

Gemeente Westland
t.a.v. Het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK



datum 5 oktober 2016
projectnummer 0412390.00
onderwerp Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof, Verburghlaan 140

Geacht College,

Hierbij ontvangt u, mede namens Pact3D Ontwikkeling, het Ontwerp Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof, Verburghlaan 140 te Poeldijk.

Het uitwerkingsplan is opgesteld op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden die in het vigerende bestemmingsplan Westhof (onherroepelijk per 4 augustus 2006) zijn opgenomen.

Naast het vigerend ruimtelijk beleid en de uitwerkingsregels hebben wij mede gebruik gemaakt van de opbouw van het 1^e uitwerkingsplan voor Poeldijk, Poeldijk Westhof fase 1 voor de leesbaarheid en herkenbaarheid voor uw college en de inwoners van Poeldijk.

In het uitwerkingsplan onderbouwen wij de invulling van het ruimtelijk kader voor het perceel Verburghlaan 140. Sinds 2013 zijn er gesprekken tussen Pact 3D Ontwikkeling en het Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom over deze locatie. Deze invulling is afgestemd op het voorstel van 25 mei 2016 ten aanzien van de verkaveling/ grondtransacties aan het Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom om met gesloten beurzen de noodzakelijke gronden voor de ontsluitingsweg en de groenzone over te dragen aan het ontwikkelingsbedrijf voor realisatie van Poeldijk Westhof fase 2 en 4.

De ruimtelijke kaders die worden vastgelegd in het ontwerp uitwerkingsplan geven voor de locatie Verburghlaan 140 ruimte tot de realisatie van een uniek woningbouwprogramma aanvullend op de grondgebonden woningen die gefaseerd in Poeldijk Westhof worden ontwikkeld. De nut- en noodzaak van gestapelde woningen wordt onderbouwd in uw Woonvisie Westland 2030.

Ons programma conflicteert niet met andere ontwikkelingen, bouwstromen, faseringen en dergelijke. Juist door aandacht te besteden aan de kwaliteit van de entree van Poeldijk langs de Verburghlaan ontstaat een spin-off voor het achtergelegen nog te bebouwen gebied.

Wij zijn bereid om in een gezamenlijk overleg het ontwerp Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof, Verburghlaan 140 aan uw college te presenteren. In dit overleg maken wij graag nadere afspraken over de te volgen procedure en onze ondersteuning daarbij bijvoorbeeld voor een informatie of inloopbijeenkomst om het plan toe te lichten aan (direct) omwonenden.

contactpersoon: ing. R.H. van Trigt
e-mail: reinier.vantrigt@anteagroup.com
bijlage(n): 1

T 06 20 41 73 25

goedkeuring:

0412390.00
blad 2 van 2

Met vriendelijke groet,
Antea Group



ing. R.H. (Reinier) van Trigt
Projectleider

cc. Gemeenteraad van de gemeente Westland

Toelichting

Uitwerkingsplan

Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof, Verburghlaan 140

Uitwerkingsplan

Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof, Verburghlaan 140

Projectnummer 412390

Revisie 01

Datum 5 oktober 2016

Auteur(s)

ing. R.H. van Trigt

Opdrachtgever

Pact 3D Ontwikkeling
Van Klaverweideweg 11
2355 AA Hoogmade

datum vrijgave	beschrijving revisie
5 oktober 2016	ontwerp


ing. R.H. van Trigt


vrijgave
G.A. Damen-MSc

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangrenzen	7
Hoofdstuk 2 Toekomstige situatie	9
2.1 Vorm	9
2.2 Beleidskader	14
Hoofdstuk 3 Verkeer	19
3.1 Infrastructuur	19
3.2 Parkeren	19
Hoofdstuk 4 Milieu	21
4.1 Geluid	21
4.2 Bedrijven en milieuzonering	22
4.3 Luchtkwaliteit	24
4.4 Bodem	25
4.5 Flora en fauna	26
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Water	30
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	32
Hoofdstuk 5 Financiële haalbaarheid	35
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.1 Overleg	37
6.2 Zienswijzen	37





Gemeente Westland

Projectnummer 412390

Toelichting

ontwerp uitwerkingsplan Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof, Verburghlaan 140



Gemeente Westland

Projectnummer 412390

Hoofdstuk 1

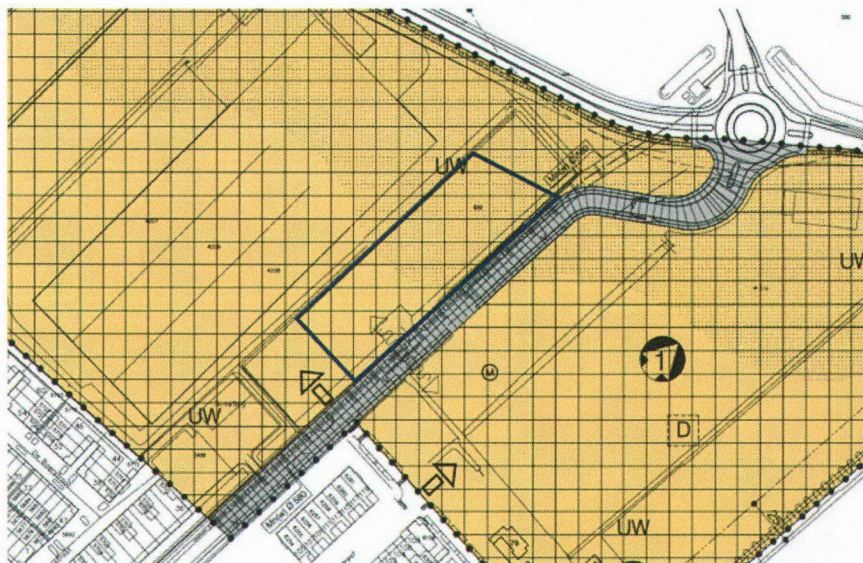
Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor 4 projectgebieden binnen de Westlandse Zoom zijn halverwege 2005 bestemmingsplannen vastgesteld en begin 2006 goedgekeurd. In de meeste gebiedsdelen is gebruik gemaakt van een uit te werken bestemming. Dit heeft voor de gemeente Westland als voordeel dat nog in een later stadium dieper kan worden ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Zodra die opzet verder is uitgewerkt en doorgetrokken, kan deze worden vertaald naar juridische regels middels een uitwerkingsplan.

Het bestemmingsplan Poeldijk Westhof is vastgesteld door de gemeenteraad van Westland op 30 augustus 2005, goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 18 april 2006 en onherroepelijk geworden op 15 augustus 2007.

Het doel van dit uitwerkingsplan is om de locatie Verburghlaan 140 nader in te delen in vorm en functie. Met dit uitwerkingsplan wordt dan ook beoogd een actueel juridisch kader te bieden voor de toekomstige ontwikkeling. Behalve het bestemmingsplan is ook het inrichtingsplan voor dit gebied een belangrijke basis voor de verdere indeling van de ruimtelijke situatie. Het inrichtingsplan geeft een duidelijk beeld van de openbare ruimte ten opzichte van de niet-openbare ruimte.



Figuur 1: wijze waarop het uitwerkingsplangebied (blauw kader) is opgenomen in het bestemmingsplan Poeldijk Westhof, bron: gemeente Westland

1.2 Plangrenzen

Het plangebied is gelegen tegenover fase 1 van Poeldijk Westhof langs de Verburghlaan.

De noordoostelijke grens wordt gevormd door de Paul Captijnlaan, de zuidoostelijke grens door de Verburghlaan, de zuidwestelijke grens door het voormalige scoutingterrein en de noordwestelijke grens door de watergang evenwijdig aan de Verburghlaan.



Figuur 2: luchtfoto van het gehele perceel Verburghlaan 140 (blauw kader),
bron: www.globespotter.nl



Figuur 3: luchtfoto perceel Verburghlaan 140 richting het noorden, bron:
www.globespotter.nl

Hoofdstuk 2

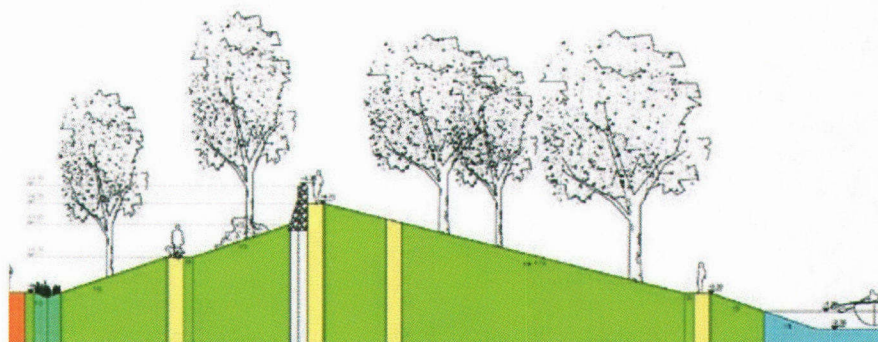
Toekomstige situatie

2.1 Vorm

2.1.1 Algemeen

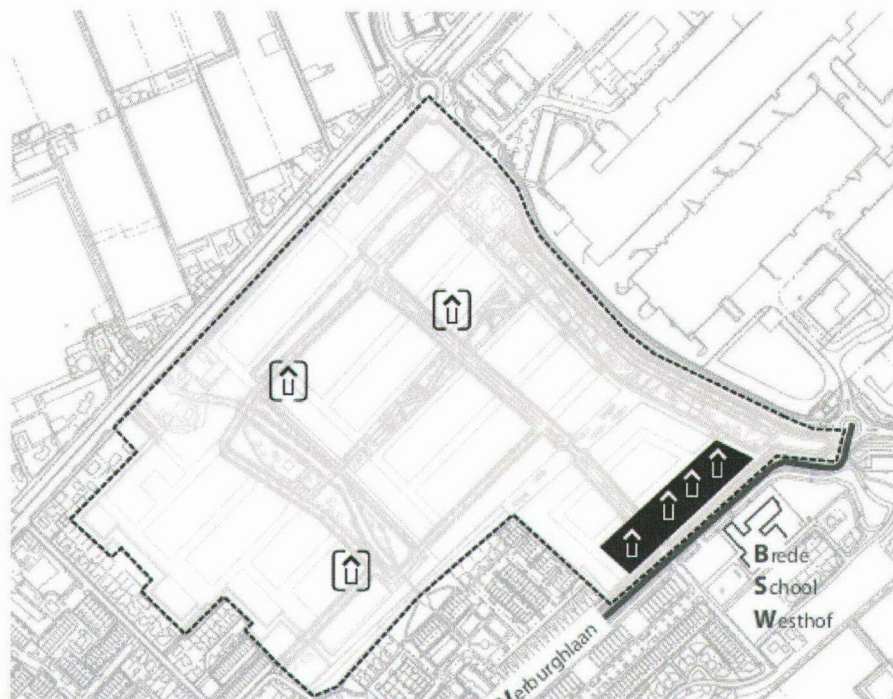
In noord-oost - zuid-west richting ligt de Verburghlaan die de ontsluitingsweg voor het plangebied vormt. Op deze bestaande weg wordt het plangebied Poeldijk Westhof fase 2 en 4 ontsloten. Direct na de eerste bocht vanaf de rotonde is de Verburghlaan aangewezen als 30 km/uur zone. Aan weerszijden van de Verburghlaan is een éénrichting fietspad gelegen. Ter hoogte van de brede school Westhof en de WSKO is een voetpad langs de oostzijde van de Verburghlaan gelegen richting het centrum van Poeldijk.

Aan de noordoostzijde van het plangebied langs de Paul Captijnlaan is er rondom de geluidswal een uitdagende, stoere groenzone ontworpen. De geluidswal en het kreekpark worden onderling verbonden door een groene scheg die doorloopt als langzaamverkeersroute naar het bestaande dorp. Het netwerk van waterwegen zorgt voor meer diversiteit in zowel de openbare ruimte alsmede in het woning-/kavelaanbod. Voor de groenzone zal de inrichting bijdragen aan de landschappelijke inpassing van het noordelijk gelegen bedrijventerrein.

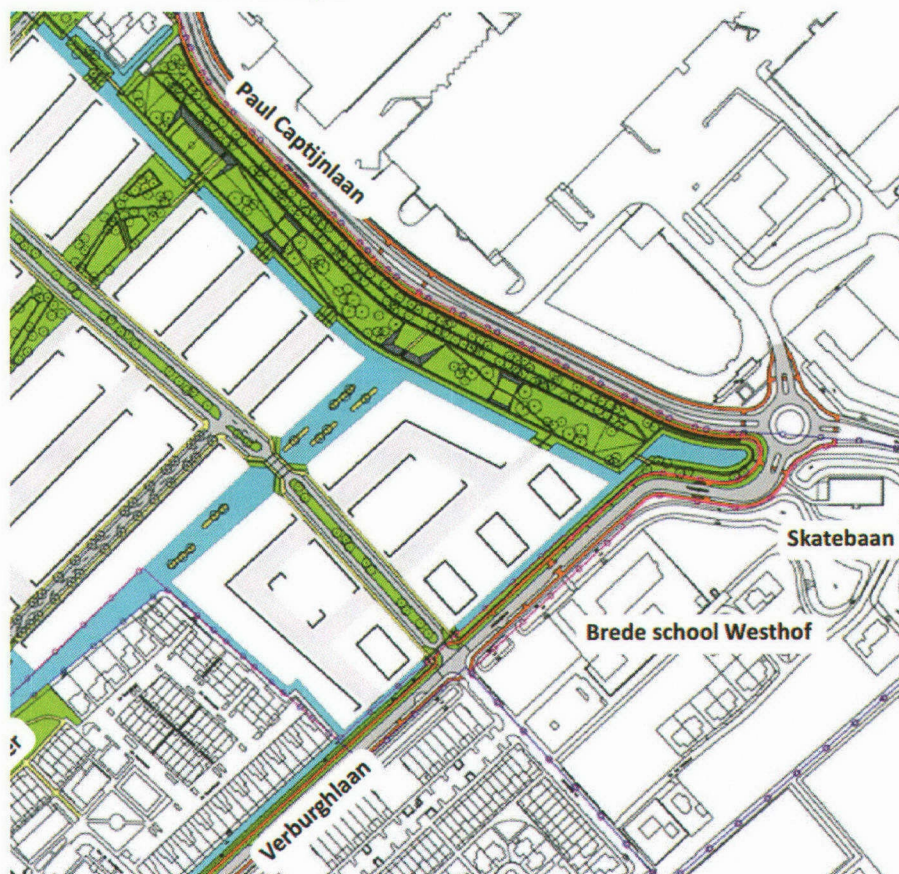


Figuur 4: profiel geluidswal, bron: bureau Hosper

Binnen het stedenbouwkundig raamwerk voor Poeldijk Westhof is in de toekomst ruimte voor circa 650 woningen.



