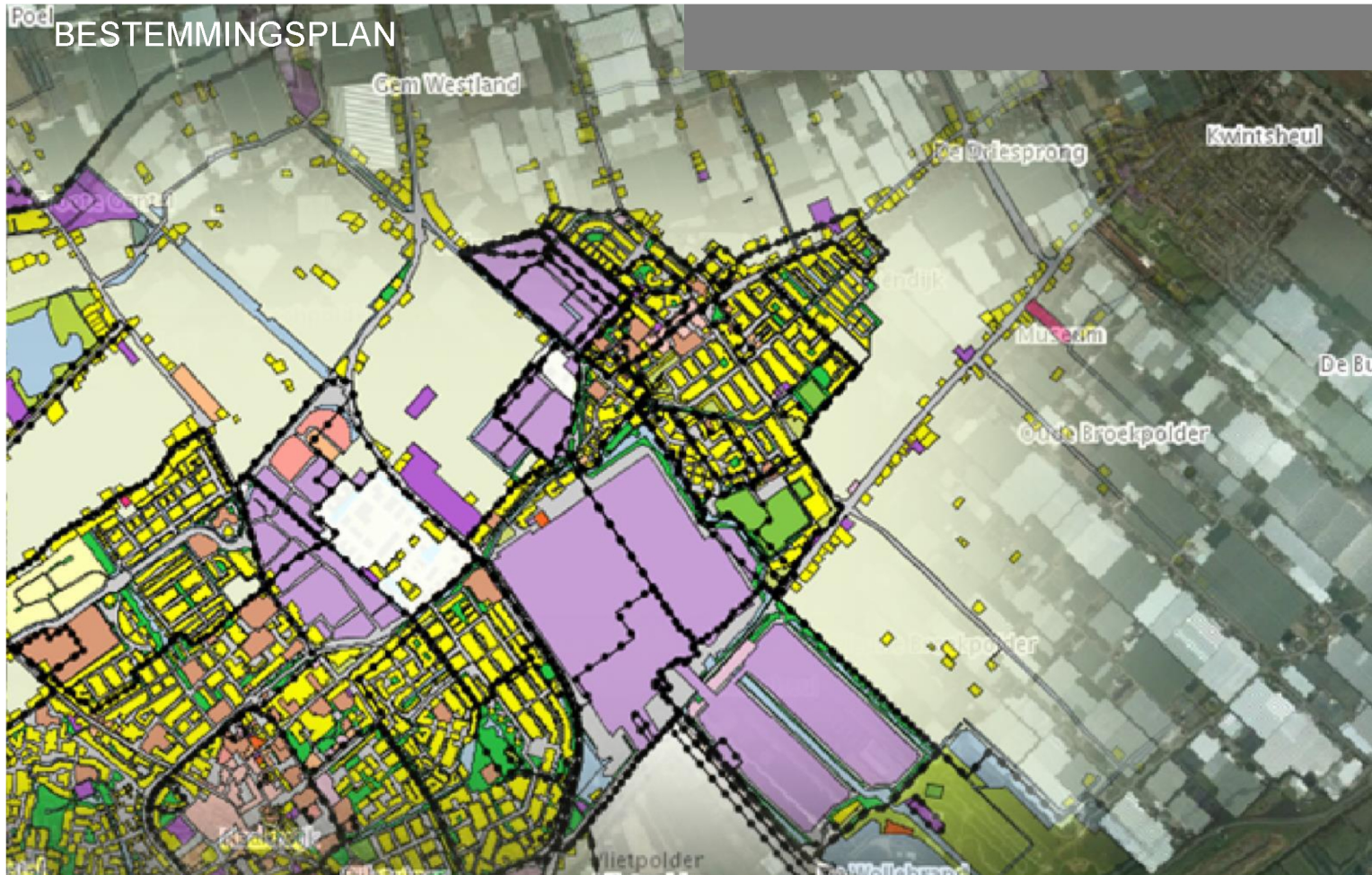


BESTEMMINGSPLAN



DE RENTMEESTER TE NAALDWIJK

STATUS: VASTGESTELD

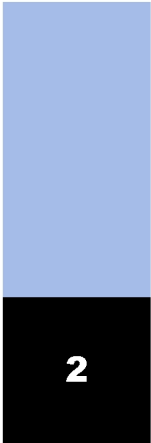
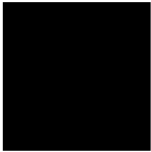
DATUM: 13-09-2016

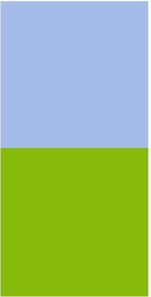
IDENTIFICATIENUMMER: NL.IMRO.1783.NWKKERNRENTMSTRbp.VA01



GEMEENTE WESTLAND







COLOFON

Dit is een uitgave van de Gemeente Westland, team Stedenbouw & Bestemmingsplannen. Voor meer informatie over dit plan kunt u contact opnemen via:

Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk

Bezoekadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk

T 14 0174

F (0174) 673 600

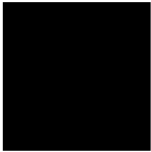
E ruimtelijkeplannen@gemeentewestland.nl

I www.gemeentewestland.nl

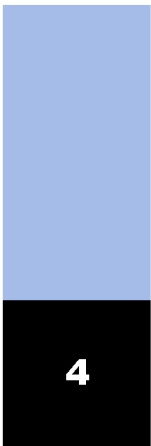
Het digitale exemplaar van dit plan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Datum: 28 juni 2016

Dit product op gesteld door: Mees Ruimte & Milieu
Gemeente Westland | Stedenbouw & Bestemmingsplannen



TOELICHTING







INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	6
1 INLEIDING	10
1.1 Aanleiding	10
1.2 Ligging plangebied	10
1.3 Geldend bestemmingsplan	11
1.4 Leeswijzer	12
2 PROJECTPLAN	13
2.1 Projectbeschrijving	13
2.1.1 Algemeen	13
2.1.2 Planbeschrijving	13
2.2 Locatie kenmerken	14
2.3 Beoogde doelgroepen	14
2.4 Beoogde woningdifferentiatie	14
3 BELEID	15
3.1 Gemeentelijk beleid	15
3.2 Regionaal beleid	17
3.3 Provinciaal beleid	18
3.4 Rijksbeleid	20
3.5 Conclusie	22
4 ONDERZOEK	24
4.1 Planologie	24
4.1.1 Inleiding	24
4.1.2 Detailhandel: supermarkt	24
4.1.3 Kantoren	28
4.1.4 Wonen	28
4.2 Verkeer	29
4.2.1 Inleiding	29
4.2.2 Toekomstige inrichting openbare ruimte	29
4.2.3 Resultaten verkeersonderzoek	30
4.2.4 Parkeerbalans	31
4.2.5 Conclusie	31
4.3 Bedrijven en milieuzonering	31
4.3.1 Wettelijk kader	31
4.3.2 Onderzoek	32
4.3.3 Conclusie	35
4.4 Geluid	35

4.4.1 Wettelijk kader	35
4.4.2 Onderzoek wegverkeerlawaaai	36
4.4.3 Conclusie wegverkeerlawaaai	36
4.4.4 Onderzoek indirecte hinder	36
4.4.5 Conclusie indirecte hinder	36
4.5 Luchtkwaliteit	37
4.5.1 Wettelijk kader	37
4.5.2 Onderzoek	38
4.5.3 Conclusie	39
4.6 Externe veiligheid	39
4.6.1 Wettelijk kader	39
4.6.2 Onderzoek	39
4.6.3 Conclusie	39
4.7 Water	40
4.7.1 Wettelijk kader	40
4.7.2 Onderzoek	42
4.7.3 Conclusie	43
4.8 Bodem	44
4.8.1 Wettelijk kader	44
4.8.2 Onderzoek	44
4.8.3 Conclusie	44
4.9 Ecologie	44
4.9.1 Wettelijk kader	44
4.9.2 Onderzoek	46
4.9.3 Conclusie	47
4.10 Cultuurhistorische aspecten	49
4.10.1 Wettelijk kader	49
4.10.2 Onderzoek	49
4.10.3 Conclusie	50
4.11 Bezonnig	50
4.11.1 Wettelijk kader	50
4.11.2 Onderzoek	50
4.11.3 Conclusie	51
5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	52
5.1 Planvorm	52
5.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering	52
5.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012	52
5.1.3 Systematiek van de planregels	52
5.1.4 Systematiek van de planverbeelding	53
5.2 Bestemmingsregeling	55
5.2.1 Bestemming "Gemengd"	55
5.2.2 Bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied"	55
6 HANDHAVINGSBELEID	56
6.1 Handhavingsbeleid, integrale handhaving Wabo taken	56



7 UITVOERBAARHEID.....	57
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	57
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	57
7.2.1 Bestuurlijk vooroverleg.....	57
7.2.2 Overleg	59
7.2.3 Zienswijzen	61
8 BIJLAGEN	62
9 VERBEELDING	63



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een actueel planologisch kader geboden voor de realisatie van een ontwikkeling aan de Patijnenburg, genaamd De Rentmeester. Het voornemen is om het nog niet ontwikkelde deel tussen winkelcentrum de Tuinen en het enkele jaren geleden opgeleverde gebouw de Secretaris te ontwikkelen ten behoeve van wonen, detailhandel en kantoor.

Om het bouwplan De Rentmeester te kunnen realiseren is een nieuw actueel juridisch planologisch kader nodig. Met voorliggend bestemmingsplan wordt dit planologische kader geboden om de gewenste nieuwbouw te kunnen realiseren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Naaldwijk, tegenover de ingang van het winkelcentrum De Tuinen.

figuur 1: ligging plangebied



Het plangebied wordt omringd door de Willem van Hooffstraat, Simon van Slingerlandstraat, de Secretaris Verhoeffweg en de Patijnenburg. De Secretaris Verhoeffweg is een doorgaande weg aan de rand van het centrum van Naaldwijk. De Patijnenburg is de toegangsweg naar het overdekte winkelcentrum "De Tuinen" en de parkeergarage van dit winkelcentrum.

In het overdekte winkelcentrum bevindt zich een diversiteit aan winkels (kleding, witgoed, horeca, speelgoed, etc.). Rondom het plangebied aan de Patijnenburg bevinden zich showrooms van grootschalige detailhandelsbedrijven (meubels, stoffering, badkamers en keukens). Boven de omliggende winkels bevinden zich appartementen.

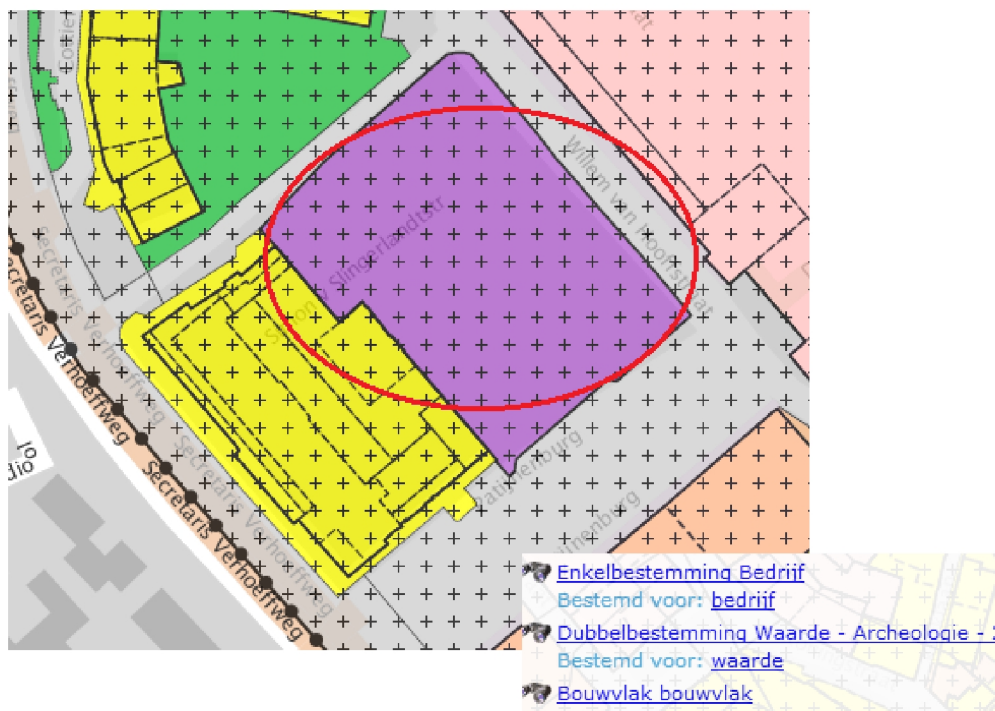
Langs de Secretaris Verhoeffweg bevinden zich appartementencomplexen en rijwoningen. Ten zuiden van de Secretaris Verhoeffweg ligt de woonwijk De Opstal. Direct grenzend aan het plangebied aan de Patijnenburg / Secretaris Verhoeffweg is het appartementencomplex De Secretaris gerealiseerd. De Secretaris is een appartementencomplex bestaande uit 7 woonlagen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied was, voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan, het volgende planregime van kracht:

- Bestemmingsplan Centrum Naaldwijk, onherroepelijk geworden op 25 juni 2013.

figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan



De gronden behorende bij dit plan hebben hier de bestemming Bedrijf. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg': tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg met daarbij behorende detailhandel met een verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 125 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond, en ten hoogste 150 m² b.v.o. aan bijbehorende kantoorfuncties, uitsluitend op de verdiepingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': tevens voor een gemeentelijk monument;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens één bedrijfswoning;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groen en water. De gronden hebben hier de bestemming "Bedrijf";

Woningen, kantoorruimte en een supermarkt passen niet binnen deze bestemming. Om het project te kunnen realiseren wordt een nieuw planologisch kader opgesteld in de vorm van dit voorliggende bestemmingsplan.



