaan. Welk effect dat heeft op de omliggende wegen, wordt inzichtelijk in deze wegvakkenanalyse. Een zevental wegvakken wordt geanalyseerd, waarbij wordt gekeken naar het verschil in intensiteit met en zonder de planontwikkeling van De Driesprong:

1. Van Buerenlaan ten westen van De Driesprong;
2. Van Buerenlaan ten oosten van De Driesprong;
3. De Driesprong;
4. In- en uitrit De Driesprong bij de Mariëndijk (nieuw);
5. Mariëndijk ten noorden van de nieuwe in- en uitrit De Driesprong;
6. Mariëndijk ten zuiden van de nieuwe in- en uitrit De Driesprong;
7. Mariëndijk ten zuiden van de Karper;
8. Kerkstraat ten oosten van Mariëndijk;
9. Kerkstraat ten westen van Mariëndijk.

Op vier van de negen wegvakken wordt een toename in verkeersintensiteit verwacht (onderstaande tabel). Ten opzichte van de referentiesituatie is er een afname op De Driesprong, omdat het verkeer van de ontwikkeling ontsluit op de Mariëndijk. De intensiteiten op de wegvakken zijn vergeleken met de grenswaarde voor de typen wegen. In alle gevallen blijft de intensiteit onder deze grenswaarde. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de toename in verkeersintensiteiten van De Driesprong geen capaciteitsproblemen oplevert op de omliggende wegvakken.



Afbeelding: wegvakkenanalyse directe omgeving De Driesprong

nr.	locatie	huidige situatie	referentie 2040	planvariant 2040	categorie	grenswaarde
1	Van Buerenlaan (W)	550	1.600	1.450	ETW 60	4.000
2	Van Buerenlaan (O)	420	1.450	1.450	ETW 60	4.000
3	De Driesprong	140	150	nihil	ETW 30	2.000
4	in- en uitrit De Driesprong, Mariëndijk	0	0	1.400	ETW 30	4.000
5	Mariëndijk ten noorden van nieuwe in- en uitrit De Driesprong	450	500	1.350	ETW 60	6.000
6	Mariëndijk ten zuiden van nieuwe in- en uitrit De Driesprong	450	500	1.200	ETW 30	6.000
7	Mariëndijk ten zuiden van Karper	500	550	1.250	ETW 30	6.000
8	Kerkstraat ten oosten van Mariëndijk	9.750	10.100	10.300	GOW 30[2]	10.000
9	Kerkstraat ten westen van Mariëndijk	9.450	9.800	10.000	GOW 30	10.000

Tabel: Verkeersintensiteiten op wegvak met bijbehorende wegcategorie en grenswaarde (mvt/etm)

5.9.2.2 Kruispunten

De verkeersafwikkeling van een tweetal omliggende kruispunten van locatie De Driesprong is nader onderzocht. Daarbij maken we gebruik van de verhouding tussen de intensiteit en capaciteit (I/C-verhouding of verzadigingsgraad). Deze indicator geeft aan hoeveel verkeer op het kruispunt rijdt ten opzichte van de theoretische afwikkeling van het kruispunt. In dit onderzoek wordt naar twee kruispunten gekeken:

A. Vogelaer - Mariëndijk;
B. Mariëndijk – Kerkstraat;
C. Vogelaer – Middel Broekweg.

Van deze kruispunten worden kruispunt A en C geregeld met verkeerslichten (VRI). Kruispunt B betreft een voorrangskruispunt, waarbij de Kerkstraat voorrang heeft. Een verzadigingsgraad boven de 0,85 geeft aan dat de doorstroming wordt beperkt en dat er wachtrijen ontstaan. Voor een VRI-kruising is in het verkeersmodel de I/C-standaard 0,85, behalve als de verkeersbelasting groter is. Voor beide kruispunten geldt dat deze grenswaarde niet wordt overschreden, wat duidt op een voldoende afwikkeling in 2040 voor zowel de referentie- als planvariant.



Afbeelding: kruispunten analyse rondom ontwikkeling De Driesprong

		ochtendspits		avondspits	
nr.	**kruispunt**	**ref 2040**	**plan 2040**	**ref 2040**	**plan 2040**
A	Vogelaar - Mariëndijk	✓	✓	✓	✓
B	Mariëndijk - Kerkstraat	0,25	0,24	0,27	0,26
C	Vogelaer – Middel Broekweg	✓	✓	✓	✓

Tabel: verzadigingsgraad (I/C) kruispunten voor de ochtend- en avondspits rondom De Driesprong

5.9.3 Parkeren

Binnen het plan 'De Driesprong' moet worden voorzien in de voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de openbare ruimte. Voor het vaststellen van de parkeervraag van het plan is de 'Beleidsregel Parkeernormering Gemeente Westland 2018' het uitgangspunt. De normering en beoogde uitvoering van de parkeervakken is wel beschreven in het Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE). Op basis van het Programma Stedenbouwkundig plan 'De Driesprong' is de totale parkeervraag van het plan bepaald.