Figuur 5: stedenbouwkundige opzet met ter hoogte van het perceel Verburghlaan 140 en het plangebied 4 hoogbouw elementen, bron: bureau Hosper

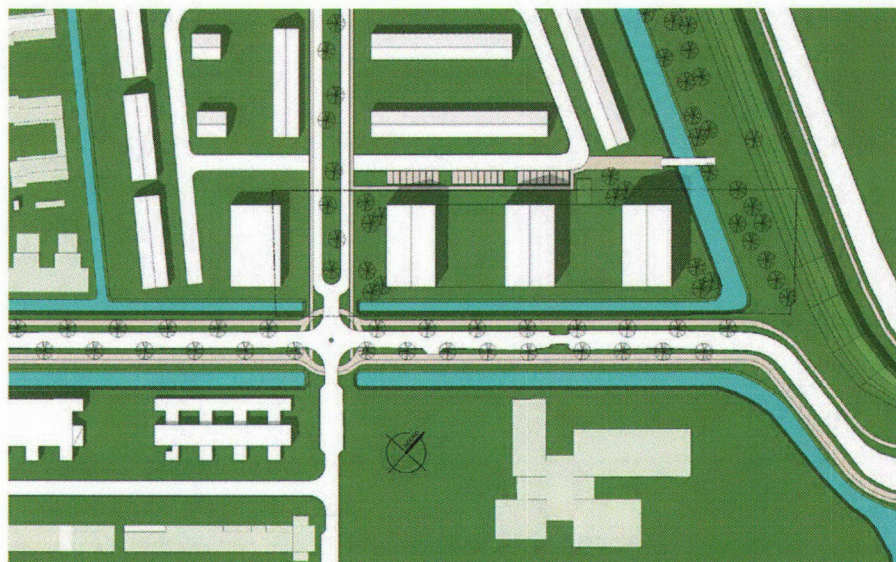


Figuur 6: uitsnede stedenbouwkundig raamwerk, de nieuwe ontsluitingswegen van Poeldijk Westhof zijn in grijs weergegeven bron: bureau Hosper (<http://www.hosper.nl/poeldijk-de-kreken>)

2.1.2

Concept inrichtingsplan

Voor de invulling van het plangebied locatie Bouwhuis is een verkavelingsvoorstel opgesteld. Dit is later aangevuld waardoor per 8 juli 2016 een eindbeeld is vastgelegd in een inrichtingsplan.



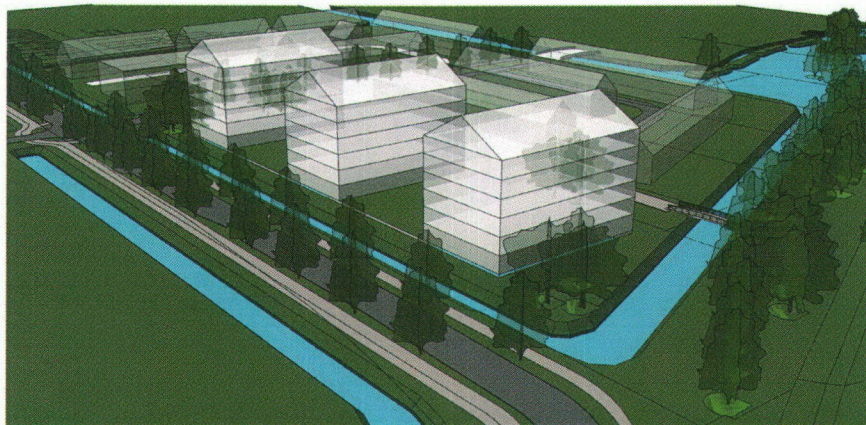
Figuur 6: Bovenaanzicht inrichtingsplan met indicatieve invulling overige plangebied van Poeldijk Westhof

Het inrichtingsplan voorziet in de realisatie van drie woongebouwen van 6 bouwlagen binnen het plangebied. Daarnaast is de nieuwe toegangsweg naar het achterliggende woongebied in Poeldijk Westhof overgenomen op basis van het stedenbouwkundig raamwerk van bureau Hosper.

Het inrichtingsplan voorziet in maximaal 75 appartementen verdeeld over 3 woongebouwen. Een eerste indeling van deze woongebouwen wijst uit dat appartementen mogelijk zijn variëren van 80 m² tot ca. 175 m². Deze differentiatie in grote en indeling per bouwlaag is mede ingegeven door de verkoopbaarheid en de verschillende doelgroepen van mogelijke kopers.

In de realisatie kan gefaseerd worden gebouwd aan de drie gebouwen. Voor de analyse naar het type appartementen en de verschijningsvorm inclusief buitenruimte wordt verwezen naar het marktonderzoek dat als Bijlage 1 bij dit uitwerkingsplan is gevoegd alsmede de Woonvisie Westland 2030 d.d. 26 januari 2016.

Het vierde hoogbouw element ligt ten zuidwesten van het plangebied op de gronden van het voormalige scoutingterrein en maakt geen onderdeel uit van de voorgenomen invulling.



Figuur 7: 3D impressie plangebied (met indicatieve invulling overige plangebied van Poeldijk Westhof)

2.1.3 Nota van uitgangspunten

De hoofdlijnen voor de invulling van het plangebied zijn vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan Poeldijk Westhof. In onderstaande tabel worden de uitgangspunten benoemd en is aangegeven op welke wijze deze in het inrichtingsplan terugkomen.

artikel uit bestemmingsplan	Voorwaarde	Relatie met uitwerkingsplan
4.2	Procedureregels bij uitwerking: - B&W publiceren ter inzagelegging; - 2 weken ter inzage - na vaststelling publicatie in Staatscourant	Door invoering van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het ontwerp uitwerkingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar kan maken. Dit wijkt af van de procedureregels uit het vigerende bestemmingsplan en is in overeenstemming met de gevolgde procedure van het uitwerkingsplan Poeldijk Westhof fase 1.

9.2.2 onder e	Binnen het op de kaart aangegeven "Deelgebied C" - zal ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Groenzone" een zone met overwegend groenvoorzieningen en water worden gerealiseerd (...) - dient voor het deelgebied te worden uitgegaan van een stedenbouwkundige verkaveling die aansluit bij het oorspronkelijke verkavelingspatroon - is in de zone langs de Verburghlaan en de Nieuweweg de bouw van gestapelde woningen in de vorm van "losse objecten" toegestaan - binnen de zone langs de Verburghlaan wordt ruimte gereserveerd voor bijzondere woonvormen met bijbehorende voorziening	- voor de invulling van de groenzone wordt aangesloten bij het ontwerp van bureau Hosper - de bebouwing in het inrichtingsplan bevindt zich binnen de huidige agrarische verkaveling. Het verkavelingspatroon wijzigt niet. - het inrichtingsplan bestaat uit drie losstaande objecten voorzien van gestapelde woningen. - het inrichtingsplan wijkt ten opzichte van de gehele wijk af door gestapelde woningen te realiseren als aanvulling op het grondgebonden programma van de rest van de nieuwe wijk. Bij de gestapelde woningen worden de bijbehorende voorzieningen (parkeerplaatsen) onder de bebouwing opgelost.
9.2.4 onder c	Binnen het op de kaart aangegeven "Deelgebied C" - voor gestapelde woningen dient te worden uitgegaan van ten hoogste zes bouwlagen als dan niet met kap of substituuutlaag;	- het inrichtingsplan bestaat uit drie losse complexen van gestapelde woningen met maximaal zes bouwlagen.
9.3.2 onder a	Alvorens tot uitwerking over te gaan zal ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten overleg gevoerd worden met het Hoogheemraadschap van Delfland.	Gelijktijdig met het indienen van het ontwerp-uitwerkingsplan aan de gemeente Westland zal het plan ook worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Nu voor dit plangebied bijna 100 % is bebouwd/verhard, zie figuur 3, met kassen zal de watersituatie verbeteren.
9.3.3	Alvorens tot uitwerking van de bestemming over te gaan zal een nota van uitgangspunten worden opgesteld, dat ondermeer betrekking heeft op: - de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin; - de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing en de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten	- voor het inrichtingsplan is advies ingewonnen ten aanzien van het programma en de kwaliteit bij een regionale makelaar. De onderbouwing is als bijlage bij dit uitwerkingsplan opgenomen. - het inrichtingsplan is voorgelegd aan de gemeente Westland en de Westlandse Zoom inclusief een voorstel voor ruiling van gronden voor de totale ontwikkeling van de wijk. In het inrichtingsplan wordt ook ingegaan op de kwaliteit van het openbaar gebied.

2.1.4

Conclusie

Gelet op het stedenbouwkundig raamwerk voor Poeldijk Westhof en de kaders uit het onherroepelijke bestemmingsplan Poeldijk Westhof voldoet het plan aan de juridisch-planologische kaders en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

2.2 Beleidskader

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Bij bestemmingsplannen is het noodzakelijk om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing.

De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen en bevat drie treden die doorlopen moeten worden in een ruimtelijke procedure.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In deze paragraaf wordt beschreven hoe de ladder wordt ingevuld.

Artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft het volgende voor:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Onderdeel a (Trede 1) verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Onderdeel b (Trede 2) vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt gezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Onderdeel c (Trede 3) bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende

modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Wat woningbouw betreft betekent dit dat indien in een regio een specifieke behoefte bestaat aan bijvoorbeeld een dorps woonmilieu, kleinschalige locaties of landgoederen, en dit niet in het bestaand stedelijk gebied kan worden gecreëerd, hier elders ruimte voor kan worden gezocht.

Verantwoording

Trede 1:

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op een regionale behoefte voor stedelijke ontwikkeling op het gebied van wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. De ladder kent daarbij geen ondergrens. Als er een regionale vraag is, hoe klein deze ook is, dan is in de motivering van de locatiekeuze de ladder van toepassing.

De ontwikkeling van Poeldijk Westhof is een uitwerking van het Integraal Ontwikkelingsplan 2010 (IOPW) 'Nieuwe kleuren in het Westland' opgesteld op initiatief van de zeven voormalige Westlandse gemeenten samenwerkend in de Bestuurscommissie Westland van het Stadsgewest Haaglanden, het bedrijfsleven en de provincie Zuid-Holland.

De projecten in het IOPW zijn onderzocht op haalbaarheid. De uitkomsten zijn neergelegd in het Ontwikkelingsplan 'Het Nieuwe Westland' van november 2009. In dit plan zijn ook de ontwikkelingsvisie, het investeringsplan en de richtinggevende uitspraken voor de wijze van uitvoering opgenomen.

De basis voor de Westlandse Zoom is gelegd in de Structuurvisie Westlandse Zoom. Dit plan is opgesteld door Stadsgewest Haaglanden, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Den Haag, Monster en Wateringen. De aanleiding voor de herinrichting van de Westlandse Zoom was het streven om een woonmilieu van bijzondere allure te realiseren waarmee het internationale vestigingsklimaat van de gemeente Den Haag kan worden versterkt.

De ontwikkeling van de Westlandse Zoom is ook in het beleidskader van de verschillende overheden verankert en regionaal vastgelegd in het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP).

Inspelen op de marktvraag

Het uitgangspunt om villa's te ontwikkelen in een lage dichtheid ter versterking van het internationale vestigingsklimaat van de gemeente Den Haag is, mede gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt vanaf 2010 bijgesteld.

De bijstelling van de vraag en aanbod is vertaald naar de op 26 januari 2016 door de gemeente Westland vastgestelde 'Woonvisie Westland 2030, wonen naar westlandse woningbehoefte' en de eveneens op dezelfde datum vastgestelde 'Woonstrategie, uitvoeringsprogramma'.

Woonvisie Westland 2030

De woonvisie geeft richting aan het woonbeleid van Westland tot 2030. We bewaken daarmee Westlandse waarden en scheppen tegelijkertijd kaders om aan de toekomstige opgaven te kunnen voldoen.

Door de crisis op de woningmarkt en demografische ontwikkelingen als vergrijzing staan we voor een opgave om meer betaalbare én levensloopgeschikte woningen (zowel in de nieuwbouw als bestaande woningvoorraad) te realiseren. Een levensloopgeschikte woning stelt de bewoner in staat om gedurende verschillende levensfasen in zijn woning te blijven wonen, ook als men bijv. ouder en zorgbehoevend wordt.

Het doel van deze woonvisie is om te komen tot een gedifferentieerd woningaanbod, waarin voor elke doelgroep woningen beschikbaar zijn. Westlanders kunnen op die manier in hun eigen kern een zogeheten "wooncarrière" doorlopen.

De focus van de woonvisie ligt op de woningbehoefte van inwoners van Westland, daarnaast is ook ruimte voor instroom uit de regio op onze zogeheten "uitleglocaties" (bijv.

Westlandse Zoom). Dit biedt namelijk een impuls voor onze voorzieningen en “verjonging” van de bevolking door het aantrekken van jonge gezinnen.

De woonvisie biedt het kader voor besluiten over woningbouwprogramma's, inzet van middelen en capaciteit en geeft richting aan het handelen van de gemeente en haar partners.

Aan deze woonvisie is ook de “uitvoering” middels een woningbouwprogramma gekoppeld. De combinatie van beide producten (woonvisie + woningbouwprogrammering) is de “Woonstrategie”. Jaarlijks zal geëvalueerd worden of het woning(ver)bouwprogramma voldoet aan de in het door deze woonvisie gestelde kader. Indien nodig wordt de Woonstrategie na een bepaalde periode herijkt.

Vertaling naar het bouwplan

Naast het marktonderzoek (zie Bijlage 1 van dit uitwerkingsplan) biedt ook de Woonvisie aanknopingspunten ter onderbouwing van de gestapelde woningen in dit plan. Gelet op de overige invulling van het woongebied ten noordwesten van Poeldijk door middel van grondgebonden woningen is dit bouwplan op zich al onderscheidend ten opzichte van de rest van de woningbouwprogrammering.