1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "De Rentmeester te Naaldwijk" bestaat uit een toelichting, planregels en een planverbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 wordt het projectplan beschreven. Hierin wordt aandacht besteed aan de te ontwikkelen functies en doelgroepen. Hoofdstuk 3 behandelt het vigerende beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

In Hoofdstuk 4 wordt het onderzoek ten aanzien van de ruimtelijke en milieukundige aspecten behandeld. In Hoofdstuk 5 wordt dieper ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. Tot slot wordt in Hoofdstuk 6 op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.

2 PROJECTPLAN

2.1 Projectbeschrijving

2.1.1 Algemeen

Het project De Rentmeester is gesitueerd aan de Patijnenburg, centraal in het centrum van Naaldwijk, gelegen aan de entreezone van winkelcentrum De Tuinen. De nieuwbouw sluit aan op het wooncomplex De Secretaris dat enkele jaren geleden is opgeleverd en ca. 59 vrije sector appartementen bevat. De Rentmeester wordt ontsloten via de Simon van Slingerlandstraat die aansluit op Secretaris Verhoefweg, die als rondweg fungeert en zorgt voor een snelle en goede ontsluiting van het centrum van Naaldwijk.

2.1.2 Planbeschrijving

Het project bestaat uit een combinatie van winkels, kantoor, wonen met parkeren en de herinrichting en de optimalisatie van het rondom gelegen openbaar gebied.

Commerciële ruimte: supermarkt

De begane grond wordt grotendeels ingevuld als commerciële ruimte ten behoeve van een supermarkt die hier gevestigd zal worden. De entree van deze commerciële ruimte bevindt zich op de hoek van de Patijnenburg en Willem van Hooffstraat. Tussen deze entree en de entree van winkelcentrum De Tuinen verrijst een autovrij plein die de twee complexen aan elkaar verbindt en waardoor een levendig verblijfsgebied ontstaat. De overige ruimte op de begane grond wordt gebruikt voor de entreepartijen ten behoeve van de appartementen met gezamenlijke fietsenberging voor deze woningen.

De supermarkt wordt gerealiseerd met een winkelvloeroppervlakte van circa 3.750 m². Daarnaast zal de supermarkt beschikken over een expeditieruimte, magazijn, kantoor en kantine. In totaal zal er ongeveer 4.600 m² aan bruto vloeroppervlak ten behoeve van de detailhandel gerealiseerd worden.

Kantoor

Naast de kantoorruimte ten behoeve van de supermarkt, wordt er nog een aparte solitaire kantoorruimte gerealiseerd van ongeveer 150 m². Deze ruimte is gelegen op de eerste verdieping.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de appartementen is grotendeels opgelost middels privé parkeergelegenheid die deels is gelegen in de bestaande parkeerkelder van het naastgelegen appartementen complex De Secretaris en deels op de 2e verdieping van de nieuwbouw. Het parkeren ten behoeve van de goedkopere appartementen zal plaatsvinden in het openbaar gebied rond de nieuwbouw. Het openbaar parkeren ten behoeve van de supermarkt bevindt zich boven de commerciële ruimte op de 1e en deels op de 2e verdieping van de nieuwbouw. In totaal worden circa 210 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd, verdeeld over de twee verdiepingen. Daarnaast worden er circa 32 privé parkeerplaatsen gerealiseerd op de 2^e verdieping.

Zowel de privé parkeerplaatsen als de openbare parkeergelegenheid zijn te bereiken via de Simon van Slingerlandstraat.

Wonen

Boven de commerciële ruimte en parkeergarage worden op de verdiepingen 3 t/m 5 in totaal ca. 47 appartementen gerealiseerd in diverse afmetingen en prijsklassen. Deze appartementen sluiten zowel bouwkundig als markttechnisch aan op het naastgelegen appartementencomplex De Secretaris.

De nieuwbouwapartementen zijn allemaal gesitueerd rondom de centraal gelegen ruime binnentuin, die een onderscheidende en kwalitatieve meerwaarde vormt voor de toekomstige bewoners.

Privé bergingen

Alle 47 te realiseren woningen zijn voorzien van een privé berging. Deze bevinden zich deels nabij de privé parkeergelegenheden die deels zijn gelegen in de bestaande parkeerkelder van het naastgelegen appartementen complex De Secretaris en deels op 2e verdieping van de nieuwbouw. Daarnaast hebben enkele woningen een berging inpandig in de woning. Tevens zijn er op de begane grond bij de centrale trappenhuisen centrale fietsenbergingen voorzien, zodat de bewoners hun fietsen eenvoudig op maaiveld niveau kunnen stallen.

2.2 Locatie kenmerken

Het plangebied heeft een centrale ligging in centrum Naaldwijk. Doordat de woningen zijn gelegen naast Winkelcentrum De Tuinen en boven de nieuwe te realiseren supermarkt zijn alle Food en non food winkels op loopafstand te bereiken. Tevens zijn in de zeer nabije omgeving diverse uitganggelegenheden te vinden, zoals restaurants, theater, kroegen e.d..

Daarnaast zijn ook de zorg en maatschappelijke voorzieningen op loop- en fietsafstand te bereiken.

Hoewel het plangebied in het centrum van Naaldwijk ligt heeft deze een goede ontsluiting voor zowel auto, fiets en openbaar vervoer. En kan men eenvoudig de voorzieningen, maar ook het lokale en regionale wegennet bereiken.

2.3 Beoogde doelgroepen

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma voor De Rentmeester is ingezet op een evenwichtige en marktconforme prijs-/kwaliteitverhouding. Gezien de ligging van het nieuwbouwcomplex leent het plan zich uitstekend voor diverse doelgroepen. Hierbij moet gedacht worden aan gepensioneerden (65+), vitale 55+ers, DINKY's (dubbel inkomen no kids) en starters.

2.4 Beoogde woningdifferentiatie

De nieuwbouw van De Rentmeester sluit aan op het reeds gerealiseerde appartementencomplex De Secretaris. Hierdoor ontstaan binnen het te realiseren nieuwbouwcomplex 3 woonzijdjes, met elk hun eigen karakter. In onderstaande figuur is de woningdifferentiatie weergegeven op basis van de gemeentelijke segmentering zoals deze zal worden gerealiseerd in dit project.

figuur 3: woningdifferentiatie

Woningdifferentiatie De Rentmeester		April 2014	
Koopwoningen	Prijssegmentering	Aantal	Opm.
Sociale koop	≤ € 185.000	12	*
Bereikbare koop	≤ € 215.000	4	*
Middeldure koop	≤ € 249.500	8	**
Dure koop	> € 249.500	23	**
		Totaal:	47
* De woningen hebben geen verplichting tot afname van een parkeerplaats en daarom zijn de prijzen exclusief eventuele parkeerplaats			
** Prijzen zijn inclusief (verplichte) parkeerplaats			

Bovenstaande woningdifferentiatie is in overeenstemming met de gemeente Westland vastgesteld op grond van een maximale prijs/kwaliteit en behoefte verhouding. Hiermee wordt gekomen tot de meest optimale differentiatie op de juiste plek binnen het project die op basis van markttoetsing tot stand is gekomen.

3 BELEID

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

3.1 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Westland 2025-Perspectief 2040

Na een periode van ongekende groei heeft de economische conjunctuur een ongewild moment van bezinning gebracht. Ambities en de realiteit van alledag sluiten niet meer op elkaar aan. Met dit besef stelt de gemeente haar structuurvisie op, in de wetenschap dat de rol van de overheid de komende jaren zal veranderen. De visie geeft een ruimtelijk toekomstperspectief, ons streven voor de langere termijn, zonder daarbij de realiteit uit het oog te verliezen. In het perspectief 2040, dat in dialoog met de samenleving tot stand is gekomen, staan de ambities voor de toekomst van Westland. Hierin staan ook de kernwaarden die we als meetlat gebruiken bij toekomstige afwegingen of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt of niet. We zetten zo eerst de stip op de horizon om aan te geven waar we naartoe willen. Op basis daarvan gaan we aan de slag met ruimtelijke ontwikkelingen die ons dichterbij het geschetste perspectief brengen. Met deze visie op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) faciliteert Westland de gewenste ontwikkelingen en stelt het tegelijkertijd het ruimtelijk kader tot 2025, met het besef dat de uitwerking aan vele partijen is. Westland wil ontwikkelingen mogelijk maken en niet opleggen onder het adagium 'alleen ga je sneller, samen kom je verder'. Deze visie gaat uit van participatieplanologie, wat betekent dat de gemeente nadrukkelijk andere partijen uitnodigt en haar partners zoekt bij het verwezenlijken van een gedeelde ambitie. De visie is het beleidsbepalend document voor ruimtelijke ontwikkeling in Westland, waarmee duidelijkheid wordt verschaft aan ontwikkelende partijen en over de functionele invulling van gebieden. De structuurvisie biedt een juridische basis voor bovenplanse vereenvoudiging en vormt de basis voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen in anterieure overeenkomsten met marktpartijen



Uitgangspunten ruimtelijke ontwikkelingskaders voor de kernen

In de beleidsnota 'Uitgangspunten voor de kernen', die in september 2007 is vastgesteld, is een aantal uitgangspunten voor Naaldwijk geformuleerd. Meer in het algemeen hebben de kernen in de gemeente Westland een verdichtingsopgave gekregen van 4.500 woningen via inbreiding in de kernen. Verdichting in de kernen mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid en de spaarzame open (groene) ruimte in de kernen.

De kaders voor Naaldwijk zijn gericht op het benutten en versterken van de centrale positie die de kern inneemt binnen de gemeente Westland. Daarbij wordt stilgestaan bij het feit dat de kern na de uitbreidingen Hoogeland en Woerdblok geen mogelijkheden meer heeft voor uitbreiding door omliggende functies als glastuinbouw en de veiling.

Om de kern vitaal te houden en het aantal huidige bewoners te kunnen handhaven, is het noodzakelijk dat er binnen de kern meer woningen komen. De beleidsnota geeft daarvan aan dat de grootste verdichting zal plaatsvinden binnen de centrumring. Het gaat dan niet alleen om het laten toenemen van het aantal woningen, maar ook om niet-woonfuncties zoals dat past bij het kleinstedelijke karakter.

Hogere bebouwing kan bij verdichting niet vermeden worden. Voorwaarden zijn wel dat de hoogbouw een opwaardering moet geven aan de identiteit, herkenbaarheid en oriëntatie binnen Naaldwijk en dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het karakter van de oude linten en het historische centrum.

Kantorenvisie

De Westlandse dienstensector ontwikkelt zich de afgelopen jaren sterk, mede als gevolg van de toename van bedrijventerreinen en door de schaalvergroting in de glastuinbouw. Dienstverleners verbeteren het productieproces en verhogen de efficiëntie van ondernemers. In de glastuinbouw is dit goed zichtbaar. Met minder werknemers wordt meer geproduceerd omdat de bedrijfsprocessen steeds beter georganiseerd worden. Een tweede grote vraag naar kantoorruimte komt van bestaande Westlandse kantoorgebruikers die, vaak als gevolg van fusies, nieuwe kantoorpanden bouwen. Wat betreft de vraag naar nieuwe kantoorruimte, richt de visie zich op kantoorlocaties. Kansrijke locaties voor concentratie van kantoren zijn: a. Tiendweg met in het verlengde FloraHolland; b. Centrum Naaldwijk; c. ABC Westland; d. Knooppunt Westerlee. Daarbij heeft volgtijdelijke ontwikkeling de voorkeur, waarbij de locatie Tiendweg prioriteit verdient.

Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland

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

Detailhandelsstructuurvisie gemeente Westland 'Kleine kernen kordaat'

Om sturing te geven aan de ontwikkeling van detailhandel binnen de verschillende kernen, heeft de gemeente Westland meegedaan in de ontwikkeling van de Regionale Structuurvisie Detailhandel Haaglanden 2005-2010. Naast dit globale afstemmingskader, heeft de gemeente haar eigen gedetailleerde detailhandelsstructuurvisie opgesteld, die richting geeft aan de ontwikkelingen in de 11 kernen.

Het winkelaanbod van Naaldwijk is verdeeld over vier locaties, te weten: Naaldwijk centrum, Woonboulevard Naaldwijk, locatie Geestweg en locatie Dreeslaan met gezamenlijk ruim 55.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) aan detailhandel. In het centrum is detailhandel aanwezig in het overdekte winkelcentrum 'De Tuinen' en enkele omliggende winkelstraten zoals de Molenstraat en de Herenstraat.

Sterke punten van het centrum zijn de twee trekkers uit de niet-dagelijkse sector, waaronder de Hema. Daarnaast kenmerkt het centrum zich door een zeer breed aanbod in detailhandel, waarbij slechts in geringe mate leegstand voorkomt.

Zowel met het openbaar vervoer als met de auto is het centrumgebied van Naaldwijk goed bereikbaar en ter plaatse zijn veel parkeermogelijkheden. Desondanks wordt er op piekmomenten een tekort ervaren in parkeergelegenheid.

In algemene zin geldt het sterk houden en waar mogelijk verder versterken van het centrumgebied als uitgangspunt. Hierbij geldt dat een compacte en goed bereikbare winkelstructuur daarvoor de voorwaarde is.

Tot slot is de bewegwijzering en adequaat parkeerbeheer een aandachtspunt voor De Tuinen. Zowel ondernemers als consumenten hebben dit punt nadrukkelijk naar voren gebracht.

3.2 Regionaal beleid

Regionaal structuurplan Haaglanden

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. Het vastgestelde Regionaal Structuurplan Haaglanden kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water, groen, etc.

De ambitie is dat het in heel Haaglanden voor iedereen goed wonen, werken en ontspannen is. De ruimtelijke structuur moet mensen stimuleren maatschappelijk actief te zijn en zich te ontwikkelen. Voldoende (ruimte voor) werkgelegenheid, een goed leefmilieu, een veilige leefomgeving, sociale cohesie en een herkenbare omgeving met identiteit zijn hiervoor van belang. Ook moeten de gewenste voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur en sport goed bereikbaar zijn. Het RSP2020 heeft voor deze onderwerpen vooral een faciliterende, stimulerende en attenderende rol.

De vraag naar woningen, bedrijven en kantoren houdt aan, maar de ontwikkeling van nieuw stedelijk gebied gaat al snel ten koste van het groen, de Greenport of de ruimte voor water. Dit betekent dat deze ruimte in het bestaande stedelijke gebied gevonden moet worden en efficiënt moet worden gebruikt. Herstructurering en intensief ruimtegebruik zijn hierbij belangrijke middelen. Als onderdeel van het intensief en meervoudig ruimtegebruik in binnenstedelijke wijken en buurten moet functiemenging mogelijk zijn.

Het beheer en onderhoud van groengebieden heeft aandacht nodig. Onvoldoende en versnipperd beheer van bestaande bossen en recreatiegebieden leidt tot verwaarloosde zones die ongewenste activiteiten aantrekken. In het onderhoud van deze gebieden is het ontwikkelen van de 'tweede generatie' beplanting achterwege gebleven. Bovendien moet de inrichting worden aangepast aan de wensen van de hedendaagse recreanten. Barrières en onaantrekkelijke, niet onderhouden entrees van bestaande groengebieden dragen bij aan slechte bereikbaarheid. Een goed bomenbeleid helpt om landschappelijke eigenheid te waarborgen.

Regionale Kantorenstrategie Haaglanden

De Regionale Kantorenstrategie Haaglanden gaat in op de segmentering en programmering van kantorenlocaties in Haaglanden. Deze kantorenstrategie vormt de basis voor het regionale beleid ten aanzien van de (her)ontwikkeling van kantorenlocaties tot aan 2020 en geeft mede invulling aan het RSP. Het RSP komt tot de conclusie dat het geplande aanbod van kantoren, de behoefte tot 2010 overstijgt. Ten aanzien van geplande ontwikkelingen na 2005 wordt gesteld dat de realisatie hiervan moet worden afgewogen ten opzichte van bewegingen in de bestaande voorraad kantoren.

Er is voldoende aanbod van gemengde bedrijvenszones waardoor blijvend ruimte kan worden geboden aan een diversiteit van bedrijven. Tevens zijn er voldoende mogelijkheden voor vermenging van verschillende werkfuncties.

Regionale structuurvisie detailhandel Haaglanden

Eind 2013 is de geactualiseerde regionale structuurvisie detailhandel voor het Stadsgewest Haaglanden vastgesteld. Het Stadsgewest Haaglanden heeft op 27 november jl. besloten het voorgaande, restrictieve detailhandelsbeleid voort te zetten door te kiezen voor de bestaande detailhandelsstructuur. Ondanks het restrictieve beleid zijn er uiteraard wel ontwikkelingsmogelijkheden voor verschillende winkelgebieden. Zo kunnen enkele centra uitbreiden door bijvoorbeeld de groei van het draagvlak in de omgeving of door een kwaliteitsslag. Den Haag, als bovenregionaal verzorgend centrum, de vijf grote regionaal verzorgende centra (Stadshart Zoetermeer, centrum Naaldwijk, Leidschendam Leidsenhage, centrum Delft en Rijswijk In de Bogaard), centrum 's-Gravenzande en Den Haag Leyweg mogen zich nog in meer of mindere mate ontwikkelen.

Centrum Naaldwijk

In het provinciale beleid wordt een onderscheid gemaakt tussen te versterken centra, te optimaliseren centra en centra waar dient te worden geherstructureerd. Het Stadsgewest Haaglanden heeft hetzelfde bureau (Bureau Stedelijke Planning, BSP) als de provincie ingeschakeld om te kijken naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende aankoopplaatsen in Haaglanden. BSP concludeert dat Naaldwijk centrum "een grotere ontwikkelingspotentie heeft dan in het aangepaste provinciale beleid mogelijk wordt gemaakt." Wij stellen op grond van deze studie voor om het centrum van Naaldwijk aan te merken als "te versterken centrum". De regio Haaglanden stelt de provincie voor om het provinciale beleid op dit punt aan te passen.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit 2014

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM bestaat uit: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

Beter benutten en opwaarderen van wat er is

Zowel de ruimte als het publieke investeringskapitaal is schaars. Daarnaast is de maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus veranderd. In zo'n situatie ligt het voor de hand om niet meteen de toevlucht te nemen tot nieuwe stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden, als zich in vervolg op bestaande investeringsprogramma's nieuwe opgaven aandienen. Beter is om eerst te kijken naar wat er al is, en of dat beter benut of opgewaardeerd kan worden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht.

Vergroten agglomeratiekracht

Een belangrijke sleutel voor een sterke en veerkrachtige economie is het innoverend vermogen van mensen en bedrijven. Wanneer talent, bedrijven en banen dicht bij elkaar verkeren, ontstaan (agglomeratie)voordelen. Daardoor wordt het makkelijker om kennis uit te wisselen, op nieuwe ideeën te komen en van baan te wisselen, en ontstaat er draagvlak voor voorzieningen. Het vergroten van de agglomeratiekracht vraagt om verbindingen en ruimtelijke kwaliteiten die de ontmoeting tussen mensen en de uitwisseling van goederen en informatie mogelijk maken. Dat gaat niet alleen om het toevoegen van vierkante meters of tracés. Het gaat ook om het leggen van sociale en economische relaties, om meer onderlinge verbondenheid, zodat bestaande voorzieningen en gebieden beter kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van het geheel. De fysieke infrastructuur en de ruimtelijke inrichting ondersteunen deze verbondenheid.

Verbeteren van ruimtelijke kwaliteit

In Zuid-Holland, dat zich onderscheidt door het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang.

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

De essentie in het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit ligt in het feit dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds dienen in te spelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toe te voegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving

Hernieuwbare energie zal een steeds groter aandeel innemen in de energievoorziening. De waterhuishouding stelt nieuwe eisen als gevolg van de klimaatverandering. Een 'water- en energie-efficiënte samenleving' omvat meer dan het gebruiken van duurzame energiebronnen, energiebesparing en watermanagement. Ook rechtstreekse vermindering van de uitstoot van kooldioxide (CO₂) is van belang. Verder vraagt een water- en energie-efficiënte samenleving om een omgeving die bestand is tegen de gevolgen van de klimaatverandering, om ook op lange termijn de kwaliteit van leven en de economische ontwikkelingskansen te borgen. De bescherming tegen hoogwater, langs de rivieren en de kust, moet berekend zijn op hogere waterstanden.

Provinciale Verordening Ruimte 2014

Onderdeel van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, is de provinciale Verordening Ruimte vastgesteld door Provinciale Staten. Waar de visie een zelfbindend document is voor de provincie, daar bevat de Provinciale Verordening regels die algemeen bindend zijn. De regels die voor dit plan het meest relevant zijn, zijn hierna per artikel kort toegelicht.

Kantoren - artikel 2.1.2

De verordening stelt dat buiten een aantal aangewezen gebieden en buiten bestaande kantoorbestemmingen geen nieuwe mogelijkheden voor de bouw van kantoren mogelijk wordt gemaakt.

Hierop is er een limitatief aantal uitzonderingen, waaronder het bieden van de mogelijkheid voor kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging, kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zoals gemeentehuizen en bankfilialen en bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak.

Detailhandel - artikel 2.1.4

Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden, binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Hierbij gelden de volgende eisen:

- a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen;
- b. Voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en mede met het oog hierop advies is gevraagd aan de Adviescommissie Detailhandel.

Programma ruimte

In het Programma ruimte is het ruimtelijk-relevante, operationele beleid opgenomen. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie ruimte en mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in dit Programma ruimte. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Wonen

Bij het bepalen van de regionale behoefte voor wonen gelden de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van de actuele behoefteramingtotalen per gebied. De behoefteramingen geven een bandbreedte aan. Regio's geven hieraan invulling via regionale woonvisies. Voor wonen is in de regio Haaglanden een behoefteraming opgenomen van in totaal 100.368 woningen tot het jaar 2029. In de tien jaar daarna is nog eens ruimte voor 47.072 extra woningen. Voor de ruimtelijke vertaling van de behoefte naar locaties gaan wij uit van de volgende lijn. Nieuwe woningen in centrum stedelijke, buitencentrum- en centrum dorps woonmilieus kunnen alleen in bestaand stads- en dorpsgebied worden gebouwd.

Kantoor

Voor kantoren gelden in het Programma ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied. In de provincie bevindt zich een grote voorraad bestaande kantoren. De leegstand van kantoren is nog steeds aanzienlijk. Van het beschikbare kantorenaanbod is maar een beperkt aandeel kansrijk in termen van verhuurmogelijkheden. De provincie streeft ernaar om de leegstand te beperken door plancapaciteit te reduceren en door bestaande leegstaande kantoren te herstructureren of te transformeren. Concentreren van kantoren op HOV locaties is het uitgangspunt.

Detailhandel

Het provinciale detailhandelsbeleid is erop gericht om de detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken door deze vooral kwalitatief te verbeteren en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Voor alle winkelgebieden, zowel regulier als perifeer, geldt dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking. Dit ter voorkoming van verdere leegstand en het disfunctioneren van de structuur. De provinciale detailhandelsstructuur bestaat uit drie categorieën: 'te ontwikkelen centra', 'te optimaliseren centra' en de 'overige aankoopplaatsen'.

De eerste twee categorieën omvat het geheel aan hoofd- en ondersteunende centra met een bovenlokale functie. De overige aankoopplaatsen vervullen een lokale functie.

Naaldwijk centrum wordt in het Programma ruimte gerekend tot 'te optimaliseren centra'. Hiervoor geldt het 'nee-tenzij principe'. Dit betekent dat gewerkt wordt aan de verbetering van de (concurrentie)positie met alle denkbare middelen, in principe zonder netto toevoeging van winkelmeters. Een eventueel beperkte uitbreiding van winkelmeters staat in het teken van structuurverbetering van het centrum.