Uit het onderstaande figuur is het planvoornemen de beoogde invulling van de woningen weer gegeven.



Afbeelding Stedenbouwkundig ontwerp 'De Driesprong'(Bron RROG d.d. 15-7-2022)

Woningcategorie	Parkeernorm	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
Appartementen	1,5	87	130,5
Beneden- bovenwoning	1,9	12	22,8
Rijwoning & semibungalow	2,0	64	128,0
Twee-onder-een kapwoning	2,2	22	48,4
Vrijstaande woning	2,3	5	11,5
Totaal			341,2

Een parkeervraag van in totaal circa 341 parkeerplaatsen heeft. Voor de telling van parkeerplaatsen op eigen terrein worden de aantallen aangehouden zoals weergegeven in de onderstaande tabel.

Bij het nader uit te werken ontwerp van de verkaveling van woonruimte, verkeersruimte, groen en water moet rekening worden gehouden met bovenstaande randvoorwaarden van het aspect parkeren.

5.9.4 Conclusie

In het verkeersonderzoek is rekening gehouden met het maximumaantal woningen dat in De Driesprong ontwikkeld gaat worden: 220 woningen. Voor de verkeersgeneratie die ontstaat uit de 220 nieuwe woningen is het volgende te concluderen:

- de extra verkeersgeneratie is 1.400 mvt/etm;
- op alle negen beoordeelde wegvakken kan de toename van het verkeer afgewikkeld worden;
- de twee geanalyseerde kruispunten hebben ruim voldoende afwikkelingscapaciteit.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De realisatie van de woonbuurt wordt in de milieueffectrapportage(m.e.r.)-wetgeving aangemerkt als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals genoemd in de D-lijst (D.11.2) van het Besluit m.e.r.

Dit duidt op een verplichting vanuit de m.e.r.-wetgeving. De in bijlage D genoemde drempelwaarden (een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer) worden met de ontwikkeling niet overschreden. Hiermee is alleen een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

In de vormvrije m.e.r. beoordeling wordt nagegaan, of belangrijk nadelige milieueffecten te verwachten zijn die aanleiding geven om voor de ontwikkeling een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Uitgangspunt hierbij is dat geen MER wordt opgesteld, tenzij belangrijk negatieve effecten te verwachten zijn.

In het kader van de structuurvisie is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (5 november 2019). Deze is als Bijlage 25 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Hoofdstuk 6 Water

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met het doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.
- Nationaal waterplan

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Visie Ruimte en Mobiliteit;
- Verordening Ruimte en de waterverordening Zuid-Holland.

6.1 Nationaal beleid

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan is opgebouwd uit verschillende documenten:

- de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland d.d.9 juli 2014 (en daarna vastgestelde wijzigingen), voor wat betreft de onderdelen die behoren tot het regionale waterbeleid, waaronder specifiek paragraaf 4.2: 'Water: versterking van de samenhang in identiteit, kwaliteit, en veiligheid', inclusief de kaarten 11 (Waterveiligheid) en 12 (Zoetwatervoorziening en oppervlaktewater); inclusief bijbehorende bijlagen.
- de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2015 inclusief bijlagen, vastgesteld door PS van Zuid-Holland d.d. 14 oktober 2015.
- het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015, op verscheidene onderdelen.

Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen overstromingen en wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer.

De waterparagraaf van dit bestemmingsplan heeft ten doel om het Waterplan door te vertalen en dit plan is derhalve in overeenstemming met het Provinciaal Waterplan.

6.2.2 Waterverordening Zuid-Holland

In de provinciale Waterverordening Zuid-Holland zijn normen voor wateroverlast vastgesteld. Deze normen omvatten een beschermingsniveau, waarop regionale wateren moeten zijn ingericht en hebben betrekking op de berging- en afvoercapaciteit. De normen voor wateroverlast zijn verschillend per vorm

van landgebruik en zijn gerelateerd aan de economische waarde van landgebruik en de te verwachte schade bij overstromingen. Dit is een toetskader voor het waterhuishoudingsplan.