De Woonvisie geeft ondermeer aan:

- In Westland wonen circa 1.480 huishoudens (3% van alle huishoudens; Bron: RIGO) in de categorie tot 25 jaar zonder kinderen. Voor deze groep jongeren geldt dat de woonvoorkeur vooral bepaald wordt door het al dan niet hebben van een partner. Stellen richten zich op een eengezinswoning die met hen “mee kan groeien” en alleenstaanden richten zich meer op een appartement. Het vraagprofiel laat zien dat voor jongeren de ligging en betaalbaarheid van de woning de belangrijkste factoren zijn. De nabijheid van voorzieningen en (in iets mindere mate) openbaar vervoer speelt een grote rol bij de keuze voor een woning. Wanneer er een kindje komt, verschuift de aandacht van de ligging naar de grootte van de woning.
- Eén en tweepersoonshuishoudens. De één- en tweepersoonshuishoudens (in de leeftijd 25 tot 60 jaar) beslaat ca. 25% van alle huishoudens. Van deze groep heeft ca. 70% een hoger inkomen dan de doelgroep (een inkomen vanaf € 34.911, prijspeil 1 juli 2015). Kijken we naar de woonvoorkeuren van deze (deels) koopkrachtige groep kleine huishoudens, dan zien we dat deze groep de focus legt op “woonkwaliteit” en dan vooral op “meer ruimte”. Deze woning hoeft niet meer perse dicht bij voorzieningen te staan.
- De groei is het sterkst bij de klantgroepen boven de 60 jaar. Bij de groep die we hier aanduiden als “actieve senioren” hebben we het over huishoudens die nog niet direct een aangepaste woning met zorg nodig hebben, maar wellicht wel op zoek zijn naar meer gemak en luxe. Daarbij houden ze wel rekening met mogelijke beperkingen in de toekomst. De actieve senioren leiden een actief sociaal leven en verhuizen niet in groten getale (verhuisgeneigdheid is lager dan bij huishoudens jonger dan 60). Als ze verhuizen hebben ze doorgaans belangstelling voor een woning in de huur, in een rustige omgeving, maar wel met alle voorzieningen onder handbereik. Bij een “passend aanbod” is deze groep geneigd te verhuizen, omdat men “kleiner” wil gaan wonen.
- Inzetten op een grotere variatie, onder meer met goed toegankelijke appartementen nabij voorzieningen, maar ook in de sfeer van serviceappartementen en beschermde of geclusterde woonvormen, verdient nadrukkelijke aandacht.

De nu voorliggende ontwikkeling vult één van de open gebieden in Poeldijk Westhof in, past ook binnen de woonvisie van de gemeente Westland en is in de markt onderscheidend door de gestapelde woningen waardoor deze appartementen verschillen van de grondgebonden ontwikkeling in de rest van de wijk.

Daarnaast speelt ook mee dat het plangebied autonoom kan worden ontwikkeld en niet



afhankelijk is van andere locaties of planfasen. De invulling van het gebied is tevens een visitekaartje/ entree tot de wijk Poeldijk-Westhof.

Trede 2:

De ontwikkeling die in het uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt vinden plaats in het stedelijk gebied. Het nu nog onbebouwde perceel van Poeldijk Westhof vormt de entree tot de te ontwikkeling wijk en ligt tegenover de recent ontwikkelde fase 1 van de nieuwe wijk.

Gelet op de ligging binnen Poeldijk Westhof is de locatie aan te merken als een potentiële ontwikkellocatie. Daarnaast is er sprake van een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Door invulling van deze kavel is er geen ruimte buiten het stedelijk gebied nodig voor woningbouw. Er is daarom sprake van een duurzame ontwikkeling.

Trede 3:

Omdat er sprake is van een stedelijke herstructurering en ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied is deze trede niet van toepassing.



Gemeente Westland

Projectnummer 412390

Hoofdstuk 3

Verkeer

3.1 Infrastructuur

Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof, Verburghlaan 140 wordt op één locatie ontsloten op de Verburghlaan. Via de ontsluitingsweg voor de gehele wijk ten zuidoosten van het derde woongebouw wordt de toegangsweg naar de drie woongebouwen vormgegeven. Via deze weg evenwijdig aan de Verburghlaan aan de achterzijde van de drie woongebouwen wordt de parkeergarage voor de woningen bereikt. Op maaiveld kan langs de ontsluitingsweg worden geparkeerd voor bezoekers.

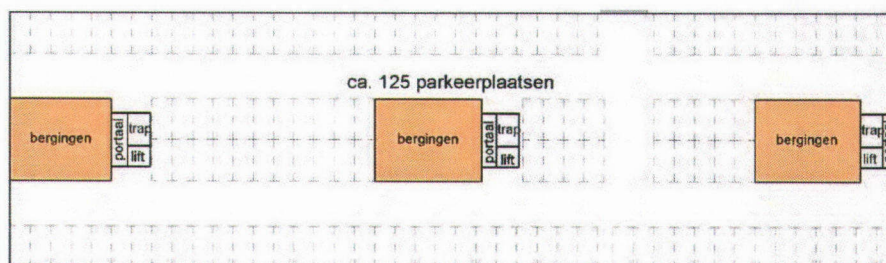
De ontsluitingswegen hebben, net als de Verburghlaan, een snelheidsregime van 30 km/uur. Op deze aansluitingen worden snelheidsremmende maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid en leefbaarheid binnen de wijk te waarborgen.

Uitgangspunt is dat alle verkeersdeelnemers in het plangebied gebruik maken van dezelfde weg, met uitzondering van de voetgangers. Voor deze groep worden diverse wandelroutes aangelegd ondermeer naar de noordoostelijk gelegen groenzone met geluidwal.

3.2 Parkeren

Het vigerende bestemmingsplan Poeldijk Westhof regelt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen erf en 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied per woning.

Voor het parkeren is in het inrichtingsplan een parkeergarage met ca. 125 parkeerplaatsen mogelijk waardoor ruim aan de norm van 2 parkeerplaatsen per woning kan worden voldaan. De inrichting en indeling van de parkeergarage zal worden afgestemd op het aantal appartementen en de gemeentelijke parkeernormen.



Figuur 8: impressie parkeerkelder onder de drie woongebouwen

In het openbaar gebied is ruimte voor het parkeren van bezoekers langs de toegangsweg naar de parkeerkelder onder de woongebouwen. Daarvoor biedt de toegangsweg voldoende ruimte. Op onderstaande afbeelding zijn een aantal openbare parkeerplaatsen ingetekend waarbij ruimte is voor meer parkeerplaatsen.



Figuur 9: impressie parkeerplaatsen voor bezoekers in het openbaar gebied

In de verdere optimalisatie van het bouwplan zal worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Uitgaande van maximaal 75 appartementen, zie paragraaf 2.1.2, zijn er maximaal 150 parkeerplaatsen in de parkeergarage noodzakelijk en 38 (afgerond naar boven) in het openbaar gebied voor bezoekers.

Hoofdstuk 4

Milieu

4.1 Geluid

Voor het onderdeel geluid is op grond van het bestemmingsplan Poeldijk Westhof een tweetal onderzoeken gedaan: industrielawaai en wegverkeerslawaai.

4.1.1 Industrielawaai

Het onderzoek naar industrielawaai heeft betrekking op een industrieterrein dat niet is gezoneerd in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder. Er is hier dan ook geen hogere grenswaarde voor mogelijk of nodig. Duidelijk is wel dat de geluidsbelasting voor een deel van Poeldijk Westhof tot 55 dB(A) zal zijn. Hiervoor moeten maatregelen aan de bron, overdracht of aan de gevel worden ondernomen om ervoor te zorgen dat de binnenwaarde van de woningen 33 dB(A) bedraagt.

Uitgangspunt is dat de gevelmaatregelen voldoende zijn om de binnenwaarde terug te brengen tot 35 dB(A). Het gebied met de belasting tot boven de voorkeursgrenswaarde overlapt bovendien deels het gebied dat ook op grond van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde overschrijft.

4.1.2 Wegverkeerslawaai

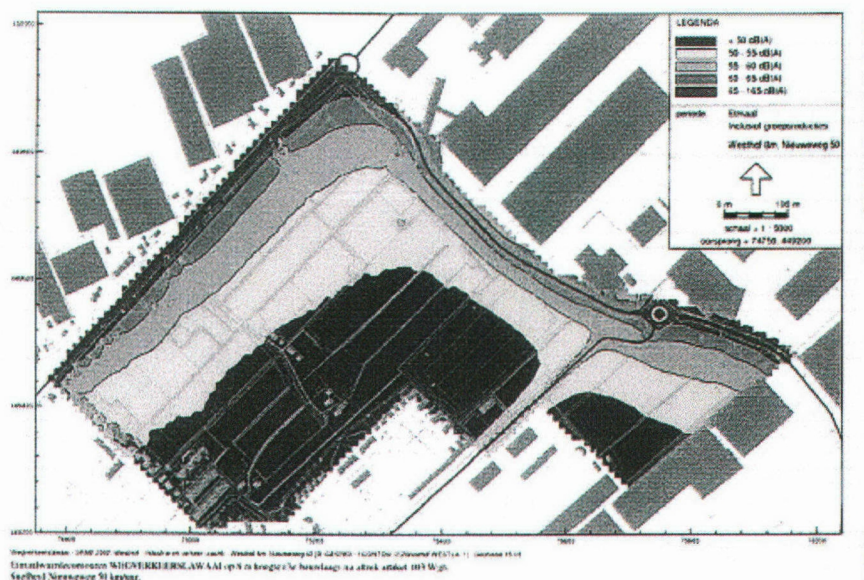
Voor de ontwikkeling van Poeldijk Westhof, waar het plangebied onderdeel van is, heeft Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 25 juli 2005 hogere grenswaarden verleend op grond van de Wet geluidhinder.

Gelet op hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder zijn de volgende hogere grenswaarden vastgesteld.

Ontwerpbestemmingsplan Poeldijk Westhof

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in DB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	75	Nieuweweg	55
Woningen	75	Nieuweweg	65
Woningen	60	Paul Captijnlaan/ Arckelweg	55
School	1	Paul Captijnlaan/ Arckelweg	55

Aan het besluit van Gedeputeerde Staten is de voorwaarde verbonden dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden indien de hogere grenswaarde van de woning meer dan 55 dB(A) bedraagt.



Figuur 10: wegverkeerslawaai, bron: vigerend bestemmingsplan Poeldijk Westhof

Uitgaande van de zone langs de Paul Captijnlaan waarbinnen voor 60 woningen een hogere grenswaarde is verleend tot 55 dB(A) blijkt dat de meest noordoostelijke woongebouw binnen de zone van 50-55 dB(A) is gelegen. Op een afstand van circa 35 meter uit het hart van de Paul Captijnlaan bedraagt de geluidbelasting 55 dB(A). Het bouwplan is gelegen buiten deze 35 meter contour gerekend vanaf het hart van de weg op minimaal 45 meter afstand.

Uit het naastgelegen plan Poeldijk Westhof fase 1 volgt dat binnen de zone van 50-55 dB(A) er 9 woningen liggen. Gelet op het indicatieve kaartbeeld (zie figuur 10) zullen de noordoostelijke 25 appartementen ook binnen deze zone liggen en vallen binnen de 60 woningen waarvoor een hogere grenswaarde is verleend.

Voor de bouw van de woningen, en de noodzakelijke geluidwering van de gevel om te kunnen voldoen aan het bouwbesluit, zal een aanvullend akoestisch onderzoek worden uitgevoerd waarbij ook de nieuwe inzichten voor het ontwerp van de geluidwal van bureau Hosper uit het stedenbouwkundig raamwerk voor Poeldijk Westhof zal worden betrokken.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen die hinder veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of vallen onder één van de AMvB's op grond van deze wet. In aanvulling op de milieuvergunningen worden ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving.

Regeling

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze zonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. Voor de milieuzonering wordt de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) gehanteerd. Deze publicatie wordt gehanteerd om de

toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied kan door de aanwezigheid van drukke wegen, bedrijven en gemengde lintbebouwing gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied. Kenmerkend voor een gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Een overschrijding van de wettelijke norm (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar) is echter niet toelaatbaar.

Richtafstanden

De VNG-publicatie onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via omgevingsvergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten hoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand in meters	
gebiedstype	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

N.B.: Deze afstandscontouren worden in bijna alle gevallen door het milieuaspect geluid bepaald.

Milieuzonering/ algemene toelaatbaarheid bedrijfsactiviteiten

Ten noordoosten van het plangebied is het bedrijvenpark ABC-Westland gelegen. Het ABC-terrein is op grond van artikel 41 van de Wet geluidhinder geen gezoneerd industrieterrein.

De gemeentelijke visie ten aanzien van geluidsaspecten van het bedrijventerrein Poeldijk Noord is beschreven in de "Geluidnota bedrijventerrein Poeldijk" d.d. 29 september 2003. Deze nota is opgesteld om gebiedsgerichte beleidsuitgangspunten te beschrijven met betrekking tot geluidsaspecten. Deze beleidsuitgangspunten zijn ook beschreven voor de nieuwbouw ten zuidoosten van het bedrijventerrein.

Deze geluidsnota dient als basis voor de beoordeling van het aspect industrielawaai. Uitgaande van de gebiedstypering "Woonwijk nabij een drukke verkeersweg" is de grenswaarde voor de nieuwbouw gesteld op 55 dB(A) etmaalwaarde.

Indien uit de berekeningen volgt dat de geluidbelasting van industrie hoger is dan 55 dB(A) etmaalwaarde dienen maatregelen aan de bron, overdrachtsgebied of de gevel te worden ondernomen om ervoor te zorgen dat de binnenwaarde van de woningen 35 dB(A) bedraagt.

Uitgangspunt is dat de gevelmaatregelen, in combinatie met de geluidwal langs de Paul Captijnlaan, voldoende zijn om de binnenwaarde van 35 dB uit het Bouwbesluit te halen.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein ABC Westland

Het bedrijventerrein ten noordoosten van het plangebied kent een milieuzonering. Op grond van het op 23 april 2013 onherroepelijke bestemmingsplan 'Bedrijventerrein ABC Westland' bedraagt de maximale milieucategorie grenzen aan de Paul Captijnlaan 3.2.

Uit bijlage 1 'beleid milieuzonering' volgt dat de richtafstand tussen het bedrijventerrein en woningen 30 meter bedraagt voor milieucategorie 3.2 (afstand in meters ten aanzien van geluidsgevoelig object). De kortste afstand tussen het bedrijfsperceel en het perceel van het plangebied bedraagt ca. 33 meter. De afstand tussen het bedrijfsperceel en het meest noordoostelijk woongebouw bedraagt ca. 80 meter.

Het plan voldoet ruim aan de gehanteerde milieuzonering van de gemeente Westland.

Conclusie

In de toekomst is voor het woongebied geen hinder te verwachten als gevolg van de bedrijvigheid van het bedrijventerrein ABC Westland.

4.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Binnen de voorgenomen plannen wordt de bouw van maximaal 75 appartementen mogelijk gemaakt. Op basis van de CROW-rekentool voor verkeersgeneratie mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8 ritten per woning (gemiddelde weekdag). Dit betekent een ritproductie vanwege het plan van ongeveer 600 ritten per etmaal. Hierbij is worst-case uitgegaan van 1% (ca. 6) ritten voor een vrachtwagen per etmaal.