3.4 Rijksbeleid

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Barro legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen beperkingen op voor de onderhavige locatie.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwgomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van

Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

Met betrekking tot verstedelijking meldt de SVIR dat de toenemende regionale verschillen consequenties hebben voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). Dit geldt zowel in groei-, stagnatie- als krimpgebieden. Dat leidt in een aantal gevallen tot leegstand en verloedering. Daarmee groeit overal de noodzaak voor herstructurering en transformatie, het mogelijk maken van noodzakelijke functieveranderingen en het zorgvuldig omgaan met de ruimte in het stedelijk gebied. Het initiatief hiervoor ligt bij provincies en gemeenten, in samenspel met de markt. Bij de transformatie in zowel groei- als krimpgebieden vragen de herbestemming en herontwikkeling van karakteristiek erfgoed bijzondere aandacht van decentrale overheden. Bij de programmering van woningen, bedrijventerreinen en kantoren is het van belang dat wordt uitgegaan van de daadwerkelijke regionale behoefte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- **bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: 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.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt".

Voor de projectlocatie geldt dat de supermarkt met woningen mogelijk wordt gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. De behoefte van dit project wordt nader gemotiveerd in paragraaf 4.1.

3.5 Conclusie

Het concentreren van winkelaanbod in het centrum is belangrijk voor zowel de aantrekkelijkheid van het dorpscentrum als voor het economisch functioneren van recreatief winkelaanbod. Het initiatief past in de vigerende detailhandelstructuurvisie van de gemeente, die naast het op peil houden van de detailhandelstructuur in de omliggende kernen, ook ziet op versterking van de kern Naaldwijk die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld tot een kern die concurrentie biedt aan de omringende gemeenten.

De beoogde ontwikkeling past eveneens binnen het regionaal beleid. Het onderzoek dat ten grondslag heeft gelegen aan de actuele regionale structuurvisie detailhandel voor Haaglanden stelt vast dat het centrum van Naaldwijk meer ontwikkelingspotentie heeft. Naaldwijk wordt hierin gezien als "te versterken centrum", waarbij onder voorwaarden van het toepassen van de ladder van duurzame verstedelijking sprake kan zijn van uitbreiding van het winkelareaal. Middels het REO-advies wordt door het Stadsgewest ingestemd met de beoogde ontwikkeling van een supermarkt.

Op 1 juli 2015 is de Adviescommissie Detailhandel in het leven geroepen. Dit naar aanleiding van de wijziging in de Verordening Ruimte 2014 welke op 4 maart 2015 door Provinciale Staten is vastgesteld. De commissie is een nieuw instrument van de provincie Zuid-Holland om de leegstand van detailhandel tegen te gaan. De commissie heeft het ontwerpbestemmingsplan De Rentmeester in haar vergadering van 25 augustus 2015 behandeld en is daarbij op 8 september 2015 gekomen tot een negatief advies (zie bijlage 12). De belangrijkste constatering van de adviescommissie was dat de onderliggende gegevens en rapporten ouder zijn dan twee jaar. Als gevolg hiervan heeft de commissie negatief geadviseerd.

Naar aanleiding van het advies is de analyse van ontwikkelingen en mogelijkheden voor supermarktaanbod in het Westland geactualiseerd. Provincie Zuid-Holland geeft in haar brief van 19 januari 2016 aan dat de beoogde ontwikkeling in deze aangepaste vorm past binnen het provinciaal beleid. In paragraaf 7.2.1 "Bestuurlijk vooroverleg" wordt nader ingegaan op het advies van REO, de Adviescommissie Detailhandel en Provincie Zuid-Holland.

Het plangebied wordt beschouwd als bestaand stedelijk gebied en valt binnen de rode contour. De noodzakelijke inhaalslag voor het bouwen van woningen voor jongeren en ouderen dient in de kernen plaats te vinden. In de kernen zijn dan ook de beste combinaties te maken tussen woningen en voorzieningen. Herstructurering en intensief ruimtegebruik zijn hierbij belangrijke middelen. Hoogbouw als gevolg van meervoudig en intensief ruimtegebruik behoort daarbij tot de mogelijkheden. De centrumvoorzieningen zijn van een goed niveau. Dit niveau en de bijbehorende uitstraling dienen op zijn minst behouden te blijven. Het voorliggend plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten voor een centrumgebied en is conform het rijks- en provinciaalbeleid getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. De uitkomsten van deze toets zijn opgenomen in paragraaf 4.1.

4 ONDERZOEK

4.1 Planologie

4.1.1 Inleiding

In voorliggend bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om in het centrum van Naaldwijk diverse voorzieningen en woningen mogelijk te maken. Zo is er ruimte gereserveerd voor detailhandel (supermarkt) van ongeveer 3.750 m² w.v.o. , een kantoorruimte, 47 woningen en bijbehorende parkeergelegenheid. In deze paragraaf wordt de planologische haalbaarheid van deze functies getoetst, waarbij elke functiegroep apart behandeld wordt. Allereerst wordt de supermarkt beoordeeld op de aspecten behoefte en effecten, waarin de Ladder van duurzame verstedelijking behandeld wordt. Daarnaast komen de woningen en kantoorruimte aan bod. In deze paragraaf wordt gebruik gemaakt van de diverse distributieplanologische onderzoeken die de laatste jaren zijn uitgevoerd. De volgende onderzoeken zijn gebruikt:

- Dagelijks aan bod? I&O Research, december 2012;
- Dpo-toets dagelijkse sector Naaldwijk, Adviesbureau Kardol, december 2011;
- Detailhandelsstructuurvisie Kleine Kernen kordaat, gemeente Westland, maart 2009;
- Notitie detailhandel Zuid-Holland, provincie Zuid-Holland, juli 2012;
- Verdiepingsslag ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel Haaglanden, Bureau Stedelijke Planning, februari 2013;
- Distributieve toets en effecten project Zoetermeer Cadenza, Bureau Stedelijke Planning, februari 2014. Het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning voor de gemeente Zoetermeer heeft voornamelijk als inspiratiedocument gediend voor de opbouw van deze paragraaf;
- Distributieve toets en effecten Naaldwijk Centrum XL-supermarkt, Bureau Stedelijke Planning, 22 december 2015;
- Aanvullend memo Naaldwijk-De Rentmeester, Bureau Stedelijke Planning, 30 augustus 2016.

4.1.2 Detailhandel: supermarkt

De detailhandel is een sector die sterk wordt beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zorgen die ontwikkelingen voor ingrijpende veranderingen voor de manier waarop consumenten boodschappen doen en winkelen. En ook met ingrijpende veranderingen voor de (ruimtelijke) organisatie van de sector zelf.

Over de periode 2004-2013 zijn de omzetten in de non-food sinds 2008 flink afgenomen. De omzet in de food-sector heeft zich min of meer gelijk ontwikkeld met de inflatie. In dezelfde periode is het winkelvloeroppervlakte in bijna alle detailhandelsbranches gestegen. Dalende omzetten in combinatie met een stijging in het winkelvloeroppervlak leidt tot een sterke afname van de vloerproductiviteit in de retail (de omzet per m²) en daarmee tot een mogelijk oplopende winkelleegstand.

Sinds 2014 toont het consumentenvertrouwen de eerste tekenen van een voorzichtig herstel. Daarnaast heeft internetwinkelen, enkele jaren geleden nog een betrekkelijk beperkt fenomeen, inmiddels al meer dan 10% van de non-food bestedingen ingenomen. In de foodsector speelt internetwinkelen nog slechts een betrekkelijk geringe rol. De algemene verwachting is dat dit aandeel wel zal groeien, maar de komende jaren geen hoge vlucht zal nemen.

Daarnaast is in Nederland gelijktijdig sprake van verdunning (daling gemiddelde huishoudgrootte), verkleuring, vergrijzing en een krimpende beroepsbevolking. De vrije bestedingsruimte van al deze bevolkingsgroepen is lager dan die van een traditioneel huishouden. De demografische veranderingen treffen overigens ook de sector zelf. Door de vergrijzing van het ondernemersbestand gaat een groot aantal zelfstandige winkeliers de komende jaren met pensioen. Door het ongunstige toekomstperspectief in de sector zijn de overnamekansen vaak gering. Door het ingrijpende en structurele karakter van de veranderingen is ook de vestigingsstrategie van winkelketens, zeker in de non-food, aan het veranderen. Jarenlang lag de nadruk bij veel ketens op expansie, maar aan die expansie een einde gekomen. Veel ketens investeren primair in een beperkter aantal vestigingen, in vooral de grotere winkelgebieden.

Het samenspel van de genoemde ingrijpende veranderingen leidt tot een structureel lagere behoefte aan fysieke winkels. Ook leidt de nieuwe tijd tot veranderingen in de aard van de winkels: van plaatsen waar het tonen en de transactie van goederen centraal stond naar plaatsen van beleving en 'experience'.

De structurele veranderingen hebben gevolgen voor alle typen winkelgebieden. Toch is het ene centrum kwetsbaarder voor de veranderingen dan het andere. Criteria die van invloed zijn op de mate van kwetsbaarheid zijn uiteenlopend van aard. In het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning (bijlage 13) wordt nader ingegaan op deze criteria.

De opkomst van de XL-supermarkt is een antwoord op veranderingen in het consumentengedrag. Veranderingen die overigens meer kanten op wijzen dan alleen richting een behoefte aan grotere, goed per auto bereikbare supermarkten. Feitelijk vinden schaalvergroting en schaalverkleining in de foodsector simultaan plaats. In het rapport van Bureau Stedelijke Planning (bijlage 13) wordt nader ingegaan op de trends van het consumentengedrag binnen de foodsector.

Huidig functioneren dagelijkse sector

De gemeente Westland telt ca. 165.000 m² wvo aan winkelruimte, verspreid over ruim 540 winkels. Naaldwijk vormt onbetwist de top van de winkelstructuur binnen de gemeente. De kern telt 'slechts' zo'n 18% van het totaal aantal inwoners in de gemeente, maar beschikt over een derde van het aantal winkels (34%) en winkelmeters (32%). Naast Naaldwijk is Wieringen de enige kern waar in verhouding tot het aantal inwoners relatief veel winkels en winkelmeters zijn gevestigd.

De regionale functie van Naaldwijk als winkelkern blijkt vooral uit het relatief grote aanbod aan winkels in Mode & Luxe. Dit is de winkelbranche die het dichtst aansluit bij recreatief winkelen. Ruim de helft (54%, ruim 15.000 m² wvo) van het gemeentelijke aanbod is in Naaldwijk gevestigd. De andere vier grote kernen (Wieringen, 's-Gravenzande, Monster en De Lier) beschikken over slechts 3.000 tot 4.000 m² wvo.

Supermarktstructuur

De gemeente Westland beschikt over 16 volwaardige supermarkten, met een totale omvang van 19.165 m² wvo. Daarmee bedraagt de supermarktdkking slechts 0,18 m² wvo per inwoner; dit ligt ca. 25% lager dan het landelijke gemiddelde van 0,24 m² wvo per inwoner. Tussen de verschillende kernen bestaan de nodige verschillen. Zo beschikt Monster over maar liefst vier volwaardige supermarkten en een supermarktdkking van 0,34 m² wvo per inwoner. In de twee grootste kernen, Naaldwijk en 's-Gravenzande, ligt de dichtheid met respectievelijk 0,15 en 0,17 m² wvo ca. 35% lager dan landelijk. De relatief lage dekking in Wieringen kan verklaard worden door de gedeeltelijke oriëntatie op Den Haag.

Naaldwijk beschikt derhalve over relatief veel winkelmeters, maar zeker sinds de sluiting van de Konmar van 2.500 m² wvo in De Tuinen (in 2007) over (zeer) weinig supermarktmeters. De onderstaande figuur illustreert dit (bron: Distributieve toets en effecten Naaldwijk Centrum XL-supermarkt, Bureau Stedelijke Planning, 22 december 2015 (bijlage 13)).

Woonplaats	Inwoners	Aantal supermarkten	Aantal m ² wvo	Dichtheid (m ² per inw)
De Lier	11.980	2	2.279	0,19
Honselersdijk	7.610	1	1.574	0,21
Maasdijk	4.340	1	905	0,21
Monster	13.735	4	4.605	0,34
Naaldwijk	19.585	2	2.924	0,15
Poeldijk	5.875	1	1.190	0,20
S-Gravenzande	20.750	3	3.470	0,17
Wieringen	15.155	2	2.218	0,15
Kwintshoel	3.685	0	0	0
Ter Heijde	520	0	0	0
Totaal	104.302	16	19.165	0,18

In tegenstelling tot het totale winkelaanbod zijn supermarktmeters veel evenrediger – naar rato van het aantal inwoners – verdeeld over de verschillende kernen. Met ruim 4.500 m² wvo verdeeld over vier supermarkten is Monster een onbetwiste uitschieter. Zonder de realisering van het initiatief in De Rentmeester wordt het aandeel van Naaldwijk fors kleiner, van 15% nu naar 12% in 2025. Dit is opmerkelijk, aangezien Naaldwijk nu zo'n 19% van de inwoners van de gemeente voor zijn rekening neemt, en dit aandeel in 2025 waarschijnlijk tot ruim boven de 20% groeit.