6.3 Waterschapsbeleid

6.3.1 Waterbeheersprogramma 2022 - 2027

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheersprogramma 2022 - 2027 'Waterwerk en Watermerk'. In dit Waterbeheerprogramma 6 (WBP 6) heeft het Hoogheemraadschap van Delfland (Delfland) zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2022-2027. Bij de uitvoering van het WBP 6 staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop:

- droge voeten;
- voldoende water;
- schoonwater
- gezuiverd afvalwater.

In het waterbeheerplan worden kaders gesteld voor, onder andere, de waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast. Eén van de instrumenten om het waterbeleid vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Watertoets

De ‘watertoets’ is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

6.3.2 Handreiking watertoets voor gemeenten

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

6.3.3 Keur en Beleidsregels

Hierin staan onder andere de eisen waaraan nieuwe watergangen en kunstwerken moeten voldoen.

Specifieke ontwerpeisen Delfland:

1. Aan- en afvoer van water en waterberging

Eis: de aan- en afvoer van water in en uit het plangebied mag niet verslechteren door dit ontwerp (standstill en hydraulische norm). Concrete eis is dat het mogelijk moet blijven om het water van de zuidelijk gelegen woonwijk afgelaten moet kunnen worden. Met name de aan- en afvoer naar gemalen net buiten het peilgebied zijn hierbij een aandachtspunt, ook in de tijdelijke situatie.

Relevante beleidsregel waar ontwerp door Delfland aan getoetst wordt is te vinden via de onderstaande link. Hier staan de ontwerpeisen in voor nieuwe wateren en de regels omtrent het dempen van water.

https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/bijbehorende-documenten/documenten-beleidsregels/beleidsregel-dempen-en-graven

2. Ontwerp oevers nieuw aan te leggen watergangen

Het is van belang dat de oevers voldoende beschermd zijn tegen afslag/erosie en inzakken en de oevers

zoveel mogelijk worden ingericht als natuurvriendelijke oevers. Er liggen in het gebied kansen op het realiseren van een NEZ die bijdraagt aan de KRW opgave van Delfland. Dit hangt mede af van een mogelijk ontwikkeling van een NEZ iets verderop in het gebied.

Relevante beleidsregel waar ontwerp aan getoetst wordt is te vinden via de onderstaande link. Hier staan de ontwerpeisen in voor nieuwe wateren.

https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/bijbehorende-documenten/documenten-beleidsregels/beleidsregel-dempen-en-graven

3. Mogelijk aanpassen kunstwerken

Aan- en afvoer van water moet gewaarborgd blijven. Kunstwerken moeten voldoen aan ontwerpeisen van Delfland die in de genoemde beleidsregel staat.

Relevante beleidsregels waar een ontwerp aan getoetst wordt is te vinden via de onderstaande link. Hierin staan de ontwerpeisen voor nieuwe duikers.

https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/bijbehorende-documenten/documenten-beleidsregels/beleidsregels-kunstwerken-in-wateren

4. Watercompensatie

Door een eventuele toename van verharding mag de maximale peilstijging niet toenemen. Door een toename van verharding wordt hemelwater sneller richting het oppervlaktewater afgevoerd. Om dit effect te compenseren moet een watercompensatie worden gerealiseerd. Wat betreft de compensatie voor de extra verharding moet in principe eerst onderzocht worden of het mogelijk is om oppervlakte water te graven. Mocht het dan niet lukken om de wateropgave in te vullen, dan kan er ook gekeken worden naar bijvoorbeeld wadi's. Aan het ontwerp van wadi's hangen wel bepaalde eisen vast, willen ze kunnen dienen als waterberging. De eisen kunnen gevonden worden in de richtlijn vasthoudmaatregelen. Ook verwachten we bij een dergelijke ontwikkeling dat rekening wordt gehouden met een aandeel water voor klimaatontwikkeling.

5. Waterkering

Een gedeelte van de ontwikkeling vindt plaats in de zoneringen van een regionale waterkering. Hoogheemraadschap is voornemens deze waterkering deels te laten vervallen. In overleg met het hoogheemraadschap is daarom besloten dit deel de waterkering niet op te nemen in het bestemmingsplan.

6. Onderhoud

Toegang voor onderhoud tot de nieuw aan te leggen watergangen (primair en secundair), moet ook in de nieuwe situatie gegarandeerd zijn. Ofwel er moet ruimte zijn voor onderhoud vanaf de kant, of een inlaatpunt zijn voor een boot bij varend onderhoud, afhankelijk van de breedte van de watergangen. In de beleidsregel graven en dempen staat opgenomen hoe breed de onderhoudsstroken naast nieuwe watergangen moeten zijn.