NIBM-Tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel

vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case.

Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Het doel van deze tool is:

- d. Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht;
- e. Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;
- f. Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate.

De NIBM-tool versie 2016 is een excel-applicatie op basis van Rekenmethode 1 (Rbl 2007) en hoeft niet geïnstalleerd te worden. Voor de NIBM-tool is een handleiding beschikbaar waarin het toepassingsbereik en de uitgangspunten zijn toegelicht.

Onderzoek

Uit de berekeningen met de NIBM-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project kan op basis hiervan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Het plan voldoet hiermee aan de gestelde eisen in de Wet milieubeheer.

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

Jaar van planrealisatie	2016
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	600
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,61
PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 11: rekenresultaten NIBM-tool versie 2016 (bron: www.infomil.nl)

Conclusie

De realisering van de drie woongebouwen op de locatie Verburghlaan 140 wordt op basis de doorrekening van het plan in de NIBM-tool niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.4 Bodem

Beleidskader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Toets

Bij de voorbereiding van het inrichtingsplan Poeldijk Westhof, waar dit plangebied onderdeel van uitmaakt, is onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid.

De bodem is opgebouwd uit zavel met een homogeen profiel (tuineerdgrond) en voor een deel uit lichte klei eveneens met een homogeen profiel (nesvaaggrond). Het plangebied is pas na 1945 bebouwd met kassen, dat als zogenaamd 'verdacht grondgebruik' beschouwd wordt.

Al die tijd hebben er geen grootschalige bodemingrepen plaatsgevonden. Op een aantal locaties binnen Poeldijk Westhof heeft reeds regulier bodemonderzoek plaatsgevonden. De locaties zijn alle omschreven als (waarschijnlijk) licht verontreinigd.

Uit informatie van het bodemloket (www.bodemloket.nl) blijkt dat het plangebied is onderzocht, zie Bijlage 2.

Type	Auteur	Nummer	Datum
Nader onderzoek	Mol	062312B	2005-04-14
Verkennd onderzoek NEN 5740	Mol	06212	2005-02-11
Nul- of Eindsituatieonderzoek	Mol	03006	1999-06-29

Figuur 12: bekende bodemonderzoeken ter hoogte van het plangebied

Conclusie

Uit de verzamelde informatie van uitgevoerde onderzoeken naar de bodemkwaliteit volgt dat na de sloop van de bestaande bebouwing een sanering zal moeten worden uitgevoerd. Om de verontreiniging te verwijderen of te beheersen moet worden gestart met de sanering. De omgevingsdienst Haaglanden is het bevoegd gezag om het saneringsplan te beoordelen.

In het kader van een omgevingsvergunning zullen deze onderzoeken door de initiatiefnemer aangeleverd moeten worden.

4.5 Flora en fauna

Beleidskader

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale beschermingszones op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Toets

In het rapport 'Beschermden soorten Westlandse Zoom, gemeente Monster en Wateringen; quickscan in het kader van de Flora- en faunawet' van 26 november 2003 blijkt dat de aanwezige biotopen in de hele Westlandse Zoom geschikt zouden kunnen zijn voor een aantal beschermde planten- en diersoorten.

In alle deelgebieden bevindt zich geschikt habitat voor algemeen voorkomende zoogdieren zoals mollen, spitsmuizen en konijnen. Slechts op een enkele plaats zijn deze soorten ook daadwerkelijk waargenomen. Over het algemeen kan worden gesteld dat deze zoogdieren niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Oude gebouwen en kassen kunnen geschikt zijn als verblijfplaats voor met name de algemeen voorkomende soorten vleermuizen (dwergvleermuis en watervleermuis). Voordat de bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt, dient de aanwezigheid van vleermuizen te worden nagegaan en of de te slopen bebouwing binnen een "lijnvormig element" is geplaatst. Vleermuizen volgen lijnvormige elementen op weg naar hun fourageergebied.

In de onderstaande tabel is opgenomen welke beschermde soorten in Poeldijk Westhof zijn aangetroffen en om welke aantallen het gaat.

Locatie	Planten		Amfibieën		Vissen	
	soort	aantal	soort	aantal	soort	aantal
Poeldijk Westhof	zwanenbloem	2*	gewone pad	1	bittervoorn	1 - 5
			gewone pad (larve)	10-30	kleine modderkruiper	1-2
			middelste groene kikker	1-30		
			middelste groene kikker (larve)	5-10		

* De beschermde zwanenbloem is tijdens de quickscan-inventarisatie op twee plekken in Poeldijk Westhof aangetroffen, niet tijdens de na-inventarisatie.

Figuur 13: tabel aangetroffen soorten in Poeldijk Westhof

Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats op een op dit moment bebouwd terrein met gebouwen en kassen. Voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing zal een aanvullend onderzoek plaatsvinden naar het gebruik van de bestaande bebouwing door vleermuizen.

De herontwikkeling heeft niet tot gevolg dat er wijzigingen in het bestaande watersysteem worden doorgevoerd. Tussen de woongebouwen en de Verburghlaan wordt een nieuwe watergang aangelegd. Aan de noordwestzijde van het plangebied wordt de bestaande watergang langs het perceel gedempt in overeenstemming met het stedenbouwkundig raamwerk (bureau Hosper).

Omdat het perceel nagenoeg volledig is bebouwd is er ook geen aanleiding om andere beschermde soorten te verwachten. Er zal wel aandacht zijn voor een complete inventarisatie voorafgaand aan de sloop.

Voor alle werken in en langs watergangen is het aan te bevelen gebruik te maken van de goedgekeurde gedragscode van de Unie van Waterschappen. De Flora- en faunawet biedt sectoren de mogelijkheid om vrijstelling te krijgen voor de plicht ontheffing aan te vragen, als men beschikt over een goedgekeurde gedragscode. Op 6 februari 2012 is goedkeuring gegeven aan de herziene versie van de Gedragscode Flora- en faunawet voor waterschappen.

De gedragscode bevat afspraken over hoe het waterschap op een zorgvuldige manier omgaat met de belangen van flora en fauna en ontslaat het waterschap in sommige gevallen van de verplichting om een ontheffing aan te vragen. Voor meer informatie over natuurvriendelijk werken van de waterschappen, is de brochure 'Aan het werk met de gedragscode Flora- en faunawet voor waterschappen te' downloaden of aan te vragen via loket@hhdelfland.nl.

Bij werkzaamheden in het plangebied zal de algemeen geldende zorgplicht, onderdeel van de

Flora- en faunawet, in acht worden genomen. Onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de ecologische waarden worden dan ook niet verwacht.

4.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en buisleidingen. Op deze drie categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar PR-contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, het Bevt en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat wijzigingen met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én veelal ook verantwoord moeten worden door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, het Bevt en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

Toetsing

Risicovolle inrichtingen:

Uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen externe veiligheidsbronnen aanwezig zijn. De dichtsbijzijnde gasleiding (Gasunie) is gelegen om ca. 1.000 meter.



Figuur 14: uitsnede risicokaart

Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is.

Vervoer van gevaarlijkstoffen:

De gemeente Westland heeft geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs het bestemmingsplangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen (met uitzondering van enkele propaantanks en dieselolietanks), zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagensor gemeentelelijke wegen langs het bestemmingsplangebied zeer beperkt zijn. Daarom is geen rekening gehouden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelelijke wegen.

Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszones van 200 m vanaf rijkswege, spoorwegen en waterwegen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Leidingen

Uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied ook niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Water

4.7.1 Wettelijk kader

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.

Nationaal beleid

Het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben op 25 juni 2008 een geactualiseerde versie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel) ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in Nederland. In de afgelopen vijf jaar is een groot deel van de gemaakte afspraken in het oorspronkelijke NBW inmiddels uitgevoerd. De NBW-partijen gaan nu gezamenlijk verder met de uitvoering van de nieuwe afspraken in het akkoord, onder meer over klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur. Ook is er meer aandacht voor de implementatie van de Kaderrichtlijn Water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering.

Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor die periode. Het vervangt het provinciaal waterbeleid zoals dat is vastgelegd in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006) en vervangt het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dan ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. Verder voldoet het plan aan de eisen van de nieuwe Waterwet. De provincie vertaalt in dit plan het beleid uit het nationaal waterplan en het huidige Europese beleid naar provinciale kaders en doelstellingen voor de periode 2010-2015. Conform de herziene sturingsvisie water gaat het met name om de 'wat' vraag. De waterschappen beantwoorden in hun waterbeheerplannen vervolgens vooral de 'hoe' vraag. De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot het water en waterstaatswerken in bestemmingsplannen. De provincie heeft in samenwerking met de gemeente Westland een eindrapport opgesteld over Westlandse waterlijnen, een project dat de vaartenstructuur in het Westland probeert te versterken.

Waterschapsbeleid

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015. Het beleid is formeel vastgelegd in de Keur en de Legger.

De verbreding van bestaande boezemwateren en de aanleg van nieuwe verbindingen bieden kansen om een groot aantal maatregelen, die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water te realiseren en het watersysteem robuuster te maken. Waar mogelijk worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Ook met het terugdringen van rioolvreemd water en het verminderen van riooloverstorten snijdt het mes aan meerdere kanten tegelijk: het riool en de afvalwaterzuiveringsinstallaties (awzi's) kunnen met minder capaciteit uit de voeten, het minder verdunde vieze water is efficiënter te zuiveren, en er komt minder vies water rechtstreeks in het oppervlaktewater. Het waterplan van de Gemeente Westland zal in de periode 2010 – 2015 worden uitgevoerd. Omdat het bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het glasgebied vaak om relatief kleinschalige projecten gaat, zal er nadrukkelijk samenwerking

tussen het Hoogheemraadschap van Delfland, de gemeente en de glastuinbouwsector worden gezocht om de kansen voor water in deze projecten optimaal te benutten. Dit gebied levert kansen om de wateropgave te realiseren door middel van innovatief meervoudig ruimtegebruik, met behoud van voldoende robuustheid en ruimte voor ecologie in het systeem.

Ten slotte is in 2012 een Handreiking Watertoets voor gemeenten opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. De toelichting van bestemmingsplannen dient een beschrijving te bevatten van de volledige watersituatie binnen het plangebied, alsmede de te verwachten ontwikkelingen. Deze beschrijving dient in te gaan op de volgende aspecten:

- beleidskader omtrent water;
- waterkeringen;
- waterkwantiteit;
- waterkwaliteit en ecologie;
- afvalwater en riolering.

Gemeentelijk beleid

Het Westland 2009-2015, 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 2030 en de daarbij horende doelstellingen tot 2015 beschreven. Centraal hierin staan de thema's 'Droge voeten, levend water en zichtbaar water'. 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 het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Westland 2011-2015 heeft de gemeente haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Met het eerste Verbreed GRP Westland 2011-2015 wordt niet alleen uitvoering gegeven aan de wettelijke eisen, maar wordt ook de onderlinge samenhang tussen de drie zorgplichten weergegeven. Het Verbreed GRP is een logisch vervolg op de wijzigingen in wetgeving/beleid en een noodzakelijke verdere optimalisatie van het beleid dat de afgelopen 5 jaar is gevolgd.

4.7.2

Onderzoek

Door Witteveen en Bos is een waterparagraaf (referentie PD3-12/14-022.458) opgesteld voor het gehele plangebied van het voormalige bestemmingsplan "Poeldijk Westhof". Het plangebied van 'Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof, Verburghlaan 140' maakt onderdeel uit van deze waterparagraaf. De waterparagraaf is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Delfland en is als Bijlage 3 bij het bestemmingsplan opgenomen.

Waterkwantiteit

Poeldijk Westhof ligt in de Dijkpolder. De nu geplande situatie is doorgerekend in de watersleutel van het hoogheemraadschap van Delfland. Daaruit blijkt dat 8.702 m³ berging nodig is wat overeen komt bij 2,18 ha voor het gehele plangebied bij een peilstijging van 0,4 m.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in het plangebied is mede afhankelijk van die in de omgeving, dat afwatert via het plangebied. De kwaliteit van het water in de omgeving is de afgelopen jaren verbeterd door het saneren van glastuinbouw in het plangebied en omdat de glastuinbouw steeds meer op de riolering wordt aangesloten. Door het aanleggen van deels eenzijdige natuurvriendelijke oevers kan tegemoet gekomen worden aan de wens van het Hoogheemraadschap van 50 % natuurvriendelijke oevers. Verder wordt aanbevolen om te zorgen voor een ecologische verbinding tussen het poldergebied met de boezem.

In het kader van het uitwerkingsplan "Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof, Verburghlaan 140" is de intentie afgesproken om zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen. Door het afkoppelen wordt het watersysteem voorzien van schoon water. Verder zullen er geen uitloogbare bouwmaterialen toegepast worden in voordakbedekkingen, gevelbekleding, regenwaterafvoer, of straatmeubilair. Hiermee wordt de afstroming van koper, lood en zink beperkt.

Riolering

De riolering is aangelegd conform het gemeentelijke rioleringsplan van de gemeente Westland. Dit betekent voor het plangebied dat er een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd. Het afstromend regenwater afkomstig van (schone) daken en verhardingen wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd en het afvalwater wordt naar de afvalwaterzuivering afgevoerd.