Naaldwijk Centrum

Bovenaan de gemeentelijke winkelstructuur staat Naaldwijk Centrum onbetwist op de eerste plaats. Met ca. 28.000 m² wvo aan in gebruik zijnde detailhandel is het veruit de grootste reguliere winkelconcentratie binnen de gemeente. Ter vergelijking: het centrum van Wateringen volgt op gepaste afstand, met 12.500 m² wvo. Naaldwijk Centrum bestaat uit twee delen: het 'oude' centrum (ca. 16.500 m² wvo) en het in 1998 geopende, planmatig ontwikkelde De Tuinen (ca. 11.500 m² wvo). De twee supermarkten liggen aan de rand van het centrumgebied (Jumbo) en net daarbuiten (Albert Heijn).

Relevante detailhandelsontwikkelingen

In de gemeente Westland spelen, verspreid over een aantal kernen, verschillende supermarktinitiatieven. De planvoorraad omvat de toevoeging van 4.473 m² wvo aan supermarktmeters. Deze initiatieven zijn primair bedoeld om de lokale consument beter te bedienen. In alle kernen ligt de supermarktdkking (ver) onder het landelijke gemiddelde.

De planvoorraad betreft de volgende initiatieven:

- In het centrum van 's-Gravenzande is 7.600 m² bvo (ca. 6.000 m² wvo) aan nieuwe detailhandel voorzien, als ook 900 m² bvo aan horeca en zakelijke dienstverlening. De ontwikkeling omvat de komst van Jumbo (de voormalige en tijdelijk gesloten C1000) en verplaatsing en uitbreiding van Lidl. De gezamenlijke omvang van de supermarkten bedraagt ca. 2.500 m² wvo. De huidige Lidl meet 650 m² wvo;
- De Lier: Uitbreiding en verplaatsing Albert Heijn van 877 m² wvo naar 1.800 m² wvo;
- Kwintshuil: Herbouw van de door brand getroffen Albert Heijn, met een omvang van 1.000 m² wvo;
- De uitbreiding van Albert Heijn Honselersdijk van 1.575 m² wvo naar 2.275 m² wvo. In tegenstelling tot bovenstaande ontwikkelingen is dit initiatief nog niet planologisch verankerd.

Distributieve ruimte

In het rapport van Bureau Stedelijke Planning (bijlage 13) is, aan de hand van een kwantitatieve toets en een ruimtelijk-kwalitatieve toets, de marktruimte voor en behoefte aan (extra) supermarktmeters in Westland en specifiek Naaldwijk in beeld gebracht. Via drie methodes kan de marktruimte voor en de behoefte aan supermarkten worden becijferd: een analyse van winkeldichtheden, een benchmarkanalyse en een distributieve berekening.

Bureau Stedelijke Planning trekt naar aanleiding van de kwantitatieve toets en de ruimtelijk-kwalitatieve toets de volgende conclusies:

- Gezien de huidige supermarktdkking, de forse bevolkingsgroei en de opwaardering van supermarktaanbod in andere kernen ligt het voor de hand dat ook in Naaldwijk versterking van het supermarktaanbod plaatsvindt. Als hoofdkern van de gemeente Westland past het supermarktaanbod niet (meer) bij de functie van (het centrum van) de kern als hoofdwinkelgebied voor de meer dan 100.000 inwoners van de gemeente;
- Distributief past een opwaardering van het supermarktaanbod, zeker als dat op een locatie is die de centrumfunctie van Naaldwijk kan versterken. In tijden waarin de middelgrote centrumgebieden kwetsbaar zijn voor de generieke ontwikkelingen (veranderend recreatief winkelgedrag als gevolg van groei van online bestedingen) en tussen wal en schip dreigen te vallen is dit een belangrijke randvoorwaarde bij het beoordelen van de wenselijkheid van een supermarktinitiatief;
- De komst van supermarkt in Naaldwijk betekent wel een forse groei van het supermarktaanbod; er vindt meer dan een verdubbeling plaats van het huidige aantal supermarktmeters. Een dergelijke ontwikkeling heeft impact op het functioneren van het huidige aanbod, zowel in Naaldwijk als daarbuiten.

Het onderzoek heeft laten zien dat een derde supermarkt in Naaldwijk zeer goed te motiveren is. In de huidige situatie is het supermarktaanbod kwantitatief niet in lijn met de functie van Naaldwijk als hoofdkern van de gemeente Westland.

De realisering van het plan maakt het supermarktaanbod in Naaldwijk dus niet alleen onderscheidend van dat elders in de gemeente, maar zal ook de aantrekkingskracht van het centrum van Naaldwijk in belangrijke mate versterken. Andersom geldt dat bij handhaving van het huidige supermarktaanbod in Naaldwijk het gebrek aan keuzemogelijkheden nijpender wordt. Consumenten zullen vaker (moeten) uitwijken naar alternatieven buiten de kern. Dit is niet wenselijk vanuit het oogpunt van een optimale verzorging van de inwoners, maar ook niet vanuit het oogpunt van een optimaal functionerend centrum van Naaldwijk.

Aanvullend onderzoek

Bureau Stedelijke Planning heeft in opdracht van de gemeente Westland aanvullend onderzoek op de distributieve toets van 22 december 2015 verricht (bijlage 15). De aanleiding voor aanvullend onderzoek is het vrijkomen van het voormalige V&D pand in De Tuinen.

In de zomer van 2016 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een supermarkt in het pand waar V&D voorheen gevestigd was. In dit pand kan met een aantal bouwkundige ingrepen een supermarkt van maximaal 1.500 m² wvo worden gerealiseerd. Met deze ontwikkeling is in het genoemde onderzoek geen rekening gehouden, aangezien V&D ten tijde van het onderzoek nog in het pand gevestigd was.

Het onderzoek concludeert dat ook met een supermarkt op de V&D-locatie een nieuwe supermarkt in De Rentmeester (vooral in kwalitatief opzicht) wordt voorzien in een actuele behoefte. Het initiatief maakt per saldo het centrum van Naaldwijk sterker, en versterkt daarmee ook de winkelstructuur van de gemeente. Ook na de komst van de derde supermarkt in Naaldwijk is er sprake van een aanzienlijke distributieve ruimte, zowel op het niveau van de kern Naaldwijk als op het niveau van de gemeente als geheel. Het onderzoek concludeert dat ook met een supermarkt op de V&D-locatie de positieve effecten de negatieve effecten overstijgen.

Actuele regionale behoefte (ladder van duurzame verstedelijking) ten aanzien van detailhandel

Toets artikel 3.1.6. Bro en conclusie

- *Trede 1: Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan de ontwikkeling van circa 3.750 m² w.v.o. supermarkt?*

De actuele cijfers laten zien dat er in de regio Haaglanden, de gemeente Westland en in het bijzonder het centrum van Naaldwijk ruimte voor extra vierkante meters aan dagelijks aanbod, waaronder een supermarkt valt.

- *Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan?*

Het realiseren van de vierkante meters aan supermarkt wordt binnen bestaand stedelijk gebied opgelost. Het gaat om het afronden van een deel van het centrum in Naaldwijk, waarbij direct aansluiting wordt gezocht bij het kernwinkelcentrum De Tuinen.

- *Trede 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.*

Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen heeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden.

Effecten

De effecten van een supermarkt zullen deels positief zijn (versterking centrumgebied, economische impuls), maar zullen ook in negatieve zin worden gevoeld, in omzeteffecten voor het gevestigde, concurrerende aanbod. De effecten van een grootschalige supermarkt in het centrum van Naaldwijk zullen vooral gevoeld worden bij de in Naaldwijk gevestigde supermarkten. De effecten voor het supermarktaanbod elders in de gemeente Westland zijn fors kleiner. Op basis van afstand, functie en bestaande oriëntaties zal het effect voelbaar zijn bij het supermarktaanbod in een nabijgelegen kern als Honselersdijk, maar mogelijk ook in 's-Gravenzande, De Lier en Monster. De effecten zijn echter niet zodanig groot dat het perspectief van individuele supermarkten als gevolg van deze ontwikkeling ter discussie komt te staan.

Per saldo zijn de positieve effecten veel groter dan de negatieve effecten. Met de realisering van een nieuw te vestigen supermarkt wordt de positie van het centrumgebied van Naaldwijk versterkt. De bijdrage van de supermarkt aan het functioneren van het centrumgebied als geheel is groot, belangrijk groter dan de bijdrage die de twee reeds gevestigde supermarkten nu hebben voor het centrumgebied. Gezien de huidige supermarktedekking, de forse bevolkingsgroei en de opwaardering van supermarktaanbod in andere kernen ligt het voor de hand dat ook in Naaldwijk versterking van het supermarktaanbod plaatsvindt. Als hoofdkern van de gemeente Westland past het supermarktaanbod niet (meer) bij de functie van (het centrum van) de kern als hoofdwinkelgebied voor de meer dan 100.000 inwoners van de gemeente.

Distributief past een opwaardering van het supermarktaanbod, zeker als dat op een locatie is die de centrumfunctie van Naaldwijk kan versterken. In tijden waarin de middelgrote centrumgebieden kwetsbaar zijn voor de generieke ontwikkelingen (veranderend recreatief winkelgedrag als gevolg van groei van online bestedingen) en tussen wal en schip dreigen te vallen is dit een belangrijke randvoorwaarde bij het beoordelen van de wenselijkheid van een supermarktinitiatief.

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Bureau Stedelijke Planning constateert dat het onwaarschijnlijk is dat de leegstand substantieel oploopt als gevolg van de realisering van de supermarkt. Die realisering kan het functioneren van het concurrerende aanbod negatief beïnvloeden, maar verlies van perspectief van de individuele supermarkten is gelet op de buitengewoon gunstige uitgangssituatie van het dagelijkse aanbod

onwaarschijnlijk. Voor de omliggende kernen zijn de omzetteffekten fors kleiner, en is ook geen sprake van een substantieel effect op de leegstandssituatie. Ook hier zijn de effecten namelijk niet zodanig groot dat het perspectief van individuele supermarkten als gevolg van deze ontwikkeling ter discussie komt te staan. Er zal dan ook geen sprake zijn van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' als gevolg van de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De komst van een grootschalige supermarkt in het centrum van Naaldwijk blijkt uit de uitgevoerde analyses goed realiseerbaar. Het onderzoek naar de distributieve mogelijkheden en effecten van de realisering van een supermarkt op de locatie van voorliggend bestemmingsplan 'De Rentmeester te Naaldwijk' is als bijlage 13 toegevoegd aan het bestemmingsplan. In dit onderzoek is de beoogde ontwikkeling tevens getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, aan de provinciale verordening en aan andere voor de wetgever relevante zaken naar behoefte en effecten

4.1.3 Kantoren

Kleinschalige kantoren zijn een aanvulling op centrumfuncties. Zowel boven winkels als in aanloopstraten versterken kantoorfuncties de economische dynamiek in een dorpskern. Qua uitstraling, milieucategorie en werkgelegenheid zijn kleinschalige kantoren eerder een aanvulling op centrumfuncties dan in strijd met het economisch functioneren. Wel moet gelet worden op de parkeerbehoefte.

Een kantooruitbreiding van 150 m² is dermate ondergeschikt, dat voorkomen van overaanbod niet het doorslaggevende argument kan zijn. Gezien de inpassing in de schil om het kernwinkelgebied wordt de aanvraag positief beoordeeld.

4.1.4 Wonen

Het woonprogramma zoals opgenomen in de plannen voor het project De Rentmeester is gezien de huidige economische marktsituatie een optimaal programma. Het geheel sluit aan bij de vraag uit de markt en qua concurrentie zal dit complex onderscheidend zijn voor woonkern Naaldwijk.

De nieuwe bewoners van het complex zullen niet allen uit de woonkern Naaldwijk komen. Gezien de vele positieve punten van het complex gecombineerd met de centrale ligging met alle voorzieningen in de nabije omgeving, zal dit complex ook bewoners aantrekken die op dit moment in de omliggende kernen van Naaldwijk wonen.

Het project De Rentmeester heeft een diversiteit aan woningtype, waarbij niet alleen de top van de markt wordt gezocht, maar ook het bereikbare, midden en goedkope segment wordt bediend.

Een differentiatie aan woningtype is juist in deze marktsituatie van groot belang. Producten aanbieden die een meerwaarde hebben voor de consument is onderscheidend van de concurrentie.