Relevante beleidsregel waar ontwerp door Delfland aan getoetst wordt is te vinden via de onderstaande link. Hierin staan de ontwerpeisen voor nieuwe wateren en de regels omtrent onderhoudsstroken rondom watergangen.

https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/bijbehorende-documenten/documenten-beleidsregels/beleidsregel-dempen-en-graven

7. Bodem en grondwater

Algemeen: de ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op grondwatersysteem, zowel voor de kwantiteit als kwaliteit.

8. Afvalwater en riolering

De toename aan afvalwater moet verwerkt kunnen worden door het rioolgemaal. Een check hiervoor wordt gedaan bij Delfland. Aan de hand van de uitkomst, worden eventuele maatregelen getroffen om de afvalwaterstroom te kunnen verwerken.

9. Onderhoud

Bij watergangen, waterkeringen en natte ecologische zones wordt conform de Keur ruimte voor onderhoudsstroken gereserveerd. Deze worden vrijgehouden van bebouwing en obstakels (o.a. bomen). De Keur heeft een zelfstandige werking.

6.4 Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Westland, met als ondertitel 'Westlands water, nu en later' is een product van de gemeente Westland en het Hoogheemraadschap van Delfland. Hierin wordt onder andere de waterhuishoudkundige visie en ambities tot 2027 en de daarbij horende uitvoeringsplan 2015 tot 2018 beschreven.

De thema's: ”Toekomstig ruimtelijk beleid, Duurzaamheid, Schoon water, waterkeringen, Droge voeten, Afvalwaterketen Beheer en onderhoud, Zoetwatervoorzieningen en grondwater, Recreatie“, worden hierin uitgewerkt. De ruimtelijke vertaling van de hieruit voortkomende maatregelen is per polder in kaart gebracht. De gewenste waterstructuur wordt door de gemeente vertaald in bestemmingsplannen en structuurvisies.

In dit Waterplan Westland staan drie thema's centraal:

1. het terugdringen van de kans op wateroverlast;
2. het verbeteren van de waterkwaliteit;
3. het verhogen van de belevingswaarde van het water, zodat Westlanders meer kunnen genieten van de watergangen in de openbare ruimte.

Deze drie thema's gaan dus primair over het houden van droge voeten, over de boezemwatergangen en het beleefbaar maken van water in de openbare ruimte en groenvoorzieningen en het zichtbaar maken van water. Praktisch gezien komt dit erop neer dat er grond wordt vrijgemaakt voor de opvang van overtollig water in polder- en boezemgebieden. Ook dient de wateraanvoer in droge perioden te worden verbeterd en dient er rekening te worden gehouden met versterking van waterkeringen en grondwateroverlast.

Daarnaast wordt er extra aandacht gegeven aan de chemische waterkwaliteit (waaraan op dit moment niet wordt voldaan vanwege het afvalwater van glastuinbouwbedrijven, heftige buien, kwel en bestrijdingsmiddelen) en ecologische waterkwaliteit (natuurvriendelijke oevers, visvriendelijke voorzieningen aanleggen en bij onderhoud en beheer rekening houden met de ecologische functie). Verder wordt aandacht gegeven aan de cultuurhistorische waarde van het water (gebruik in het verleden) en recreatief water, waarbij de gemeente Westland nog meer wil inzetten op een recreatief vaarcircuit.

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Westland heeft de gemeente haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Met het Verbreed GRP Westland wordt niet alleen uitvoering gegeven aan de wettelijke eisen, maar wordt ook de onderlinge samenhang tussen de drie zorgplichten en reeds in gang gezette ontwikkelingen zoals het project Riolering Glastuinbouw Westland (RGW) weergegeven.

Type	Primaire wateren	Secundaire watergangen en dijksloten
Minimaal bovenwaterbeloop	1:1 of beschoeiing	1:1 of beschoeiing
Verhouding waterbreedte/waterdiepte (watergangen tot 5 m)	1:5	
Verhouding waterbreedte/waterdiepte (watergangen groter dan 5 m)	1:5, maatwerk mogelijk	1:5, maatwerk mogelijk
Minimale waterbreedte	5,0 m	2,5 m
Minimale waterdiepte	1,0 m	0,5 m
Minimale breedte bij varend onderhoud	5,0 m	3,5 m
Minimale diepte bij varend onderhoud	1,0 m	1,0 m
Minimale doorvaarbare hoogte bij varend onderhoud	1,0 m	1,0 m
Minimale afmeting duikers	800 mm	600 mm
Maximale stroomsnelheid duikers en sifons	0,6 m/s	0,6 m/s
Maximaal toelaatbare stroomsnelheid	0,3 m/s	0,2 m/s
Toelaatbaar verhang	3,5 cm/km	4,0 cm/km

Tabel.: Minimale afmetingen

Het uitgangspunt is om het gebied dusdanig in te richten dat rijdend onderhoud mogelijk is. Alleen bij bredere watergangen en indien de inrichting niet anders toelaat wordt uitgegaan van varend onderhoud waarbij dan de inrichtingseisen uit tabel 3.4 worden gehanteerd voor varend onderhoud.