Onderhoud en bagger

Het boezemwatersysteem (primaire water) wordt in de huidige situatie onderhouden door het hoogheemraadschap. De secundaire watergangen en kleinere kavelsloten in het gebied worden deels onderhouden door de perceelseigenaren, deels door de gemeente en deels door het hoogheemraadschap.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Rijksbeleid

De Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijzigingswet van de Monumentenwet 1988) is het eindresultaat van de implementatie van het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in de Nederlandse Wetgeving. De Wet bevat 3 belangrijke uitgangspunten:

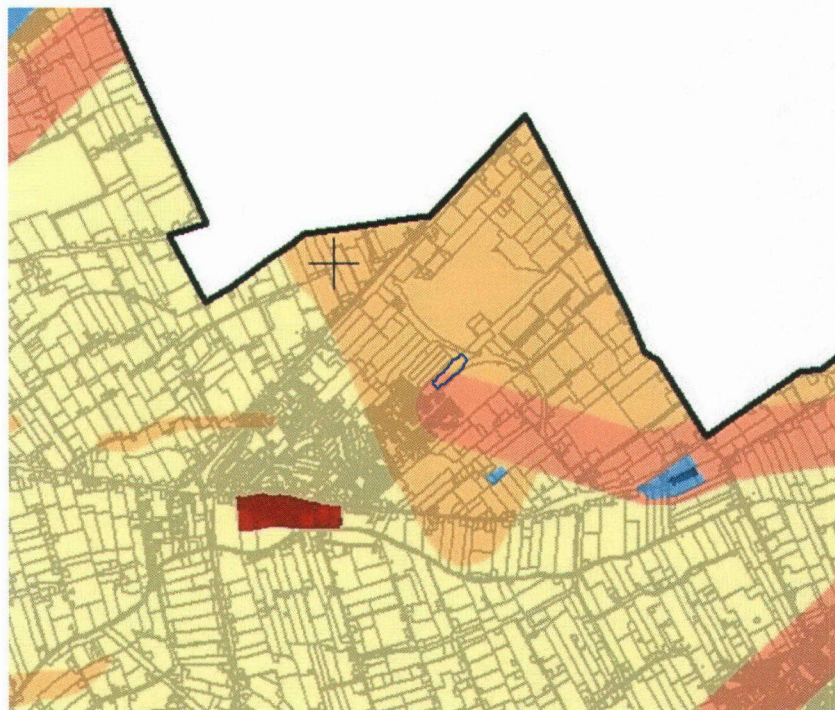
- het streven naar behoud in situ van archeologische waarden;
- het tijdig betrekken van de archeologische waarden in de ruimtelijke ordening door het opnemen van harde juridische eisen in bestemmingsplannen;
- de verstoorder betaalt voor het onderzoek en de documentatie van archeologische waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijk beleid

Op 26 juni 2012 heeft de gemeente Westland haar archeologische beleidskaart vastgesteld. Op deze kaart is weergegeven waar in de gemeente (en in welke mate) kans is op het aantreffen van archeologische resten, uitgedrukt in een verwachtingszone. Aan deze verwachtingszones zijn ondergrenzen gekoppeld, die aangeven wanneer archeologisch onderzoek vanwege een voorgenomen ontwikkeling nodig is. De beleidskaart geeft een globaal inzicht in de te verwachten archeologie, in het bestemmingsplan wordt het beeld aangescherpt.

Het archeologiebeleid legt vast hoe de gemeente Westland met haar bodemarchief omgaat. De gemeente Westland stelt met dit beleidsplan:

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



Figuur 14: uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Westland, in blauw kader het plangebied

Toets

Het plangebied is gelegen in de archeologische verwachtingszone I (oranjerood) en archeologische verwachtingszone II (oranje).

Voor verwachtingszone I geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld. Voor verwachtingszone II is een onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld.

Gelet op het bouwplan met een parkeerkelder en drie woongebouwen worden bodemingrepen gepland die dieper en groter zijn dan de vrijstellingsmogelijkheden op basis van het archeologisch beleid. Een onderzoek is daarom noodzakelijk na de sloop van de huidige kassen in het plangebied. Waar mogelijk kan het archeologisch veldwerk worden gecombineerd met de overige bodemonderzoeken.



Hoofdstuk 5

Financiële haalbaarheid

Het bouwplan wordt getoetst aan artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit bouwplan betreft het bouwen van één of meer woningen, afdeling 6.4 Wro is derhalve van toepassing.

Dit betekent dat het kostenverhaal dient te worden verzekerd.

Het bouwplan vindt plaats op het kadastraal perceel gemeente Monster sectie K nummer 4242 groot 9.495 m² welke geheel in eigendom is van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft, gelet op de ontwikkeling van Poeldijk Westhof, een onderbouwd voorstel gedaan tot ruiling van gronden om enerzijds woningbouw te ontwikkelen en anderzijds recht te doen aan de ontsluitingsweg naar de andere fases van het woongebied Poeldijk Westhof en de te realiseren groenzone.

Conclusie

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd omdat er sprake is van een locatie die geheel in eigendom is van de initiatiefnemers waarbij het risico door haar wordt gedragen.



Gemeente Westland

Projectnummer 412390

Hoofdstuk 6

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

In de periode van xx-xx-2016 t/m xx-xx- 2016 heeft over het conceptontwerp van dit uitwerkingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben de volgende instanties gereageerd:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Gasunie
- Veiligheidsregio

De overlegreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Paragraaf Water aangepast;
- Paragraaf Externe Veiligheid is aangepast.

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 x van deze toelichting.

6.2 Zienswijzen

Vanaf xx-xx-2016 heeft het ontwerp van dit uitwerkingsplan gedurende 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 is xx zienswijze ingediend. De ontvangen zienswijze is beoordeeld. Voor een overzicht van de zienswijze wordt verwezen naar de nota van beantwoording zienswijze die als bijlage x van deze toelichting is opgenomen.

Bijlage 1: Marktonderzoek

Project : Nieuw Bouwhuis - Poeldijk
Projectnummer : 1326
Betreft : Marktonderzoek Quicksan locatie Verburghlaan
Datum : 20 juli 2016

Door Nellise makelaarsgroep te Den Haag is een marktonderzoek quickscan uitgevoerd aangaande de locatie Verburghlaan nabij ABC Westland te Poeldijk. Onderstaand een globale weergave van de resultaten.

Locatie

De locatie is gelegen aan de Verburghlaan, nabij ABC Westland. De locatie vormt de overgang tussen het bedrijventerrein en de woonwijk richting het centrum. Binnenkort zal in dit gebied ook gestart worden met de ontwikkeling van eengezinswoningen.



In de directe omgeving zijn nauwelijks tot geen voorzieningen voor (dagelijkse) boodschappen, zoals een supermarkt. Het centrum van Poeldijk ligt ongeveer één kilometer verderop.

Ontwerp

Programma:

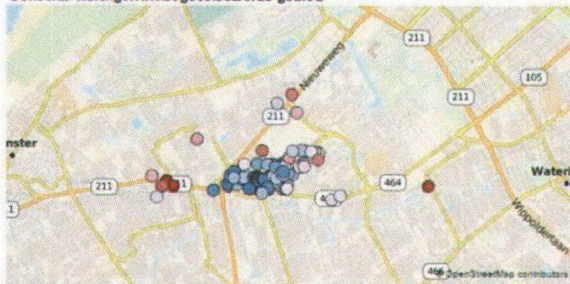
- drie volumes oplopend van vier naar zes woonlagen;
- een woonlaag met drie, vier of vijf appartementen per laag;
- parkeerplaatsen en bergingen onder het gebouw.



Doelgroep

De doelgroep in het Westland beperkt zich niet meer tot alleen de Westlander.

Gekochte woningen in het geselecteerde gebied



Achtergelaten woningen na verhuizing



Bron: NVM

Westlandse starters zullen in eerste instantie een woning willen huren, maar vaak alleen in de sociale sector en in een levendig gebied, zoals Naaldwijk. Zij zullen niet snel een appartement kopen in Poeldijk. Als ze tot koop overgaan, zal de Westlandse starter eerder een appartement in een bruisend gebied kopen. De Westlandse jeugd is gewend te sparen. Daarnaast zijn hun ouders vaak bemiddeld. Hierdoor is het voor hen mogelijk om als eerste woning een kleine eengezinswoning aan te schaffen wat meestal hun voorkeur heeft.

Haagse starters zullen niet snel naar Poeldijk overstappen. Er is nog voldoende aanbod aan appartementen in de stad zelf. Wij zien eerder de doorstromers richting het Westland gaan. Zij hebben in Den Haag een aantal jaar in een appartement gewoond en zijn op zoek naar iets groters. Vaak een eengezinswoning met tuin.

Ouderen, zoals empty nesters, zullen wel naar een appartement willen. Het Westland kenmerkt zich nog steeds door de vele tuinders. Zij zijn gewend een groot huis te hebben met een royale buitenruimte, al dan niet voorzien van kassen. Buiten is voor deze mensen erg belangrijk. Daarom is het van belang om aandacht te besteden aan de buitenruimten bij de appartementen. De afstand naar het centrum is voor deze doelgroep nog niet/minder van belang. De Haagse empty nesters willen bij gebrek aan betaalbare ruime appartementen de overstap maken naar het Westland. Zij zoeken de rust en ruimte die in Den Haag niet meer te vinden is.

Een opkomende doelgroep is de alleenstaande ouder. Zij zouden graag een woning willen kopen, maar hebben hier niet de middelen voor. Voor een sociale huurwoning komen ze vaak niet in aanmerking, omdat hiervoor het verdiende salaris te hoog is. Een huurappartement in de vrije sector zal voor deze doelgroep uitkomst kunnen bieden.

Ontwerpadvies

Aantallen

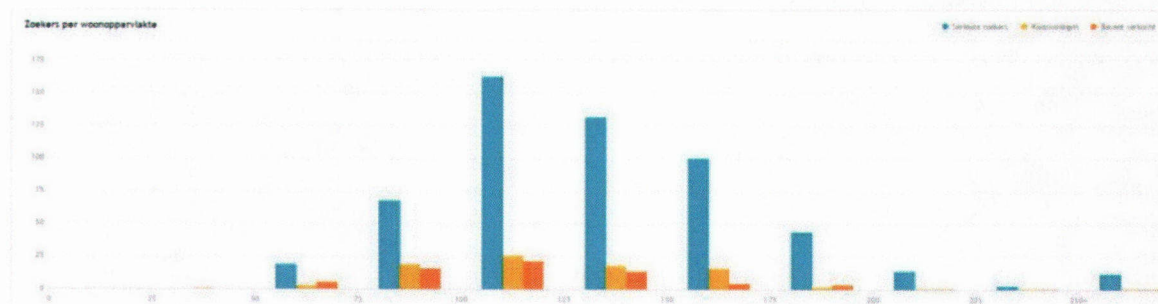
Uitgaande van een mix van de verschillende voorgestelde verdieplingsindelingen, worden er circa 75 appartementen ontwikkeld. Voor deze locatie is dit erg fors. De locatie ligt in een gebied waar volgens Funda een gemiddelde interesse voor is. Er is momenteel meer vraag naar eengezinswoningen, maar naar appartementen wordt in Poeldijk ook gezocht. Wij verwachten dat je met een goed aanbod ook serieuze interesse kan creëren. Wij adviseren om maximaal circa 50 appartementen te ontwikkelen, bij voorkeur in meerder fases in de markt gezet.



Bron: Funda

Afmetingen

Wij zien in de markt dat appartementen van 90 tot 120 m² GBO met twee á drie slaapkamers goed verkopen en er via Funda veel gezocht wordt naar woningen met deze afmetingen. Wij adviseren u om het merendeel van de appartementen aan deze oppervlakte te laten voldoen. Op de bovenste woonlaag van het hoogste appartementengebouw kunnen penthouses komen van circa 150 m² GBO.



Bron: Funda

De appartementen in het ontwerp bevatten te kleine buitenruimten. Royale buitenruimten/terrassen zijn essentieel om een onderscheidend product te krijgen. Voor de kleinere appartementen van circa 90 m² is een buitenruimte van 12 m² wenselijk. De grotere appartementen dienen een balkon of terras te krijgen van minimaal 15 m². Om de penthouses extra waarde te geven is een terras van minimaal 30 m² essentieel.

Voorstel

Om het plan meer uitstraling te geven, wat wij essentieel vinden voor een goede afzet, adviseren wij u om terrasappartementen te ontwikkelen. Hierdoor wordt het gebouw minder massief en krijgt een chique uitstraling. Daarnaast kunnen de gewenste grote buitenruimten worden gecreëerd.



Prijsadvies

Voor goed ontwikkelde appartementen op deze locatie verwachten wij een verkoopopbrengst van circa € 2.500,- per m² voor de appartementen tot € 3.000,- per m² voor de penthouses. Wij gaan er bij dit advies vanuit dat elk appartement beschikt over minimaal één parkeerplaats. De penthouses dienen twee parkeerplaatsen te krijgen.

Referenties

Gantelzicht, Poeldijk

- 57 koopappartementen ;
- centrum van Poeldijk;
- 88 tot 138 m² GBO;
- buitenruimten 5 tot 25 m²;
- € 2.606,- tot € 3.105,- per m² inclusief parkeerplaats;
- nog 1 appartement te koop (oppervlakte: 94 m² met 5 m² buitenruimte, prijs: € 235.000,-);
- start verkoop februari 2012.



Het project is gelegen in het centrum, nabij diverse voorzieningen. Mede door de crisis lag de verkoopsnelheid van het project laag. Op een paar woningen na, hebben de appartementen buitenruimten van minimaal 10 m².

Ibiza Plaza, Naaldwijk

- fase 1: 34 koopappartementen;
- 46 tot 111 m² GBO;
- buitenruimten 9 tot 42 m²; € 2.327,- tot € 2.777,- per m²;
- start verkoop voorjaar 2015;
- alles verkocht;
- volgende fase binnenkort in verkoop.



Dit complex trekt door de ligging en afmeting van een groot aantal appartementen veel jongeren aan.

Hart van 's-Gravenzande

- 96 koopappartementen;
- centrum van 's-Gravenzande;
- 94 tot 160 m² GBO;
- buitenruimten 10 tot 89 m²;
- € 2.500,- tot € 3.460,- per m² inclusief parkeerplaats;
- start verkoop september 2015;
- tien woningen verkocht.



Het project is gelegen in het centrum van 's-Gravenzande. De appartementen hebben goede buitenruimten, vaak zowel aan de voor- als achterzijde van de woning. De verkoopsnelheid ligt vrij laag.