Er worden zeer acceptabele prijzen aangehouden, waarbij bijna de helft van de woningen zich in het dure segment bevindt, wat goed aansluit op het naastgelegen complex, maar ook uitermate goed past op deze locatie en binnen dit type plan.

Actuele regionale behoefte (ladder van duurzame verstedelijking) ten aanzien van wonen

Toets artikel 3.1.6. Bro en conclusie

- *Trede 1: Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan de ontwikkeling van 47 appartementen?*

Zowel het regionale als het gemeentelijke beleid aangaande woningen laat een ambitieuze woningbouwopgave zien. Voor Naaldwijk geldt dat het centrum versterkt kan worden door ook juist woningen toe te voegen die een bijdrage leveren aan de kracht en functioneren van het centrum.

- *Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan?*

Het realiseren van de woningen wordt binnen bestaand stedelijk gebied opgelost. Het gaat om het afronden van een deel van het centrum in Naaldwijk, waarbij direct aansluiting wordt gezocht bij het kernwinkelcentrum De Tuinen.

- *Trede 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.*

Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen behoeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden.

4.2 Verkeer

4.2.1 Inleiding

Het project zal zorgen voor een toename van de verkeersdruk op de omgeving. Bij de realisatie van de nieuwbouw van De Rentmeester zal de huidige verkeerssituatie worden aangepast om tot een zo efficiënt mogelijke verkeersafwikkeling te komen. Belangrijkste wijziging is het afsluiten van de Willem van Hooffstraat. Hierdoor zal het verkeer van en naar winkelcentrum De tuinen alleen via de Patijnenburg verlopen. Daarnaast wordt hierdoor een autovrij plein gecreëerd tussen de entree van de supermarkt in De Rentmeester en winkelcentrum de Tuinen, waardoor een veilige oversteek ontstaat.

Een belangrijk uitgangspunt voor de wijziging van de verkeerssituatie en de afwikkeling van de diverse verkeersstromen is, dat de doorstroming op de Secretaris Verhoeffweg niet belemmerd wordt. Om de verkeersaantrekkende werking te bepalen én het effect van dit extra verkeer op de bestaande kruispunten en nieuwe ontsluiting, heeft Mobycon een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage terug te vinden en de resultaten uit dit onderzoek zijn in deze paragraaf verwerkt.

4.2.2 Toekomstige inrichting openbare ruimte

In de toekomstige situatie wordt aan het bestaande appartementsgebouw (De Secretaris) het tweede gedeelte (De Rentmeester) gebouwd. Deze nieuwbouwontwikkeling bestaat uit detailhandel zijnde een supermarkt op de begane grond, met daarboven parkeervoorzieningen, kantoor en ca. 47 appartementen.

De supermarkt in de nieuwbouwontwikkeling bevindt zich op de begane grond en is georiënteerd op de Patijnenburg. De ingang van de supermarkt ligt dicht bij de ingang van het winkelcentrum De Tuinen. Er ontstaat zo de mogelijkheid een korte, directe wandelroute te maken, waarmee beide voorzieningen gekoppeld worden. Om dit te faciliteren wordt de Willem van Hooffstraat doodlopend gemaakt, waardoor een autovrij plein ontstaat tussen beide ingangen.

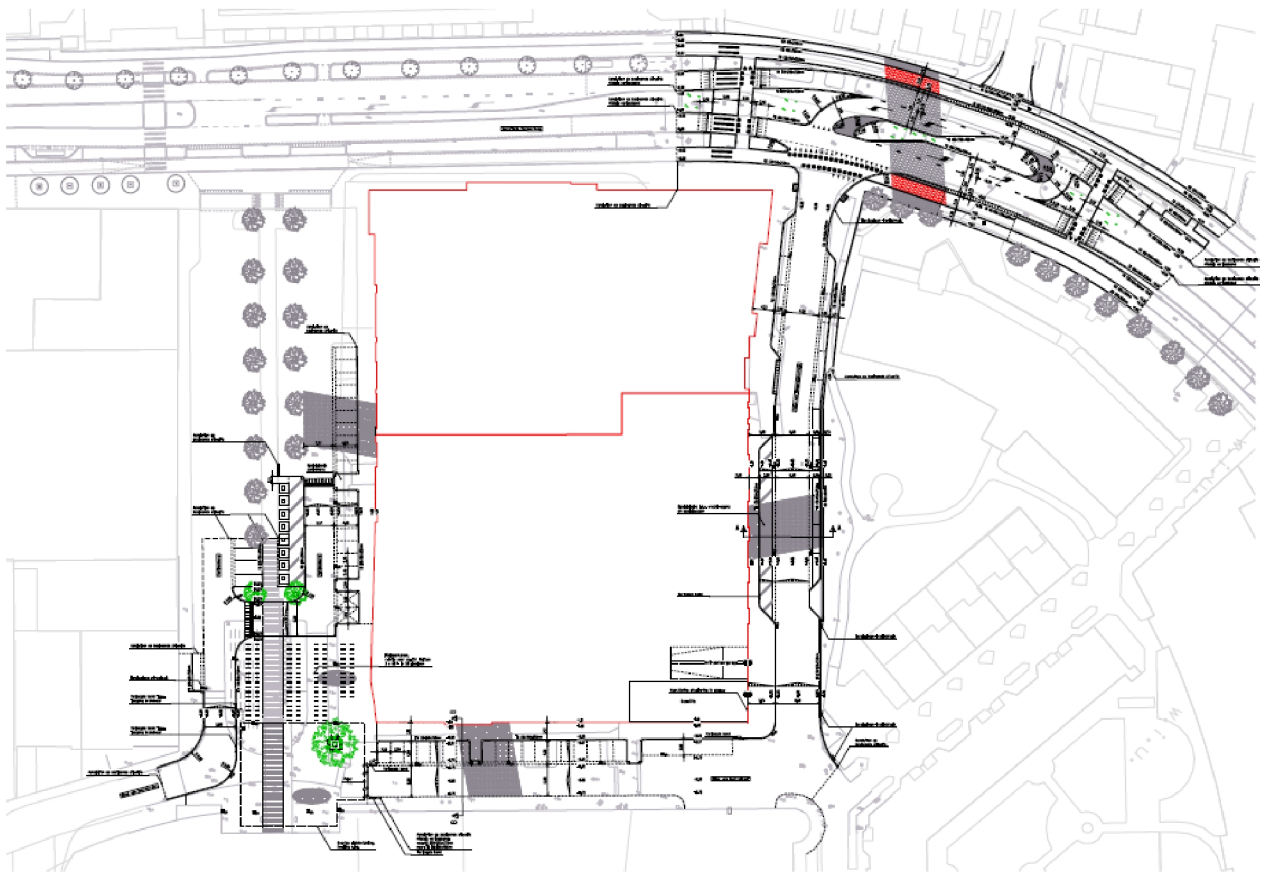
De parkeergarage van het nieuwbouwproject De Rentmeester wordt ontsloten vanaf de Simon van Slingerlandstraat. Ook in de openbare ruimte wordt parkeergelegenheid toegevoegd. In de Simon van Slingerlandstraat zijn dit langsparkeervakken. In de Willem van Hooffstraat die bereikbaar is via de Simon van Slingerlandstraat en aan de zijde Patijnenburg zijn dit haakse parkeervakken.

Aan de Patijnenburg zijn al een groot aantal haakse parkeervakken aanwezig. In de bestaande situatie staan er voornamelijk werknemers van De Tuinen geparkeerd op de parkeergelegenheid ter plaatse van de Patijnenburg. Aangezien met de komst van De Rentmeester deze zijde van het winkelcentrum meer een entreezijde wordt, moet de vraag gesteld worden of dit "lang" parkeren hier wel op de juiste plaats ligt. Voorgesteld wordt dan ook om er kort parkeren van te maken (blauwe zone).

Met de nieuwe inrichting zal al het verkeer van en naar de parkeergarage De Rentmeester ontsloten worden via de Simon van Slingerlandstraat en het verkeer van en naar parkeergarage De Tuinen via de Patijnenburg.

Hieronder is het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte rondom het project te zien.

figuur 4: voorlopig ontwerp



4.2.3 Resultaten verkeersonderzoek

Mobycon heeft in haar onderzoek de huidige situatie van de kruispunten beoordeeld, de verkeersaantrekkende werking van het project bepaald en dit afgezet tegen de toekomstige situatie van de kruispunten.

Geconcludeerd wordt dat betreffende de huidige situatie de kruising van de Patijnenburg met de Secretaris Verhoeffweg in 2022 een relatief goede doorstroming kent. De kruising van de Simon van Slingerlandstraat met de Secretaris Verhoeffweg kent dan een redelijke doorstroming; de linksaf beweging vanuit de zijstraat kent een wachttijd van 14 seconden (op het drukste moment, de vrijdag avondspits).

De nieuwbouwontwikkeling van De Rentmeester zorgt voor een extra verkeersdruk. In 2022 is de maximale wachttijd die optreedt bij de afwikkeling op de kruising met de Patijnenburg ruim binnen de theoretische grens. Bij de kruising met de Patijnenburg is het dan ook niet nodig aanpassingen te doen. Echter zou de doorstroming verder verbeterd kunnen worden wanneer de linksaf beweging ook fysiek onmogelijk gemaakt wordt en dus het “spookrijden” onmogelijk wordt gemaakt. De middenberm van de Secretaris Verhoeffweg zou hiervoor iets verlengd kunnen worden.

Voor wat betreft de kruising Secretaris Verhoeffweg – Simon van Slingerlandstraat geldt dat er op basis van de huidige situatie in 2022 een goede doorstroming is. Echter de nieuw-bouwontwikkeling van De Rentmeester leidt tot een forse toename van het aantal verkeersbewegingen waardoor er voor het verkeer dat de Secretaris Verhoeffweg op wil draaien dermate lange wachttijden ontstaan dat er over stagnatie van de doorstroming moet worden gesproken.

Om dit te voorkomen moet er een aanpassing van deze kruising plaatsvinden. De gewenste en ook toereikende aanpassing hiervan is het aanleggen van een ‘voorrangskruispunt met keerlus’ (ook wel ‘voorrangspein’ genoemd). Hierdoor is alleen een rechtsaf beweging mogelijk vanuit de zijstraat (S. van Slingerlandstraat, maar ook de Linde). Direct aan de linkerzijde van de hoofdrijbanen van de kruising wordt – in de middenberm - een linksaf voorsorteerstrook aangelegd, die haaks aansluit op de andere rijbaan. Het verkeer dat links wil rijdt zo eerst rechts, sorteert links voor en draait vervolgens linksaf de hoofdrijbaan op. Het hele wegvak en de beide kruisingen (Linde en Simon van Slingerlandstraat) moeten

hiervoor worden aangepast: de rijbanen en fietspaden moeten zoveel mogelijk uitbuigen om een middenberm van 7 meter mogelijk te maken. Een berekening van dit kruisingstype laat zien dat er op het drukste moment nog steeds een goede doorstroming is. Bovendien ontstaat met deze optie een goed alternatief voor de voertuigen die bij de Patijnenburg ook al rechtsaf slaan en in de bestaande situatie een ongewenste 'u-bocht' draaien bij de S. van Slingerlandtstraat.

4.2.4 Parkeerbalans

De berekening van de parkeerbalans is in de onderstaande tabel weergegeven.

Plandeel	Hoeveelheid	Norm	Parkeerplaatsen
<i>kantoor</i>	150 m2 bvo	2,3 / 100 m2 bvo	3,5
<i>supermarkt (commercieel)</i>	4695 m2 bvo	4 / 100 m2 bvo	187,8
<i>woningen (sociaal)</i>	11	1,3 / woning	14,3
<i>woningen (bereikbaar/middelduur)</i>	13	1,5 / woning	19,5
<i>woningen (duur)</i>	23	1,7 / woning	39,1
Totaal			265

Voor de ontwikkeling De Rentmeester moeten in totaal 265 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het grootste deel van het parkeerprogramma wordt in de parkeergarage gerealiseerd. In de parkeergarage worden 254 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de openbare ruimte worden 41 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal worden voor de ontwikkeling 295 parkeerplaatsen gerealiseerd, hetgeen ruim voldoende is om te kunnen voldoen aan de parkeernorm van 265 parkeerplaatsen. Aangezien er wordt voldaan aan de parkeernorm, zijn er geen aanwezigheidspercentages toegepast.