Wateren tot een breedte van 5 m	Onderhoudsstrook aan 1 zijde van 4 meter, andere zijde minimaal 1 m
Wateren met een breedte tussen 5 en 10 m	Onderhoudsstrook aan beide kanten 4 meter
Wateren breder dan 10 meter varend onderhoud	Onderhoudsstrook aan weerzijden 1 meter
Bij natuurvriendelijke oevers	Onderhoudsstrook van 4 meter

Tabel: Onderhoudsstroken

Thema Waterkwaliteit

Uitgangspunten

- het ruimtelijk plan leidt niet tot een achteruitgang van de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem.
- er is aandacht voor diffuse verontreinigingen, deze mogen niet leiden tot een achteruitgang van de waterkwaliteit.
- waar mogelijk worden natte ecologische zones op de verbeelding als water bestemd.

6.5 Waterhuishoudkundig plan

Waterhuishoudkundig plan

Door Waterfeit Adviseurs is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit rapport is als Bijlage 26 toegevoegd.

Het plangebied bevindt zich deels in het boezemgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland en in een hoger gelegen peilgebied GPG2016ONP 16 met peil -0,25 m NAP. Het plangebied wordt gekruist door een regionale waterkering. Het gebied is in de huidige situatie grotendeels verhard vanwege de glastuinbouw.

In de nieuwe situatie wordt het gehele plangebied onderdeel van de boezem. Dit betekent dat de regionale waterkering zijn functie verliest en deels komt te vervallen, voor zover deze zich binnen het plangebied bevindt. De peilopzet aan de westzijde van het plan wordt verlaten en de bestaande inlaat aan de Karper wordt verplaatst, zodat het systeem kan worden doorgespoeld.

Het maaiveld wordt circa 20 cm opgehoogd tot +0,70 m NAP. Hiermee wordt een drooglegging van +1,13 m gerealiseerd. Vanwege de lokaal slechte doorlatendheid van de bovenste bodemlaag zijn mogelijk

aanvullende ontwateringsvoorzieningen benodigd. Nader onderzoek moet dit uitwijzen. Als gevolg van de peilverlaging aan de westzijde daalt ook de grondwaterstand. Vanwege de invloed van de aangrenzende peilgebieden is de verwachting dat deze daling slechts beperkt zal zijn.

Er komt ten opzichte van de huidige situatie minder verhard oppervlak terug. Ook wordt de hoeveelheid oppervlaktewater uitgebreid. Hiermee voldoet het plan volgens de watersleutel aan de doelstelling voor waterberging in het klimaatscenario WL-2050.

Er is een hoog ambitieniveau op gebied van duurzaamheid. Door een ruime hoeveelheid oppervlaktewater te realiseren, wordt bijgedragen aan het beperken van de kans op wateroverlast, droogte- en hittestress. Waar mogelijk worden natuurvriendelijke oevers met plas/draszones aangelegd die bijdragen aan de waterkwaliteit en biodiversiteit. De bebouwing wordt (bijna) energieneutraal en deels voorzien van groene daken die zorgen voor extra waterberging, verkoeling en meer biodiversiteit.

Planuitwerking

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Vanwege de vooringenomen peilwijziging, deels vervallen van de waterkering en de toename van het verhard oppervlak is overleg met het hoogheemraadschap noodzakelijk.

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO).
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.
- De wateropgave baseren op de daadwerkelijke toekomstig verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 34.355 m^2.
- Wateropgave 725 m^3.
- Totaal te realiseren oppervlaktewater 6.549 m^2, waarvan extra 3.336 m^2.
- Gehele planlocatie binnen peilgebied met waterpeil van 0,43 m -NAP (Code GPG2019BZM).
- Waterkering deels vervallen binnen de plangrenzen.
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).
- Elke demping moet voor 100% gecompenseerd worden.
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).
- GHG ingeschat op 0,0 m +NAP (0,25 m -mv tot 0,5 m -mv).
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

Hemelwater

Het schone hemelwater zal niet op het vuilwater worden aangesloten maar separaat binnen de planlocatie worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal hiermee hydrologisch neutraal zijn. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

Toekomstige waterhuishouding

Aan de hand van de watersleutel is bepaald of voldoende oppervlaktewater wordt gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de doelstellingen op basis van het (WL)-klimaatscenario 2050. Volgens de watersleutel bedraagt het totaal te realiseren oppervlaktewater in het plangebied 1.386 m^2 bovenop de bestaande 1.700 m^2. In het plan wordt een toename gerealiseerd van 2.800 m^2, waarmee ruimschoots wordt voldaan. De resultaten van de watersleutel zijn toegevoegd als bijlage 6 bij het waterhuishoudkundig plan.