Bijlage 2: Bodemloket

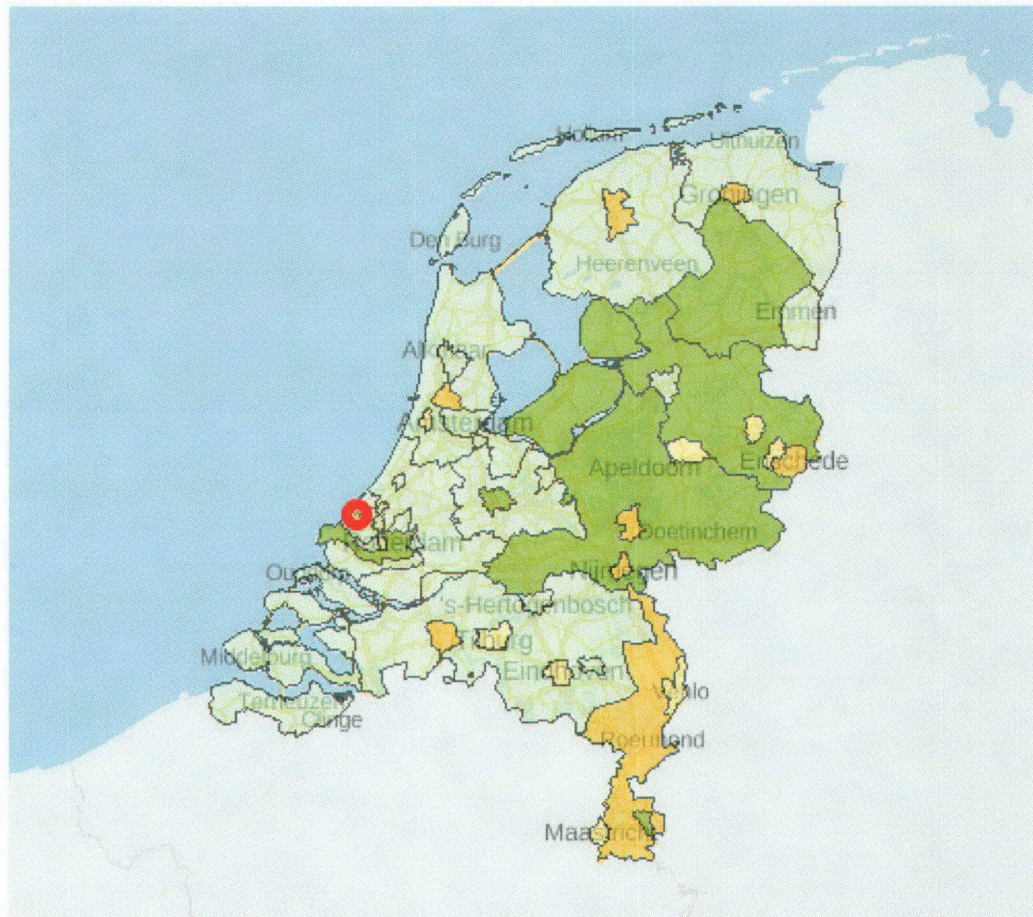


Rapport Bodemloket

ZH178311357

Verburghlaan 72 ZH178311357

Datum: 30-09-2016



Legenda

Locatie	
Beschikbaarheid gegevens	Eigen website beschikbaar
	Geen gegevens in bodemloket
Voortgang onderzoek	Gesaneerd
	Onderzoek uitgevoerd, geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering
	Onderzoek uitgevoerd, verder onderzoek kan noodzakelijk zijn
	Historische activiteit bekend

Inhoud

- 1 Algemeen
 - 1.1 Administratieve gegevens
 - 1.2 Statusinformatie
 - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
 - 1.4 Onderzoeksrapporten
 - 1.5 Besluiten
 - 1.6 Saneringsinformatie
 - 1.7 Contactgegevens
 - 1.8 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl/>

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: Verburghlaan 72 ZH178311357
 Identificatiecode volgens bevoegd gezag: AA178300586
 Locatiecode gemeentelijk BIS: ZH178311357
 Adres: Verburghlaan 72 2685SZ Poeldijk
 Gegevensbeheerder: Omgevingsdienst Haaglanden
 Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg: starten sanering.
 Omschrijving: Om de verontreiniging te verwijderen of te beheren moet worden gestart met de sanering.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
glastuinbouw (011218)	onbekend	onbekend
hbo-tank (bovengronds) (631302)	onbekend	onbekend
bestrijdingsmiddelenopslagplaat (631298)	onbekend	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Nader onderzoek	Mol	062312B	2005-04-14
Verkennd onderzoek NEN 5740	Mol	06212	2005-02-11
Nul- of Eindsituatieonderzoek	Mol	03006	1999-06-29

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij
Omgevingsdienst haaglanden

1.8 Disclaimer

Dit rapport geeft de situatie weer zoals bekend op de datum van afdrukken. De getoonde informatie is afkomstig van provincies, omgevingsdiensten of gemeenten en wordt zonder tussenkomst van Rijkswaterstaat gepubliceerd. Inhoudelijke vragen over de getoonde bodeminformatie kunt u stellen aan de desbetreffende organisatie.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket.nl. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.rwsleefomgeving.nl/helpdesk/bodembeheer>.

Bijlage 3: Waterparagraaf

Witteveen+Bos
Van Twickelostraat 2
Postbus 233
7400 AE Deventer
0570 69 79 11
www.witteveenbos.nl

onderwerp waterparagraaf deelplan De Kreken
project herziening waterparagrafen Westlandse Zoom
opdrachtgever gemeente Westland
projectcode PD3-12
referentie PD3-12/14-022.458
opgemaakt door ing. W.M. Fennema
goedgekeurd door ir. J.D. Klein
status definitief
datum opmaak 27 november 2014
bijlagen -

paraaf

b.a. *th*

aan	gemeente Westland hoogheemraadschap van Delfland	dhr. S. Westerduin mw. N. van den Bedem
kopie	Witteveen+Bos	dhr. J. Klein

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Westland herzielt momenteel verschillende bestemmingsplannen binnen het project Westlandse Zoom. Circa 10 jaar geleden heeft Witteveen+Bos voor de verschillende deelplannen waterhuishoudingsplannen en waterparagrafen opgesteld. Bij de herziening van de bestemmingsplannen is ook een herziening van de waterparagrafen nodig.

1.2. Doel en leeswijzer

De voorliggende notitie geeft een herziene waterparagraaf voor het deelplan De Kreken (voorheen Poeldijk Westhof). De Gouw (voorheen Holle Watering) is in een losse notitie uitgewerkt. Bij de opzet van de waterparagraaf is de indeling zoals voorgeschreven door het hoogheemraadschap van Delfland gebruikt:

- hoofdstuk 2 geeft het relevante wettelijke kader;
- hoofdstuk 3 omschrijft de huidige situatie;
- hoofdstuk 4 beschrijft de effecten van de toekomstige situatie;
- hoofdstuk 5 geeft de conclusie en aanbevelingen.

2. WETTELIJK KADER

Dit hoofdstuk geeft het relevante wettelijke beleid weer voor de ontwikkelingen in de Westlandse Zoom en een doorvertaling naar de betekenis voor de ontwikkelingen.

2.1. Europees beleid

Tabel 2.1. Europees beleid

beleidsstuk	relevant waterbeleid	consequenties voor de Westlandse Zoom
Kaderrichtlijn Water	De Kaderrichtlijn Water streeft naar een goede ecologische toestand voor oppervlaktewater in Europa.	Het boezemwater in De Kreken maakt onderdeel uit van het Kaderrichtlijn Water waterlichaam 'boezem west'. Voor de ontwikkeling De Kreken betekent dit dat de ecologische waterkwaliteit in de boezemwatergangen niet mag verslechteren door de ontwikkeling.

2.2. Nationaal beleid

Tabel 2.2. Nationaal beleid

beleidsstuk	relevant waterbeleid	consequenties voor de Westlandse Zoom
Waterwet	Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee het Nederlandse waterbeleid wettelijk is verankerd.	Bij handelingen in het watersysteem kan een vergunning in het kader van de Waterwet nodig zijn. Omdat diverse wetten zijn samengevat in de waterwet, kan nou voor het gehele plan één vergunning voor de waterhuishouding worden aangevraagd.
NBW-actueel	De watertoets is verplicht gesteld voor alle nieuwe ruimtelijke plannen en besluiten. Met de watertoets wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke plannen. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem en waar mogelijk moeten kansen worden benut om het watersysteem te verbeteren.	In het kader van het bestemmingsplan heeft al overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze waterparagraaf zal ook met het hoogheemraadschap worden afgestemd. Bij een actualisatie van het waterhuishoudingsplan (concretere uitwerking van de toekomstige inrichting) zal het hoogheemraadschap worden betrokken.

2.3. Regionaal beleid (provincie, hoogheemraadschap en gemeente)

Tabel 2.3. Regionaal beleid

beleidsstuk	relevant waterbeleid	consequenties voor de Westlandse Zoom
handreiking watertoets voor gemeenten [ref. 1.].	De handreiking watertoets geeft inzicht in hoe Delfland de watertoets procedureel en inhoudelijk invult. De watertoets is erop gericht de ruimtelijke functies en waterhuishoudkundige mogelijke optimaal op elkaar aan te laten sluiten.	De verschillende eisen, aandachtspunten en aanbevelingen zijn meegenomen in de uitwerking van de toekomstige situatie (hoofdstuk 4). Daarnaast vindt in het kader van het bestemmingsplan overleg plaats met het hoogheemraadschap van Delfland, waarbij de toekomstige inrichting van de waterhuishouding in het gebied wordt afgestemd met het hoogheemraadschap.

Op 6 mei 2014 heeft een afstemmingsoverleg plaatsgevonden met de gemeente Westland en het hoogheemraadschap van Delfland [ref. 2.]. Voor het deelplan De Kreken is afgesproken:

- het water wordt bij voorkeur aangelegd als grote watergangen met een doorstroomfunctie. Het hoogheemraadschap ziet graag dat het water nu al wordt aangegeven op de kaart;
- eerst water graven, dan verharderen, maatwerk is vereist;
- het hoogheemraadschap ziet liever geen tuinen aan water aan de Langesloot.

3. HUIDIGE SITUATIE

Deelgebied De Kreken werd voorheen Poeldijk Westhof genoemd. Voor de beschrijving van de huidige situatie is gebruik gemaakt van het waterhuishoudingsplan uit 2004 [ref. 3.], waar nodig en waar beschikbaar is deze aangevuld met actuele informatie.

In de oorspronkelijke situatie bestond het gebied deels uit weilanden en deels uit kassen. Het gebied ligt ten zuidoosten van de Nieuweweg (N211) en ten noordoosten van de dorpskern van Poeldijk. Het gebied wordt omgrensd door de Nieuwe Vaart, de Paul Cap-tijnlaan, de Arckelweg, de Verburglaan, de Langesloot, de Dijkpolderlaan en de Dr. Weit-jeslaan.

In de toekomstige situatie is voor de Westlandse zoom de aanleg van recreatieve voorzieningen, de aanleg van blauwgroene zones, het handhaven en versterken van archeologische en cultuurhistorische waarden en woningbouw voorzien.

In de huidige situatie is De Kreken fase 1 voor een groot deel reeds ontwikkeld. Fase 3 wordt als eerste in de bestemmingsplanprocedure gebracht. Fase 2 en 4 komen daarna.

3.1. Veiligheid en waterkeringen

Afbeelding 3.1 geeft de ligging van de waterkeringen rondom De Kreken weer [ref. 4.]. In de afbeelding is te zien dat rondom het boezenwater de Nieuwe Vaart en de Molenwatering (deels) regionale waterkering aanwezig is. Aan de zuidoostzijde valt de regionale waterkering net buiten de ontwikkeling.

Afbeelding 3.1. Ligging waterkeringen rondom plangebied [ref. 4.]



Afbeelding 3.2 geeft de kenmerken weer van de kering die binnen het plangebied ligt.

Afbeelding 3.2. Kenmerken regionale waterkering [ref. 4.]

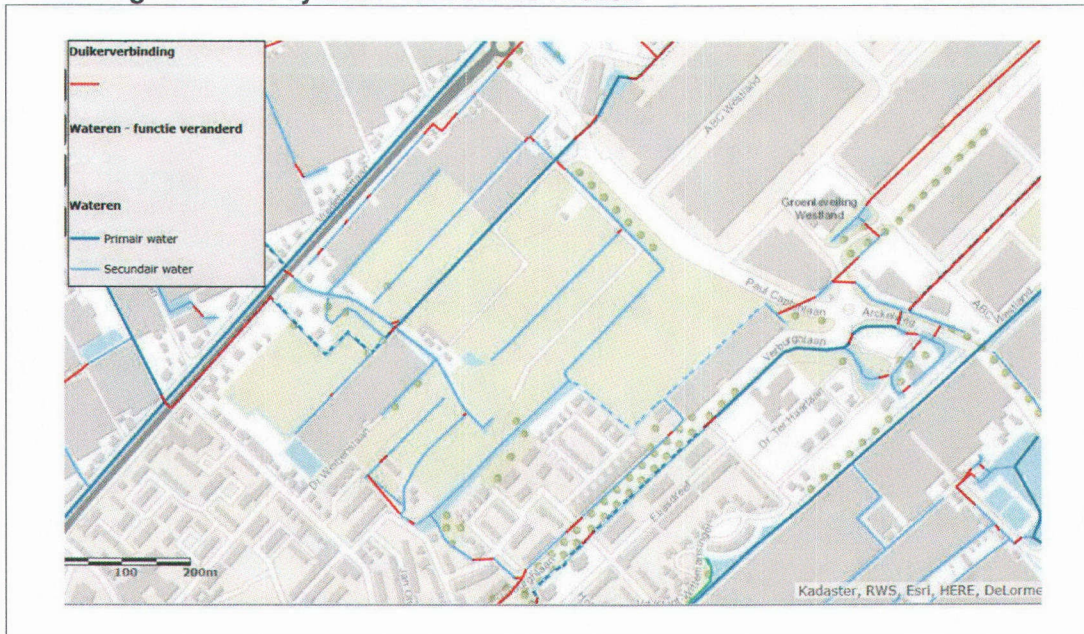
Regionale waterkeringen: 80	
Kadevaknummer	80
Poldernaam	Dijkpolder (Poeldijk)
Gemeente	Westland
Onderwaterbeloop	1:2
Bovenwaterbeloop	1:1
Kruinhoogte	NAP + 0,10 m
Kruinbreedte	2,00
Binnenbeloop	1:3
Profiel variant	09

Op dit moment is niet geheel duidelijk in hoeverre het gaat om een verheelde dijk of een afzonderlijke (lage) kade. De kruinhoogte ligt ongeveer gelijk aan het gemiddelde maaiveld. De zoneringen van de beschermingszones zijn in beide gevallen gelijk.

3.2. Waterkwantiteit

Afbeelding 3.3 geeft het oppervlaktewatersysteem rondom De Kreken weer. In en rondom het gebied zijn een aantal primaire watergangen aanwezig. Aan de noordzijde ligt de Nieuwe Vaart (boezemwater). Door het plangebied zelf loopt de Molenwatering (boezem), welke in verbinding staat met de Nieuwe Vaart. Aan de zuidoostzijde loopt de Lange Sloot, welke ook onderdeel uitmaakt van de boezem.

Afbeelding 3.3. Watersysteem rondom De Kreken



Tabel 3.1 geeft kenmerken van de primaire watergangen in het gebied.

Tabel 3.1. Dimensies primaire watergangen

watergang	leggerdiepte (m)	minimale diepte (m)	geschatte breedte (gis, m)	waterpeil (m NAP)
Nieuwe Vaart	1,40	1,10	9	-0,43
Molenwatering	0,60	0,50	4	-0,43
Lange Sloot	0,30	0,20	6	-0,43

Het gebied tussen de boezems maakt onderdeel uit van de Dijkpolder. Het valt in drie peilvakken [mondelinge informatie hoogheemraadschap]:

- peilvak I, NAP -1,32 m;
- peilvak ID, NAP -0,87 m;
- peilvak II, NAP -0,92 m.

Peilvak ID is een opmaling, vanwege de fundering van oudere bebouwing wordt hier plaatselijk een hoger peil gehanteerd.