4.2.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat door het wijzigen van de verkeerssituatie ter plaatse van de kruising Secretaris Verhoeffweg - Simon van Slingerlandtstraat door hier een voorrangspein aan te leggen, er bij realisatie van het project De Rentmeester geen problematische verkeerssituaties ontstaan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Wettelijk kader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Met het oog hierop is in het bestemmingsplan gezorgd voor voldoende afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Met behulp van een milieuzonering is in het plangebied aangegeven welke bedrijfsactiviteiten op een locatie kunnen worden uitgeoefend. De milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De milieuzonering en de gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies naast elkaar voorkomen en zelfs gewenst zijn, wordt gebruikgemaakt van de SvB 'functiemenging'. Bij deze lijst wordt per bedrijfsactiviteit bekeken in welke mate deze direct naast woningen toelaatbaar is.

Voor het zoneren van bedrijventerreinen en bedrijfsactiviteiten, die op enige afstand van woningen plaats dienen te vinden, wordt gebruik gemaakt van de SvB 'Bedrijventerreinen'. In deze lijst is per bedrijfscategorie een richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk bepaald. Door het aanhouden



van de richtafstand tussen hindergevoelige functies en bedrijven wordt onaanvaardbare milieuhinder voorkomen en wordt het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

4.3.2 Onderzoek

In mei 2014 heeft Aqua-Terra Nova een onderzoek uitgevoerd in het kader van milieuzonering. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder integraal weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage terug te vinden.

Woningen zijn een '*geluid-) gevoelig object*' en een '*kwetsbaar object*'. Hiervoor gelden milieu- en veiligheidsafstanden ten opzichte van installaties, voorzieningen en / of inrichtingen, die onder de Wet milieubeheer vallen. Voor het oprichten van woningen dient bepaald te worden of deze in een milieuzone liggen van omliggende Wm-inrichtingen.

Een supermarkt is in het VNG boekje "Bedrijven en Milieuzonering" aangegeven als categorie B1 bedrijf.

De VNG geeft als richtafstand tussen een nieuwe supermarkt en bestaande woningen binnen een rustige woonwijk 10 meter (zie onderstaande figuur). Indien het gebied getypeerd is als gemengd gebied is deze 0 meter.

figuur 5: richtafstanden

<i>richtafstand rustige woonwijk</i> omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	categorie	verkeer	visueel
Supermarkten warenhuizen	0	0	10	10	1	2p	1

Inventarisatie omliggende gevoelige objecten

Voor een WM-inrichting (grootschalige detailhandel) dient te worden bepaald of deze invloed heeft op omliggende gevoelige objecten (woningen). Op basis van een locatiebezoek zijn de gevoelige objecten in de omgeving geïnventariseerd.

Ten noordoosten grenst het plangebied aan de bestaande woningen boven het winkelcentrum "De Tuinen". Aan de Cottierstraat ten westen van het plangebied bevinden zich rijwoningen. Ten zuidwesten aan de Secretaris Verhoefweg ligt het appartementencomplex "De Naeldburgh" waar met name veel ouderen wonen. Aan de zuidkant van de Secretaris Verhoefweg ligt de woonwijk "De Opstal". Direct grenzend aan het plangebied staat het appartementencomplex De Secretaris.

Gelet op de aard van de inrichtingen in het plangebied zullen er geen activiteiten plaatsvinden waaraan grote veiligheids- en milieusico's zijn verbonden.

In het VNG boekje worden de volgende richtafstanden geadviseerd voor grootschalige detailhandel (categorie B1) ten opzichte van gevoelige objecten in een gemengd gebied: 0 m voor geluid, 0 m voor geur en 0 m voor stof (gemengd gebied). Tevens vallen detailhandel en zorgbedrijven onder categorie A uit het Groene boekje voor functiemenging. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Het aspect gevaar kan niet zonder meer worden teruggebracht. Het koelsysteem voor de koelvakken van de supermarkt maakt gebruik van CO₂ en niet meer van freon of ammoniak. Hierdoor wordt het potentiële gevaar op dit punt verminderd. Voorts vindt op het terrein geen opslag van ammoniak, lpg of gasflessen plaats. Het aspect gevaar kan voor onderhavig plan als niet reëel worden bestempeld, waardoor de richtafstand voor dit aspect eveneens teruggebracht kan worden naar 0 m.

De wettelijke kaders zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit). Het belangrijkste zoneringsaspect in het kader van de Wet milieubeheer zijn de geluidsvoorschriften.

Gelet op de aard van de inrichting (grootschalige detailhandel) en het feit dat er in de huidige situatie al bedrijvigheid aanwezig is in de omgeving (gemengd gebied), voldoet het bouwplan aan de wettelijke voorschriften en is een combinatie van woningen en commerciële ruimten mogelijk.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan zijn op de locatie bedrijven met milieucategorie 3 toegestaan. De nieuwe inrichtingen betreffen bedrijven milieucategorie 1. Geconcludeerd wordt dat het woongenot van de omliggende woningen in de nieuwe situatie verbetert, aangezien bedrijven worden gevestigd die minder milieubelastend zijn en hierdoor minder hinder veroorzaken naar de omgeving.

Inventarisatie omliggende bedrijven

BP Benzinstation, Secretaris Verhoefweg

Op ongeveer 150 m ten zuidoosten van het plangebied aan de Secretaris Verhoefweg nummer 21, ligt het benzinstation BP.

Het plangebied ligt ver buiten de veiligheidszonerings Wet milieubeheer (20 m) van het benzinstations. Bovendien staan er rondom het benzinstation woningen op een kleinere afstand dan het plangebied. Het bouwplan heeft daardoor geen invloed op de bedrijfsvoering van het benzinstation.

Rabobank Westland

Aan de Patijnenburg 14 is Rabobank Westland gevestigd. In het VNG boekje worden de volgende richtafstanden geadviseerd voor kantoren (categorie 1) ten opzichte van gevoelige objecten in een gemengd gebied: 0 m voor geluid, 0 m voor geur en 0 m voor stof (gemengd gebied). Tevens vallen kantoren / zakelijke dienstverlening onder categorie A uit het VNG bokje voor functiemenging. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

De wettelijke kaders zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer (2008). Het belangrijkste zoneringsaspect betreffen de geluidsvoorschriften. Gelet op de aard van de inrichting (kantoor) en het feit



dat er in de huidige situatie al bedrijvigheid aanwezig is in de omgeving (gemengd gebied), wordt vastgesteld dat het bouwplan geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van dit bedrijf.

Stomerij Primeur

Aan de Patijnenburg 8 op een afstand van ca. 35 m van het plangebied is Stomerij Primeur gevestigd. Dit is een zogenaamde chemische wasserij, milieucategorie 2.

In het Groene boekje (VNG, 2007) worden de volgende richtafstanden geadviseerd voor chemische wasserijen (categorie 2) ten opzichte van gevoelige objecten in een gemengd gebied: 10 m voor geluid, 10 m voor geur, 10 m gevaar en 0 m voor stof (gemengd gebied). N.B. Voor een rustige woonwijk geldt een afstand van 30 m voor gevaar.

De wettelijke kaders voor dit bedrijf zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer (2008). Het belangrijkste zoneringsaspect betreffen de emissie-eisen van PER in de buitenlucht. Hiervoor dient het bedrijf gevoelige objecten in kaart te brengen in de omgeving en bij de meest relevante (o.a. meest dichtbij) de concentratie te meten. In dit besluit zijn geen afstandsnormen vastgelegd.

In de huidige situatie zijn er appartementen aanwezig boven het winkelcentrum De tuinen op ongeveer gelijke afstand als het plangebied.

Gelet op de afstand tussen het bedrijf en het plangebied (35 m) en het feit dat er in de huidige situatie al woningen aanwezig zijn in de omgeving (gemengd gebied), kan geconcludeerd worden dat het bouwplan geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van dit bedrijf.

Detailhandel Patijnenburg

In de omgeving van het plangebied langs de Patijnenburg liggen diverse detailhandelszaken. Dit betreffen vooral winkels die te maken hebben met het ontwerpen en inrichten van woningen (waaronder Ambiance, en Van der Valk BV). In het VNG boekje worden de volgende richtafstanden geadviseerd voor detailhandel (categorie 1) ten opzichte van gevoelige objecten in een gemengd gebied: 0 m voor geluid, 0 m voor geur en 0 m voor stof (gemengd gebied). Tevens vallen deze bedrijven onder categorie A uit het Groene boekje voor functiemenging. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Deze bedrijven dienen te voldoen aan de normen uit het nieuwe Activiteitenbesluit (2008). Hierin zijn geen veiligheidsafstanden opgenomen. De belangrijkste zoneringscriteria betreffen normen geluid. Gelet op de aard van de inrichtingen en het feit dat er in de huidige situatie al een combinatie van woningen en detailhandel aanwezig is, wordt geconcludeerd dat het bouwplan geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van omliggende detailhandelsbedrijven.

Detailhandel winkelcentrum "De Tuinen"

Ten noorden van het plangebied ligt het overdekte winkelcentrum "De Tuinen" op een afstand van ca. 20 m. Het winkelcentrum bevat een grote diversiteit aan detailhandel: kleding, schoenen, lunchrooms, witgoed, huishoudelijke artikelen, speelgoed etc.. Boven de winkels bevinden zich appartementen en een parkeergarage.

In het VNG boekje worden de volgende richtafstanden geadviseerd voor detailhandel (categorie 1) en horeca/ lunchroom (categorie 1) ten opzichte van gevoelige objecten in een gemengd gebied: 0 m voor geluid, 0 m voor geur en 0 m voor stof (gemengd gebied). Tevens vallen deze bedrijven onder categorie A uit het Groene boekje voor functiemenging. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

De winkels en horeca dienen te voldoen aan de normen uit de het Activiteitenbesluit (2008). Hierin zijn geen veiligheidsafstanden opgenomen. De belangrijkste zoneringscriteria betreffen normen voor geur en geluid. Gelet op het feit dat er in de huidige situatie al een combinatie van woningen en detailhandel aanwezig is, wordt geconcludeerd dat het bouwplan geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van omliggende detailhandelsbedrijven.

Detailhandel winkelcentrum Willem de Sitterstraat / Prins Hendrikstraat

Ten zuid-westen van het plangebied op een afstand van ca. 100 m bevindt zich het winkelgebied Willem de Sitterstraat / Prins Hendrikstraat. Hier bevinden zich diverse detailhandelszaken (kapper, slager, kledingwinkels, zonnenbank-studio, fietsenwinkel, tandarts, makelaar, fysiotherapie, etc.). In de straten bevinden zich ook woningen en appartementen.

Dit betreft geen inrichtingen waaraan grote veiligheidscriteria zijn verbonden. In het Groene boekje (VNG, 2007) worden de volgende richtafstanden geadviseerd voor detailhandel (categorie 1) ten opzichte van

gevoelige objecten in een gemengd gebied: 0 m voor geluid, 0 m voor geur en 0 m voor stof (gemengd gebied).

Gelet op de aard van de inrichtingen en het feit dat er al woningen dichterbij zijn gelegen, wordt vastgesteld dat het bouwplan geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van de winkels.

Groothandel Prins Panelen BV

Aan de Secretaris Verhoeffweg 21a op ongeveer 220 m afstand bevindt zich de groothandel Prins Panelen BV en Gebroeders Prins bouwstoffenhandel BV.

Het is geen bedrijf waaraan grote veiligheids- en milieuaspecten zijn verbonden. Voor dit bedrijf is naar verwachting het Activiteitenbesluit (2008) van kracht. Het belangrijkste zoneringsaspect zijn de geluidsvoorschriften. In het kader van het Groene boekje wordt een afstand van 50 m (geluid) geadviseerd.

Gelet op de aard van dit bedrijf, de afstand tot het bouwplan (> 100 m) en het feit dat er woningen dichterbij dit bedrijf ('s-Gravenzandseweg) zijn gelegen, wordt vastgesteld dat het bouwplan geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van dit bedrijf.

4.3.3 Conclusie

Woningen zijn (geluid-) gevoelige objecten en kwetsbare objecten, waarvoor veiligheids- en milieuzoneringen ten opzichte van WVM-inrichtingen en -installaties gelden.

Uit de inventarisatie komt het volgende naar voren:

- De locatie ligt in een zogenaamd gemengd gebied. Om deze reden kunnen kortere afstanden worden aangehouden tussen woningen en bedrijven ten opzichte van een rustige woonwijk.
- Er bevinden zich in de omgeving geen bedrijven waaraan grote veiligheids- of milieurisico's zijn verbonden. Het bouwplan ligt niet in een milieuzone of veiligheidszone van omliggende bedrijven.
- Het project heeft geen invloed op de naastgelegen stomerij, omdat er al woningen in de omgeving van dit bedrijf liggen en de afstand tot het bedrijf ca. 35 m is.

Grootschalige detailhandelsbedrijven zijn inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer. Op basis van de VNG met de bijbehorende functiemengingslijst wordt een supermarkt aangeduid als categorie B1. De afstand wordt in een gemengd gebied gereduceerd tot nul.