Als gevolg van de wijziging van peilgebied naar boezemgebied is mogelijk aanvullende waterberging vereist. De boezem bestaat in de uitgangssituatie voor 6,79% uit water. Om het percentage oppervlaktewater gelijk te houden is met de toename van 1,46 ha bruto oppervlak minimaal een aanvullend wateroppervlak van 991 m^2 vereist. In de nieuwe situatie wordt meer oppervlaktewater gerealiseerd dan minimaal is vereist. Geconcludeerd wordt dat het plan hiermee voldoet. Enkele oevers worden voorzien van een plas/draszone. Deze oppervlakken zijn in de huidige waterbalans niet meegenomen als wateroppervlak, maar leveren hieraan wel een bijdrage.

Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. In de toekomstige situatie wordt het watersysteem alleen belast met hemelwater, waardoor de kwaliteit van het oppervlaktewater wordt verbeterd. Bij de bouw mogen geen uitlogende materialen worden toegepast. Ook het realiseren van natuurvriendelijke oevers levert een bijdrage aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Deze worden zoveel mogelijk gerealiseerd conform de “Algemene Regels Natuurvriendelijke oevers” van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Keur

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

Ten aanzien van het beoogde planvoornemen zullen zeer waarschijnlijk voor de onderstaande onderdelen een watervergunning worden aangevraagd of geldt tenminste een meldingsplicht:

- Toename verhard oppervlak;
- Lozen van hemelwater op het oppervlaktewater;
- Het graven van water;
- Het dempen van water;
- Het plaatsen van kunstwerken;
- Het verwijderen van kunstwerken;
- Doorvoeren van een peilwijziging;
- Tijdelijke grondwateronttrekkingen;
- Tijdelijke lozingen van bemalingswater.

Riolering

Het afvalwater van de woningen zal in de toekomstige situatie gaan afvoeren naar de gemengde riolering in de kern Kwintsheul. Hiertoe wordt in het projectgebied een vuilwaterstelsel met een gemaal gerealiseerd. De dichtstbijzijnde riolering waarop kan worden aangesloten ligt in de Vorkotterstraat. De afvoerpersleiding van het noordelijk gelegen drukrioleringscluster die in de huidige situatie het plangebied doorkruist kan worden aangesloten op het nieuwe vuilwaterstelsel.

Met de ontwikkeling worden circa 190 woningen gerealiseerd. Uitgaand van een inwonerequivalent van 2,5 inwoner per woning en een piekafvoer van 12 l per inwoner per uur bedraagt de totale piekafvoer 5,70 m^3/uur.

In overleg met de gemeente dient te worden nagegaan of de huidige afvoercapaciteit van de riolering (het gemaal) toereikend is. De toename wordt deels gecompenseerd door de afname van 2,49 ha glastuinbouw die in de huidige situatie ook al afvoert naar het rioleringsstelsel Kwintsheul. Bij een gefaseerde uitvoering van de werkzaamheden is het van belang dat het afvalwater vanaf de eerste fase direct moet kunnen worden afgevoerd naar het gemaal. Dit is mogelijk van invloed op de locatiekeuze van het gemaal.

Onderhoud

De nieuwe hoofdwatergangen worden varend onderhouden. De overige watergangen kunnen vanaf de kant worden onderhouden en door de aanliggende eigenaren op de locaties waar de watergang direct grenst aan uitgeefbaar terrein.

6.6 Conclusie

Vanuit het oogpunt van water is het plan realiseerbaar. In het kader van zowel de structuurvisie als tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan is diverse malen overleg gevoerd met het waterschap. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Hierover vindt overleg plaats met het Hoogheemraadschap van Delfland.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Planvorm

7.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen als gepubliceerd door het ministerie van VROM (SVBP 2008) en als wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Staatscourant 2008, nr. 377, van 30 oktober 2008).

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

7.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

6.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling of een geoorloofde afwijking vormt van de SVBP 2012.

7.1.3 Systematiek van de planregels

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- doeleindenomschrijving (gebruiksregels);
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijkingsregels.

Groen (artikel 3)

In deze bestemming zijn de aspecten van het groen geregeld.