Het grootste deel van het plangebied ligt in peilvak I. De peilvakken ID en II wateren via peilvak I af op de boezem. In totaal bestaat in de huidige situatie 1,68 ha uit polderwatergang en 0,44 ha boezemwatergang. Het wateroverschot wordt afgevoerd via een gemaal aan de Wenpad met een capaciteit van 38 m³/min [ref. 3.]. In 2004 heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat de toelaatbare peilstijging in het huidige poldersysteem maximaal 35 cm, en in de boezem 20 cm.

Bij watertekort kan water vanuit de boezem worden ingelaten. Daarvoor is een inlaatpunt aanwezig in peilvak I en een inlaatpunt in peilvak ID.

3.3. Grondwater en voorkomen van (zoet)watertekort

De Westlandse Zoom, waar het plangebied De Kreken onderdeel van uit maakt, ligt in de overgang van het Haags duinsysteem naar de polders landinwaarts. Het maaiveld ter hoogte van De Kreken ligt rond NAP +0,5 m in het zuidoosten tot circa NAP -0,3 m in het noordwesten.

De deklaag bestaat uit klei, veen en fijn slibhoudend zand en is ongeveer 20 meter dik. Onder de deklaag ligt het eerste watervoerende pakket van ca. 30 m. In januari 2004 heeft grondonderzoek plaatsgevonden in het gebied. Daaruit blijkt dat tot een diepte van ca. 4 meter onder maaiveld vooral klei aanwezig is, met laagjes matig fijn zand en veen.

De grondwaterstanden worden sterk beïnvloed door de grondwateronttrekking ter hoogte van Delft. De stijghoogte in het eerste watervoerende pakket is ca. NAP -1,00 m tot NAP -1,50 m. Er treedt in de huidige situatie geen significante kwel of wegzijging op.

In 2004 was nog niet bekend dat de grondwateronttrekking ter hoogte van Delft in de toekomst mogelijk wordt geminderd of stopgezet. Inmiddels is een overeenkomst ondertekend tussen onder andere de provincie en de voormalige eigenaar van de grondwateronttrekking, waarbij de grondwateronttrekking eigendom wordt van de provincie en voorlopig wordt voortgezet. Daarmee wordt grootschalige wateroverlast voorkomen. De provincie onderzoekt mogelijkheden om de grondwateronttrekking langzamerhand af te bouwen.

Voor De Kreken betekent dit dat de huidige intermediaire situatie in de toekomst mogelijk om kan slaan naar kwel en hogere grondwaterstanden. Daar moet rekening mee worden gehouden in de planuitwerking.

In het DINO-loket zijn alleen twee peilbuizen aanwezig met verouderde gegevens (tot 1971 en tot 1991) ter hoogte van de dr. Weitjeslaan. Op basis van deze peilbuizen wordt geschat dat de GHG in het plangebied zich vrij dicht onder het maaiveld bevindt. De gegevens zijn niet voldoende om een GHG te kunnen bepalen en uitspraken te doen over het verloop van de grondwaterstanden over het gebied.

3.4. Onderhoud en bagger

Het boezemwatersysteem (primair water) wordt in de huidige situatie onderhouden door het hoogheemraadschap. De secundaire watergangen en kleinere kavelsloten in het gebied worden deels onderhouden door de perceelseigenaren, deels door de gemeente en deels door het hoogheemraadschap [ref. 5].

3.5. Schoon water: watersysteemkwaliteit en ecologie

De boezemwateren in De Kreken maken onderdeel uit van het Kaderrichtlijn Water waterlichaam 'boezem west'. In 2008 is een gebiedsrapportage opgesteld voor de waterlichamen. In de 'boezem west' voldeed de waterkwaliteit op dat moment niet voor koper, zink, fosfaat, stikstof en diverse gewasbeschermingsmiddelen. De ecologische toestand was ontoereikend voor fytoplankton, macrofauna en vis, en slecht voor macrofyten. Op dit moment is er geen actuelere rapportage openbaar beschikbaar [ref. 6].

In 2004 werd de waterkwaliteit in de Dijkpolder gemeten op twee meetpunten buiten het plangebied. Hier worden zomergemiddelde nutriëntengehalten gemeten van 1,4 mg P/l en 22,2 mg N/l. Het water was hiermee sterk eutroof. In de Nieuwe Vaart werden zomergemiddelde nutriëntengehalten gemeten van 0,7 mg P/l en 9,3 mg N/l [ref. 3.]. In maart 2004 is het grondwater bemonsterd. In het grondwater zijn toen fosfaatgehalten gemeten van 0,66 tot 3,8 mg P/l (totaal-P) en stikstofgehalten van < 1,1 tot 8,0 mg N/l (totaal-N). Er zijn ijzergehalten gemeten van 0,28 - 4,9 mg Fe/l [ref. 3.].

Naar verwachting is het watersysteem in de huidige situatie nog steeds eutroof. Op (lucht) foto's zijn nog kroos en algen zichtbaar.

3.6. Gezuiverd afvalwater: afvalwaterketen

In 2004 bestond het gebied uit glastuinbouw (ongerioleerd). Inmiddels zijn de plannen in ontwikkeling. Bij woningbouw is en wordt riolering aangelegd.

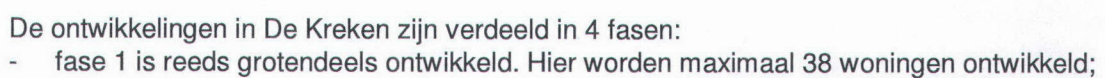
4. TOEKOMSTIGE SITUATIE

In de toekomstige situatie is de verkaveling van De Kreken als volgt:

- totaal oppervlak 31,8 ha;
- daarvan is 10 % water (3,18 ha), 30 % groen (9,54 ha), 15 % verharding (4,77 ha) en 45 % uitgeefbaar (14,31 ha). Van het wateroppervlak bestaat 0,44 ha uit boezemwater. Dit boezemwater draagt niet of slecht beperkt bij aan de waterberging omdat al het hemelwater of in ieder geval het grootste deel naar de polder zal afwateren;
- het uitgeefbare terrein wordt deels ontwikkeld als rijwoningen, deels als geschakelde villa's en deels als vrijstaande villa's;
- het gemiddelde bebouwingspercentage is 50 % (7,155 ha);
- in totaal wordt 11,925 ha verhard (terreinverhardingen, daken en wegen).

Afbeelding 4.1 geeft het verkavelingsplan weer.

Afbeelding 4.1. Fasering en verkavelingsplan De Kreken



- voor fase 2 worden maximaal 310 woningen ontwikkeld;
- fase 3 gaat als eerste in de bestemmingsplanprocedure. Hier worden maximaal 240 woningen ontwikkeld;
- in fase 4 worden maximaal 163 woningen ontwikkeld.

In totaal worden er maximaal 751 woningen ontwikkeld.

4.1. Veiligheid en waterkeringen

De toekomstige bebouwingsvlekken van De Kreken overlappen met de regionale boezemkeringen. In de waterparagraaf (2004) is afgesproken, en vanuit het beleid van het hoogheemraadschap geldt, dat in de kernzone van de dijk geen bebouwing is toegestaan. In de beschermingszone van de dijk is bebouwing onder vaarwaarden toegestaan. De breedte van de beschermingszone is 15 m.

De waterkeringen en beschermingszones in het gebied worden beschermd door middel van een dubbelbestemming in het bestemmingsplan.

Na een nadere invulling van de bebouwing in het gebied en vóór de aanleg van wegen en bebouwing moet een watervergunning in het kader van de waterwet worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap voor het bouwen in de beschermingszones van de waterkeringen.

Het is van belang om richting toekomstige bewoners duidelijk te communiceren welke regels met de waterkering samenhangen en wat dit bijvoorbeeld betekent voor het inrichten van de tuin.

4.2. Waterkwantiteit

In het waterhuishoudingsplan uit 2004 [ref. 3.] is het volgende afgesproken:

- er is een wegpeil voorgesteld van NAP +0,3 m en een vloerpeil van NAP +0,5 m in combinatie met drainage (cunetdrainage en woningen op eigen terrein). De minimale maaiveldhoogte is NAP -0,1 m;
- er worden zo min mogelijk onderbemalingen en gebieden met een afwijkend peil toegepast. Gezien de maaiveldhoogte is aansluiting op boezempeil niet mogelijk. In het waterhuishoudingsplan is voorgesteld aan te sluiten op het peil van peilvak I (NAP -1,32 m). Daarmee worden de verschillende peilvakken binnen het plangebied samengevat tot één peilvak;
- ter plaatse van de bestaande bebouwing in peilvak ID moet een peil van NAP -0,85 m worden gehandhaafd, zodat de fundering van de bebouwing niet wordt aangetast;
- op basis van een bergingsnorm van 325 m³/ha is ca. 2,98 ha open water nodig;
- bij demping van boezemwater is compensatie van boezemwater nodig;
- voor de omgang van hemelwater wordt uitgegaan van een gescheiden afvoer en het niet toepassen van uitloogbare materialen;
- er worden natuurvriendelijke oevers in het plangebied toegepast.

In een afstemmingsoverleg met de gemeente en het hoogheemraadschap [ref. 2., 2014] is het volgende afgesproken:

- het water wordt bij voorkeur aangelegd als grote watergangen met een doorstroomfunctie. Het hoogheemraadschap ziet graag dat het water nu al wordt aangegeven op de kaart;
- eerst water graven, dan verharderen, maatwerk is vereist;
- het hoogheemraadschap ziet liever geen tuinen aan water.

In de handreiking watertoets [ref. 1.] wordt het volgende aangegeven:

- er moet voldoende waterberging in het gebied worden aangelegd;
- de waterpeilen zijn overeengekomen met het hoogheemraadschap.

Berging

In het verleden werd een bergingsnorm gehanteerd van 325 m³/ha voor stedelijk gebied met een verhardingspercentage van 50 %. Dat komt ongeveer overeen met 32,5 mm/ha (totaal oppervlak). Onder de nieuwe handreiking wordt aangegeven dat het watersysteem moet worden doorgerekend op wateroverlast en inundatienormen. Omdat in de toekomstige situatie een relatief laag verhardingspercentage wordt gehanteerd (11,9 ha verhard ten opzichte van 31,8 ha plangebied) is de verwachte 10 % ruimtereservering (3,18 ha) voor oppervlaktewater voldoende, dit ondanks het feit dat 0,44 ha van het water onderdeel is van de boezem en niet of maar beperkt bijdraagt aan de waterberging. Op basis van de oude bergingsnorm was 2,98 ha nodig, op waterlijn.

De nu geplande situatie is doorgerekend in de watersleutel van het hoogheemraadschap van Delfland. Daaruit blijkt dat 8702 m³ berging nodig is wat overeen komt bij 2,18 ha bij een peilstijging van 0,4 m.

Wanneer de inrichting van het gebied meer in detail is uitgewerkt kan de waterberging gedetailleerd worden berekend en ontworpen op de inundatienormen.

De hoeveelheid verharding in het gebied neemt af doordat de glastuinbouw op deze locatie verdwijnt. Door de planontwikkeling neemt de hoeveelheid waterberging in het gebied toe.

Waterstructuur

Het oppervlaktewater in het gebied wordt bij voorkeur aangelegd als grote watergangen met een doorstroombaanfunctie. Op dit moment is de toekomstige inrichting van het gebied bekend op vlekkeniveau. Daarom kan nu nog geen waterstructuur worden aangegeven. Wel is een voorzet gegeven in het bestemmingsplan, zie afbeelding 4.1.

Voor de vergravingen aan het oppervlaktewater in het gebied (dempen van water en aanleg van open water) is een watervergunning in het kader van de waterwet nodig, welke kan worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

4.3. Grondwateroverlast en het voorkomen van (zoet)watertekort

In de handreiking watertoets van het hoogheemraadschap zijn de volgende relevante eisen en richtlijnen opgenomen voor grondwater en het voorkomen van (zoet)watertekort [ref. 1.]:

- de initiatiefnemer heeft onderzoek gedaan naar de functiegeschiktheid wat betreft bodem en grondwatersituatie;
- indien de locatie niet optimaal is wat betreft bodem en grondwater, is onderzocht met welke duurzame maatregelen de locatie geschikt is te maken voor de beoogde functies;
- om grondwateroverlast te voorkomen worden duurzame maatregelen genomen zonder verslechtering voor het bestaande watersysteem. Bij voorkeur dus wel ophogen en/of kruipruimteloos bouwen, geen permanente drainage en onderbemalingen;
- in zettingsgevoelige gebieden worden geen grondfuncties gebruikt die een lager waterpeil vereisen.

Op dit moment is er nog geen gedetailleerd inzicht in de grondwaterstanden in het gebied. Wel is bekend dat de grondwaterstanden naar verwachting in natte perioden dicht onder het maaiveld liggen. In de toekomstige situatie (langere termijn) kan daarnaast de grond-

waterstanden en de kwel toenemen als gevolg van het afbouwen van de grondwateronttrekking nabij Delft.

Peilen en drainage

In 2004 werd nog uitgegaan van drainage in het plangebied. Inmiddels geeft het beleid van het hoogheemraadschap aan dat bij voorkeur geen gebruik meer wordt gemaakt van drainage, en dat in plaats daarvan bij voorkeur wordt gekozen voor duurzamere oplossingen zoals ophogen en/of kruipruimteloos bouwen. De gemeente heeft echter een zorgplicht om grondwateroverlast te voorkomen.

Geadviseerd wordt de grondwaterstand in het gebied enige tijd te monitoren en vervolgens het waterhuishoudingsplan te actualiseren. Daarbij moet dan aandacht zijn voor aanlegpeilen en het al dan niet toepassen van drainage in het gebied.

4.4. Onderhoud en bagger

In 2004 is nog geen definitieve keuze gemaakt voor het type onderhoud dat aan de watergangen uitgevoerd gaat worden. In de toekomstige situatie moet voldoende ruimte worden vrijgehouden voor het onderhoud aan de watergangen. Daarbij moet worden uitgegaan van:

- de aanleg van onderhoudstroken (4 meter breed) welke vrij zijn van bebouwing en obstakels wanneer wordt uitgegaan van onderhoud vanaf de oevers;
- de aanleg van opstelplaatsen in combinatie met doorvaarbare bruggen in het gebied, wanneer wordt uitgegaan van varend onderhoud.

Het hoogheemraadschap geeft er daarnaast de voorkeur aan wanneer tuinen niet direct aan oppervlaktewater grenzen.

4.5. Schoon water: watersysteemkwaliteit en ecologie

In het verleden voldeed de waterkwaliteit van het boezemwater (KRW Waterlichaam) nog niet. Naar verwachting is eutrofiëring nog steeds een probleem. Voor de ontwikkelingen in De Kreken is het van belang, dat de (ecologische) waterkwaliteit in het gebied niet verslechtert door de ontwikkelingen.

Dit wordt deels ingevuld door de afvalwaterketen en omgang met hemelwater (paragraaf 4.5.).

Daarnaast kan de inrichting van het toekomstige water worden afgestemd op de gewenste ontwikkeling van de ecologie. Daarbij is het vooral van belang dat oevers in het gebied flauw worden aangelegd zodat er goede kansen ontstaan voor de ontwikkeling van oevervegetatie.

4.6. Gezuiverd water: afvalwaterketen

In de handreiking watertoets worden de volgende relevante uitgangspunten en richtlijnen gegeven voor de invulling van de afvalwaterketen:

- er wordt aandacht besteed aan de afvalwaterketen in samenhang met het watersysteem op het abstractie- en detailniveau dat past bij de planfiguur;
- de kwantitatieve en kwalitatieve effecten van het hemelwater en grondwater op oppervlaktewater zijn in kaart gebracht, de maatregelen en afspraken over de uitvoering zijn verwerkt in het ruimtelijk plan;
- de volgende voorkeursvolgorde wordt gehanteerd:

1. hemelwater vasthouden en benutten;
 2. afstromend hemelwater afvoeren naar en bergen in het oppervlaktewater;
 3. hemelwater afvoer via het vuilwaterriool;
- vasthoudmaatregelen zijn als zodanig vastgelegd in het plan;
 - grote veranderingen in de hoeveelheid afvalwater (meer dan 30 woningen) worden ruim van te voren kenbaar gemaakt aan Delfland;
 - er wordt zo weinig mogelijk verhard en verharding wordt zoveel mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende vorm.

In de toekomstige situatie worden maximaal 751 woningen ontwikkeld. De DWA-afvoer uit het gebied is in de toekomstige situatie daarmee ca. 215 m³/dag.

Omgang met hemelwater

Op basis van nieuwe inzichten in de omgang met hemelwater wordt geadviseerd geen gebruik te maken van infiltratie in het gebied (geen wadi's) vanwege hoge grondwaterstanden en een slecht doorlatende ondergrond (klei). Een verbeterd gescheiden rioolstelsel is mogelijk, maar het nadeel van dergelijke stelsels is dat er relatief veel neerslag (60-70 %) wordt afgevoerd naar de gemengde riolering.

Voorgesteld wordt uit te gaan van:

- rechtstreekse afvoer van de daken en wegen naar oppervlaktewater;
- potentieel (licht) verontreinigde oppervlakken via een bermassage af te laten voeren naar oppervlaktewater;
- retentie vorm te geven in oppervlaktewater;
- geen uitlogende materialen toe te passen.

Een definitieve uitwerking van de omgang met hemelwater kan plaatsvinden nadat de inrichtingsplannen nader zijn gedetailleerd.

Omgang met afvalwater

Voor de omgang met afvalwater wordt in de toekomstige situatie een DWA riolering in het gebied aangelegd. Daarvoor is inzicht nodig in de actuele situatie omtrent de riolering in Poeldijk. Het hoogheemraadschap moet bijtijds op de hoogte worden gesteld van de extra afvoer van DWA richting zuivering.

5. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

De wet- en regelgeving bieden de volgende randvoorwaarden voor de inrichting van de waterhuishouding in de toekomstige situatie en voor de waterhuishoudkundige aspecten van het bestemmingsplan:

- de regionale waterkeringen binnen de plangebiedgrenzen moeten worden beschermd middels een dubbelbestemming in het bestemmingsplan;
- bij de uitwerking van de toekomstige waterhuishouding in een geactualiseerd waterhuishoudingsplan moet rekening worden gehouden met de regionale waterkeringen;
- voor de inrichting van het gebied is een watervergunning in het kader van de waterwet nodig met betrekking tot waterkeringen;
- in de toekomstige situatie moet voldoende oppervlaktewater in het gebied worden aangelegd (ca. 10 %). In het bestemmingsplan moet deze ruimte worden gereserveerd;
- voor de wijzigingen in de waterhuishouding in de toekomstige situatie is een vergunning nodig in het kader van de waterwet;
- in de toekomstige situatie is drainage ongewenst, zoals eerder wel voorgesteld. Voorgesteld wordt de grondwaterstanden in het gebied in het kader van de actualisatie van

- het waterhuishoudingsplan enige tijd te monitoren. Voor de toekomstige peilkeuze kan dan rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte;
- in de actualisatie van het waterhuishoudingsplan moet rekening worden gehouden met de aanleg van onderhoudsstroken of de aanleg van opstelplaatsen en bruggen;
 - toekomstig oppervlaktewater wordt bij voorkeur voorzien van flauwe oevers;
 - afvalwater wordt in de toekomst gescheiden afgevoerd. Het gebied wordt gerioleerd;
 - hemelwater wordt geborgen in oppervlaktewater. De definitieve invulling van de omgang met hemelwater moet nog worden uitgewerkt;
 - de primaire watergangen moeten op de plankaart van het bestemmingsplan worden weergegeven;
 - de hoeveelheid te realiseren 'overig' water worden in de regels van het bestemmingsplan opgenomen waarbij ook de te realiseren hoeveelheid per planfase wordt benoemd.

Aanbevolen wordt na vaststelling van het bestemmingsplan en de uitwerking van de stedenbouwkundige inrichting het waterhuishoudingsplan te actualiseren. Voor verschillende ingrepen in het gebied is een watervergunning nodig. Deze moet uiterlijk vier maanden voor de start van de werkzaamheden worden aangevraagd. Voor de verschillende ingrepen kan één vergunning worden aangevraagd.

REFERENTIES

1. handreiking watertoets voor gemeenten, ruimte voor water in ruimtelijke plannen, hoogheemraadschap van Delfland, versie 14 april 2014;
2. notulen vergadering van 8 mei 2014 gemeente Westland en hoogheemraadschap van Delfland;
3. Waterhuishoudkundig plan Poeldijk Westhof, Witteveen+Bos, juni 2004;
4. website hoogheemraadschap van Delfland, <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/beleid-delfland/leggerkaarten/>, geraadpleegd oktober 2014;
5. www.dinoloket.nl, geraadpleegd oktober 2014;
6. schoon water om van te genieten, gebiedsrapportage van de detailanalyse van de kaderrichtlijn water, hoogheemraadschap van Delfland, 2008.

Regels

Uitwerkingsplan

Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof, Verburghlaan 140

Uitwerkingsplan

Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof, Verburghlaan 140

Projectnummer 412390

Revisie 01

Datum 5 oktober 2016

Auteur(s)

ing. R.H. van Trigt

Opdrachtgever

Pact 3D Ontwikkeling
Van Klaverweideweg 11
2355 AA Hoogmade

datum vrijgave	beschrijving revisie
5 oktober 2016	ontwerp

goedkeuring

ing. R.H. van Trigt

vrijgave

G.A. Damen MSc

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Water	14
Artikel 5 Wonen	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7 Algemene bouwregels	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 11 Overige regels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 12 Overgangsrecht	25
Artikel 13 Slotregel	26





Gemeente Westland

Projectnummer 412390

Regels



Gemeente Westland

Projectnummer 412390

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

Artikel 1

Begrippen

1.1 plan

het Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof, Verburghlaan 140 van de gemeente Westland

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1783.BP16021-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw

een aparte ruimte die via het hoofdgebouw toegankelijk is en ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden-onderneming

een onderneming welke gevestigd is of kan zijn in een woning en die toebehoort aan een natuurlijk persoon, welke in de betreffende woning woont en die geen personeel in dienst heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de onderneming de ruimtelijke uitstraling van de woonfunctie niet aantast.

1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in één of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 bestaande bouwwerken

bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of vergund zijn om tot stand te zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 bijgebouw

een (vrijstaand of aan een hoofdgebouw aangebouwd) gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en geen rechtstreekse toegang tot het hoofdgebouw heeft.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggen. Het dient hierbij te gaan om horizontale bouwlagen.

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 bouwwijze

de wijze waarop het op een bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet is verbonden met het hoofdgebouw op een aansluitend bouwperceel; dit kan vrijstaand, twee-aaneen, gestapeld of aaneengebouwd zijn.

- 1.23 boveninsteek**
de snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang.
- 1.24 dakkapel**
een constructie, welke ondergeschikt is aan het dakvlak, ter vergroting van een gebouw, die vrij ligt in het hellend dakvlak.
- 1.25 daknok**
het hoogste punt van een schuin dak.
- 1.26 dakopbouw**
een toevoeging aan het dakvlak van een bouwmassa die niet vrij in het dakvlak ligt, maar ten minste de nok- of gootlijn of zijkant van het dakvlak raakt van het betreffende gebouw/de betreffende woning. Het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van het gebouw/de woning.
- 1.27 dakvoet**
het laagste punt van een schuin dak.
- 1.28 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.29 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.
- 1.30 erf**
al dan niet bebouwde gronden die bij het hoofdgebouw horen, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze inrichting niet verbieden.
- 1.31 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.32 hoofdgebouw**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken exclusief de aan- en uitbouwen of bijgebouwen.
- 1.33 horeca**
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.34 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechte reeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.35 kap

een constructie van uitsluitend een of meer hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20° en minder dan 65°.

1.36 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.37 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en andere openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.38 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand, welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.39 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt maaiveld het hoogst is.

1.40 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval begrepen een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop of sekstheater, een sekswinkel, een seksautomatenhal en een seksclub of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts) voorzieningen, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen; afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.42 uitbouw

uitbreiding van een ruimte in het hoofdgebouw tot buiten het bestaande oorspronkelijke hoofdgebouw (bijvoorbeeld erker) en welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.43 voorgevel

de naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een gevellijn.

1.44 voorgevelrooilijn

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbouw of daar waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een gevellijn.

1.45 woning

een complex van ruimten, dat blijkens de indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

1.46 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de loodrechte afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, bruggen, oeververbindingen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. (ondergrondse) afvalcontainers en overige nutsvoorzieningen;
- c. voorzieningen van beeldende kunst.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de hoogte van afvalcontainers mag, indien bovengronds geplaatst, maximaal 2 meter en de oppervlakte maximaal 4m² bedragen;
- c. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 3,5 meter en de oppervlakte maximaal 40m² bedragen.



Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op en boven deze gronden mag slechts worden gebouwd, indien en voor zover zulks voor de waterbeheersing, de verbinding van de oevers, voorzieningen van openbaar nut, of het verkeer te water nodig is en gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de doorvaarthoogte van bruggen met de daarvoor aangegeven aanduiding bedraagt minimaal 1,50 meter.

Artikel 5

Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. ondergronds parkeren, bergingen en souterrains: uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- c. gemeenschappelijke buitenruimte op het dak van de parkeergarage ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, bijgebouwen, tuinen, in- en uitrit naar de parkeergarage, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend:

- a. hoofdgebouwen;
- b. overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

worden gebouwd en gelden de volgende regels ten aanzien van:

5.2.1 Hoofgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. het aantal woningen binnen een bouwvlak bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantallen;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- e. de kapconstructie mag bestaan uit platte afdekking of een kap, ingeval van een kap bedraagt de dakhelling minimaal 30°;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' gelden de volgende regels:
 1. er kan een ondergrondse parkeergarage, bergingen en souterrains worden opgericht;
 2. in afwijking van 5.2.1 lid f onder 1 kan de parkeergarage, bergingen en souterrains ook half verdiept worden gebouwd waarbij de maximale bouwhoogte 1,5 meter boven maaiveld is gelegen.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, uitgezonderd erfafscheidingen, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. per bouwvlak mag buiten het bouwvlak andere bouwwerken worden opgericht met een maximaal oppervlak van 40 m²;
- d. de oppervlakte van andere bouwwerken voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 6 m²;
- e. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 50 m² per bouwwerk.

5.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 meter;

- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter.

5.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,50 meter in de zijerfafscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de te bouwen gebouwen geen onnodige nadelige veranderingen teweegbrengen in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig worden geschaad;
- b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,50 meter;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 5.2.1 onder a. ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

5.5.1 Aan-huis-gebonden-ondernemingen

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de betreffende woning met een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. de onderneming uitsluitend door een van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
- f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- h. de activiteiten worden uitgevoerd in de betreffende woning plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

5.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'parkeergarage' is het (mede) gebruik van de bouwwerken voor beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik niet toegestaan.



Gemeente Westland

Projectnummer 412390

Hoofdstuk 3

Algemene regels

Artikel 6

Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene hoogtematen

Als maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn, gelden de volgende maten, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn	1 meter
erfafscheidingen elders	2 meter
overkappingen	3 meter
straatmeubilair	3 meter
lichtmasten	20 meter
antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes	5 meter
vlaggenmasten	6 meter
overige bouwwerken	2 meter

7.2 Overschrijding van bouwgrenzen

De op de planverbeelding aangegeven bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- e. balkons en terrassen indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
- f. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water rioolstoffen; hijsinrichtingen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- g. bestaande dakopbouwen, bestaande luifels en bestaande uitbouwen aan de voorzijde.

7.3 Parkeernormering

Bij elke ontwikkeling wordt de normering vanuit het Westland Verkeers en VervoerPlan (2006) toegepast.

7.4 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

- a. Maatvoering achterzijde:
 1. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,50 meter vrij in het dakvlak;
 2. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
 3. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.
- b. Maatvoering voorzijde:
 1. de dakkapel is niet breder dan 50% van de breedte van het dakvlak;
 2. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,50 meter vrij in het dakvlak;
 3. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,50 meter;
 4. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.



7.5 Bestaande bouwwerken

Een bestaand bouwwerk dat met een vergunning is gerealiseerd, mag worden teruggebouwd.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond en/of water als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden; het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken als seksinrichting.

8.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland.

Artikel 9

Algemene afwijkingsregels

9.1

Algemene afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking kan worden verleend - afwijking van de regels in het plan te verlenen voor:

- a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%. Het moet hierbij primair gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en niet om de bouw mogelijkheden bij voorbaat al te vergroten;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 meter ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³ zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- c. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter;
- d. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 meter mogen bedragen;
- e. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- f. overschrijding van bouw grenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit ipv esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen.
- g. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden.
- h. het afwijken van de parkeernormering, zoals deze is opgenomen in het Westlands Verkeer- en Vervoer Plan (WVVP) indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

9.2

Afwijking niet verlenen

Afwijking wordt in ieder geval niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.



Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- brandweeringang;
- bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- de ruimte tussen bouwwerken;
- parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

11.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.



Gemeente Westland

Projectnummer 412390



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde onder a. eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 13

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof, Verburghlaan 140.

Verbeelding