Verkeer (artikel 4)

In deze bestemming zijn de aspecten van het verkeer geregeld.

Water (artikel 5)

In deze bestemming zijn de aspecten van het water geregeld.

Wonen (artikel 6)

De voormalige bedrijfswoningen gesitueerd tussen de te realiseren woningbouw en de kern Kwintsheul vormen nog een onderdeel van het bestemmingsplan Glastuinbouw. Deze woningen worden met de bestemming “Wonen” opgenomen in het bestemmingsplan 'De Driesprong.

Woongebied (artikel 7)

In deze bestemming zijn de aspecten van het woongebied geregeld.

Woongebied - Uit te werken (artikel 8)

De gronden met deze bestemming maken deel uit van het gebied waarop de vastgestelde Structuurvisie De Driesprong van toepassing is. De gronden zijn evenwel niet verworven door de gemeente. Ten einde de mogelijkheid open te houden de gronden alsnog te ontwikkelen conform in de structuurvisie is opgenomen, zijn deze opgenomen in een bestemming Woongebied - Uit te werken. Onderzoek(slasten) en kostenverhaal zijn aan de orde als een uitwerking van de bestemming daadwerkelijk wordt voorbereid. In deze bestemming is globaal de voorgenomen ontwikkeling vastgelegd.

Waarde - Archeologie (artikel 9)

In deze bestemming zijn de aspecten van de archeologie geregeld.

Hoofdstuk 3 Algemene bestemmingsregels

Anti-dubbelregel (artikel 11)

Algemene bouwregels (Artikel 12)

Algemene gebruiksregels (Artikel 13)

Algemene aanduidingsregels (Artikel 14)

Algemene afwijkingsregels (Artikel 15)

Overige regels (Artikel 16)

Hoofdstuk 4 *Overgangs- en slotregels*

In de artikelen 17 en 18 zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- het overgangsrecht;
- en het onderdeel "slotregel".

7.1.4 Systematiek van de planverbeelding

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke

ordening 2008. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatie-nummer gekregen:

NL.IMRO.1783.KWIDRIESPRONGOBP-VA01

De dataset bestaat uit:

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;
- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;
- de PDF- en HTML-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.

Leeswijzer verbeelding

Wegwijzer via internet

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Via het tabblad 'bestemmingsplannen' kan worden doorgeklikt naar de provincie, de woonplaats of nog specifieker de straatnaam. De gebieden die zwart omlijnd op de kaart staan aangeduid, zijn de gebieden waarvoor een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is.

Zodra het gewenste bestemmingsplan is gevonden en deze voldoende is ingezoomd, wordt de betreffende bestemmingslegging zichtbaar. Om een beter beeld van de omgeving te krijgen, kan voor verschillende ondergronden worden gekozen (luchtfoto, topografie). Zodra linksonder 'legenda' wordt aangeklikt, wordt inzichtelijk wat de verschillende kleuren betekenen. Door vervolgens op een locatie binnen het plangebied te klikken wordt aan de rechterzijde van de kaart de bijbehorende informatie getoond. Indien meer informatie is gewenst, kan worden doorgeklikt naar de toelichting en/of de regels van het plan.

Analoge verbeelding

Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Het lezen van de analoge verbeelding is verschillend van de digitale verbeelding. Op de analoge verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Vrijwel elke bestemming bestaat doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Op de plankaart is dan uitsluitend een bouwvlak te zien (het bestemmingsvlak ligt hieronder).

Aanduidingen

Op de digitale plankaart is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden van functieaanduidingen zijn 'bedrijfswoning', 'detailhandel' en 'kantoor'.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Voorbeelden van bouwaanduidingen zijn 'gestapeld' en 'onderdoorgang'.

Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen.

Hoofdstuk 8 Handhaving

8.1 Handhavingsbeleid

Op 11 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de 'Verordening kwaliteit vergunningverlening, toezicht en handhaving omgevingsrecht' vastgesteld. Deze verordening regelt de kwaliteit van de door en in opdracht van het college van burgemeester en wethouders uitgevoerde vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) van het omgevingsrecht.

De verordening gaat uit van een brede verantwoordelijkheid van gemeenten en provincies voor kwaliteit. Dat wil zeggen dat als vertrekpunt wordt genomen dat alle taken van het college van burgemeester en wethouders op grond van de Wabo en de betrokken wetten, onderwerp van de verordening vormen. Het gaat dan om thuistaken, die het college "in eigen huis" verricht, de basistaken die krachtens de wet in opdracht van het college door omgevingsdiensten worden verricht en de plustaken, die het college naast de basistaken heeft belegd bij de omgevingsdienst. Behalve milieutaken betreft het dus ook uitdrukkelijk de zogenaamde "BRIKS-taken" (inzake bouw-, reclame-, inrit-, kap- en sloopvergunningen).

De reikwijdte vloeit voort uit het gegeven dat waar de zorg voor een gezonde en veilige leefomgeving gestalte krijgt via vergunningverlening, het toezicht en de handhaving, de regeling van de kwaliteit van deze verrichtingen niet dient te berusten op een kunstmatig onderscheid naar de plaats waar een taak wordt verricht, of op een opsplitsing van de omgevingsvergunning, het toezicht of de handhaving. In de praktijk blijkt dat de kwaliteit van de uitvoering en handhaving afhankelijk is van de wijze waarop alle betrokken partijen bij de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving zich daarvoor inzetten door samenwerking.

De gemeente Westland wil een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor haar burgers en ondernemers. Dat wil de gemeente bereiken door de duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid in het Westland te vergroten en te waarborgen. Handhaving is hierbij één van de middelen die hiervoor wordt ingezet. Handhaving is dus geen doel op zich, maar een onderdeel van de reguleringsketen (ontwikkeling wet - en regelgeving - normstelling - vergunningverlening - uitvoering - toezicht -handhaving). De handhaving van de regelgeving vervat in dit omgevingsplan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee vooral om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken en het realiseren en beschermen van vastgelegde ambities. Een aantal vormen van gebruik wordt specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, om handhavend optreden hiertegen goed mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming. Handhaving van dit bestemmingsplan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de fysieke leefomgeving te beschermen en te benutten. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de omgevingsplanplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten.

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4, onderscheidenlijk 5, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Concreet betekent dit voor het plan, dat er bij een nieuw bestemmingplan een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst moet worden toegevoegd. Hierin leggen gemeente en initiatiefnemer afspraken vast over de exploitatie van de nieuwe ontwikkeling. In plaats van een exploitatieplan mag er ook een exploitatieovereenkomst bij het nieuwe bestemmingsplan gevoegd worden. Doel van een exploitatieovereenkomst is het maken van sluitende en kostendekkende financiële afspraken tussen betrokken partijen over de ontwikkeling van een locatie.

Een exploitatieovereenkomst wordt ook wel 'anterieure overeenkomst' genoemd, omdat deze voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure wordt opgesteld. Een exploitatieovereenkomst valt onder het privaatrecht: als zodanig zijn er geen verplichte onderdelen en hoeft niet de gehele overeenkomst openbaar gemaakt te worden. Ook hoeft een exploitatieovereenkomst geen wettelijke procedure te doorlopen en behoeft de overeenkomst evenmin ter inzage voor inspraak en/of zienswijzen te worden gelegd. Wel moet het college van Burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst een publicatie doen met de mededeling dat de exploitatieovereenkomst gesloten is, met daarbij een zakelijke omschrijving van de inhoud van de overeenkomst. Op grond van de Wet Open Overheid (Woo) is het wel mogelijk om een verzoek in te dienen voor inzage in de overeenkomst. De Woo biedt evenwel mogelijkheden om - onder voorwaarden - bepaalde delen van of de gehele overeenkomst vertrouwelijk te houden.

De anterieure overeenkomst is opgesteld en getekend voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.2.1 Overleg

In de periode vanaf 11 september 2021 gedurende zes weken heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben de volgende instanties gereageerd:

- Veiligheidsregio Haaglanden
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Omgevingsdienst Haaglanden

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 27 van deze toelichting.

9.2.2 Inspraak

In het kader van de Inspraakverordening Westland 2004 zal er voor het voorontwerp bestemmingsplan inspraak plaatsvinden. Omdat in het traject van het opstellen van de structuurvisie uitvoerige informatie en inspraak heeft plaatsgevonden, wordt er geen informatiebijeenkomst georganiseerd.

Gelijktijdig met het bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft het bestemmingsplan ook ter inzage gelegen met het voorontwerp vanaf 11 september 2021 gedurende zes weken.

In de nota van beantwoording van inspraak- en vooroverlegreacties, die opgenomen is als Bijlage 27, komen de artikelen overeen met het voorontwerp van het bestemmingsplan. Door aanpassingen en aanvullingen corresponderen de nummers van ontwerpbestemmingsplan niet met de nota.

9.2.3 Zienswijzen

Vanaf 17 maart 2022 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan 6 weken 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 11 zienswijzen ingediend.

De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld. Voor een overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage 28 van deze toelichting. De wijzigingen die uitgevoerd zijn, zijn opgenomen in bijlage 29



GEMEENTE WESTLAND

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