Geconcludeerd kan worden dat het projectplan aanvaardbaar is en dat de bestaande gevoelige bestemmingen geen onaanvaardbare hinder gaan ondervinden.

4.4 Geluid

4.4.1 Wettelijk kader

Wet geluidhinder

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

In het algemeen is een geluidsbelasting op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB(A) toegestaan. Op andere geluidsgevoelige objecten kan die norm anders zijn. De wet kent de aanname dat het gebruik van een autoweg waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweeg brengt.

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



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

Los van de wettelijke verplichting ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het met het oog op een goede ruimtelijke ordening gewenst dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, eveneens een zogenaamde geluidsparagraaf omvat. In dat onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan moet ingegaan worden op het door burgemeester en wethouders op grond van artikel 164 van de Wet geluidhinder vastgestelde zonebeheerplan. Dit zonebeheerplan regelt de verdeling van schaarse geluidruimte op een bedrijventerrein. Het is verder wenselijk dat wordt ingegaan op de huidige geluidskwaliteit, met name of die kwaliteit voldoet aan de (nieuwe) bestemming op die gronden.

4.4.2 Onderzoek wegverkeerlawaaï

In opdracht van Aqua Terra Nova is door AV-Consulting B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï uitgevoerd. Het onderzoek vindt plaats in het kader van een nieuwbouwplan voor meerdere woningen ten behoeve van het project De Rentmeester aan de Secretaris Verhoefweg te Naaldwijk. Het onderzoek is terug te vinden in de bijlage.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting ter plaatse van de te bouwen woningen vanwege het wegverkeer op de in de omgeving gelegen wegen. Op grond van de Wet Geluidhinder dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd binnen de zones van wegen en industrieterreinen. De bouwkaavel is gelegen binnen de zone van de Secretaris Verhoefweg. De Simon van Slingerlandstraat en de Patijnenburg zijn 30 km wegen en hebben op grond van de Wet geluidhinder geen zone. Deze wegen zijn wel in het onderzoek meegenomen ter bepaling van de cumulatieve geluidsbelasting, maar niet meegenomen bij de toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Voor het akoestisch onderzoek is de Standaard-Rekenmethode II toegepast (RMW 2012; met behulp van GEOMILIEU 2.40). Deze methode geeft in deze situatie de meest representatieve geluidsbelasting.

4.4.3 Conclusie wegverkeerlawaaï

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Secretaris Verhoefweg, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110 Wet geluidhinder, lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Het wegverkeerlawaaï vormt dus geen belemmering voor de bouw van de woningen.

Wel dient er in het kader van het Bouwbesluit een onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. De berekende geluidsbelasting in het kader van het wegverkeerlawaaï vormt geen belemmering voor de realisatie van woningen op deze locatie.

4.4.4 Onderzoek indirecte hinder

In opdracht van Samen Ontwikkelen Westland (SOW) is door AV-Consulting B.V. een akoestisch onderzoek indirecte hinder uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluids-immissie in de omgeving van De Rentmeester te Naaldwijk als gevolg van het te realiseren initiatief. Het onderzoek is terug te vinden in de bijlage. Het project De Rentmeester omvat onder andere een supermarkt, kantoor en woningen en een inpandige parkeergarage. Aanleiding tot het onderzoek is een bestemmingsplanwijziging en een daarbij behorende melding in het kader van het Activiteitenbesluit.

4.4.5 Conclusie indirecte hinder

Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

1. De Rentmeester voldoet in de representatieve bedrijfssituatie bij woningen van derden aan de eisen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) uit het Activiteitenbesluit, namelijk een etmaalwaarde van 50 dB(A). Ter plaatse van de woningen van De Rentmeester die zich direct boven de ingang van de parkeergarage en de expeditie bevinden, bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode 46 dB(A). Dit geluidsniveau ligt 1 dB boven de norm van 45 dB(A). Hierbij wordt geadviseerd om geluidreducerende maatregelen te treffen, zodat het op de gevels van de woningen invallende geluidsniveau niet meer zal bedragen dan L_{Ar},L_T = 45 dB(A) in de avondperiode.

De inrichting voldoet ter plaatse van woningen van derden niet aan de streefwaarde van 50 dB(A) voor indirecte hinder uit de zogenaamde schrikkelcirculaire van 29 februari 1996 van het ministerie van VROM. De geluidsbelasting vanwege indirecte hinder bedraagt maximaal 58 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de Secretaris Verhoefweg 9. De geluidsbelasting voldoet hiermee nog aan de maximale grenswaarde van 65 dB(A). Er dient een nader onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de gevels van de betreffende woningen om te controleren of het binnen niveau in de woningen aanvaardbaar is. Dit aanvullend onderzoek is eveneens door AV-consulting uitgevoerd waarbij de geluidwering van de desbetreffende gevels zijn beoordeeld. Het onderzoek is terug te vinden in de bijlage.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidwering van de gevels van een aantal woningen aan de Cottierstraat en de Secretaris Verhoefweg te Naaldwijk. Het verkeer als gevolg van de beoogde inrichting veroorzaakt een geluidsbelasting (LAeq) van 55 dB(A) op de gevel van de woning aan de Cottierstraat 1 en 58 dB(A) op de gevel van de woning aan de Secretaris Verhoefweg 9 (Tuin v.d. Berg). Dit is hoger dan de streefwaarde van 50 dB(A) uit de Circulaire van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (MBG 96006131) "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer". De zogenaamde Schrikkelcirculaire stelt dat er een nader onderzoek plaats dient te vinden naar de geluidwering van de gevels van de betreffende woningen om te controleren of het binnen niveau in de woningen aanvaardbaar is. Uit de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de geluidwering van de gevels van de woningen zodanig is dat het hoogste toelaatbare binnen niveau van 35 dB(A) LAeq binnen de woningen niet overschreden wordt.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Wet luchtkwaliteit

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

figuur 6: grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

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

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

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

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);

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

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

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

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

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

4.5.2 Onderzoek

Door Aqua-Terra Nova is in samenwerking met AV-Consulting in mei 2014 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is berekend wat de invloed op de lokale luchtkwaliteit is ten gevolge van het bouwplan in de toekomstige situatie ten gevolge van de extra verkeersbewegingen die dit bouwplan met zich mee zal brengen. De berekende waarden zijn getoetst aan de normen conform de Wet luchtkwaliteit. Het onderzoek is in de bijlage terug te vinden. Hieronder worden de resultaten vermeld.

figuur 7: Concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), inclusief aftrek zeezout bijdrage aan fijn stof (3 µg/m³ jaargemiddeld en 4 dagen 24-uurgemiddelde).

Weg	Afstand wegas	NO ₂ jaargemiddelde concentratie		PM ₁₀ jaargemiddelde concentratie		PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uurs-gemiddelde concentratie	
		2015	2020	2015	2020	2015	2020
Secr. Verhoefweg	7,5	28,0	23,3	20,2	19,1	8	6
Achtergrondconcentratie		25,4	21,5	19,8	18,7		

Er is geen overschrijding van de grenswaarde: stikstofdioxide (norm: 40 µg/m³), fijn stof (norm: 40 µg/m³), 24-uurgemiddelde fijn stof (norm: maximaal 35 overschrijdingen van de grenswaarde van 50 µg/m³ toegestaan). Er is geen overschrijding van de plandrempel: stikstofdioxide (norm: 40 µg/m³ in 2010).

Naar de uitstoot van benzeen ten gevolge van de realisatie van de parkeergarage is geen specifiek onderzoek gedaan. Gesteld wordt dat indien de parkeergarage ontworpen is conform NEN 2443, en indien maatregelen zijn uitgevoerd die beschreven staan in het Activiteitenbesluit de bijbehorende regeling, emissies vanuit de parkeergarage veelal niet zorgen voor grenswaardeoverschrijdingen. De beoogde parkeergarage wordt ontworpen conform NEN 2443. Tevens worden de voorgeschreven maatregelen uit het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling uitgevoerd. Hierdoor wordt nader onderzoek naar de parkeergarage niet noodzakelijk geacht.

Beschouwing NIBM

De afname van de concentratie NO_x bedraagt (verschil zonder en met bouwplan) 0,3 µg/m³ tgv de lokale wegen in 2015 en 0,2 µg/m³ in 2020. Het bouwplan draagt derhalve Niet In Betekenende Mate bij aan de lokale luchtkwaliteit. De afname van de concentratie PM₁₀ bedraagt (verschil zonder en met bouwplan) 0,0 µg/m³ in 2015 en 2020. Het bouwplan draagt derhalve Niet In Betekenende Mate bij aan de lokale luchtkwaliteit.

4.5.3 Conclusie

In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit onderzocht met betrekking tot de verspreiding van fijn stof PM10 en NO2 ten gevolge van het bouwplan van De Rentmeester te Naaldwijk. Voor de overige stoffen (SO2, CO etc.) geldt dat de normen zo ruim zijn dat hier in de meeste gevallen wel aan voldaan wordt. Dit geldt ook voor de onderhavige situatie waarbij de concentraties van de overige stoffen relatief laag zijn.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen kan geconcludeerd worden dat ten gevolge van het bouwplan De Rentmeester te Naaldwijk in de huidige en toekomstige situatie voldaan kan worden aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit.

Het bouwplan draagt niet in betekenende mate bij aan de lokale luchtkwaliteit. De in/uitgang van de parkeergarage draagt tevens niet in betekenende mate bij aan de lokale luchtkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Wettelijk kader

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

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en de daarop gestoelde regelingen, en aan de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004) van belang. Deze Circulaire heeft een looptijd tot 31 juli 2012 en zal opgaan in het nieuwe Besluit transportroutes externe veiligheid en Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet het volledig uitsluiten van het risico - waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

4.6.2 Onderzoek

Aqua-Terra Nova heeft in mei 2014 een onderzoek verricht naar externe veiligheid. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf weergegeven en het volledige rapport is als bijlage terug te vinden. In dit onderzoek wordt vastgesteld of dit plan is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van een inrichting in de zin van het Bevi en of het binnen het invloedsgebied ligt. Daarnaast is gekeken of het plan binnen het invloedsgebied van een transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) ligt waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

4.6.3 Conclusie

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)

Woningen zijn een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico ten opzichte van risicovolle inrichtingen gelden.

Winkelcomplex met een vloeroppervlakte >1.000 m² is een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico gelden.

Uit de inventarisatie komen de volgende veiligheidsaspecten naar voren:

- Het bouwplan ligt buiten de risicocontouren van de ammoniak koelinstallatie van Bloemenveiling Flora Holland
- Het project ligt niet in een risicocontour van het LPG-tankstation aan de Galgeweg.
- Het bouwplan ligt buiten de risicocontouren van de bedrijven met een opslag gevaarlijke stoffen.

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan niet binnen een risicocontour of invloedsgebied ligt van BEVI-inrichtingen.

Transportroutes

Woningen zijn kwetsbare objecten, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico gelden ten opzichte van relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Winkelcomplex met een vloeroppervlakte >1.000 m² zijn een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico gelden.

Met betrekking tot buisleidingen valt het plangebied onder gebiedsklasse 4, waarvoor bebouwingsafstanden en toetsingsafstanden gelden.

Uit de inventarisatie komt het volgende naar voren:

- Er liggen in de omgeving van het plangebied (binnen 200 m) geen relevante wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Er liggen in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen, die een belemmering vormen voor de planontwikkeling.

Overige

- Het plangebied ligt niet in een risicogebied voor explosieven uit de tweede wereldoorlog.
- De locatie is direct bereikbaar voor brandweer en ambulances.

Naast bovenstaande zijn er geen aanvullende veiligheidsaspecten aan het licht gekomen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

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.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

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 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 2007 een Handreiking Watertoets, ruimte voor water in ruimtelijke plannen 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;
- waterprojecten welke onderdeel zijn van ABC-Delfland.

Gemeentelijk beleid

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

De thema's: "Toekomstig ruimtelijk beleid, Duurzaamheid, Schoon water, waterkeringen, Droge voeten, Afvalwaterketen Beheer en onderhoud, Zoetwatervoorzieningen en grondwater, Recreatie", worden hierin uitgewerkt. De ruimtelijke vertaling van de hieruit voortkomende maatregelen is per polder in kaart gebracht. De gewenste waterstructuur wordt door de gemeente vertaald in bestemmingsplannen en structuurvisies. In 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 en reeds in gang gezette ontwikkelingen zoals het project Riolering Glastuinbouw Westland (RGW) 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.

WATERPLAN WESTLAND WESTLAND WATER, NU EN LATER



4.7.2 Onderzoek

In 2007 is door Aqua Terra Nova een watertoets uitgevoerd voor de realisatie van een appartementencomplex met winkels op het voorliggende perceel. Aangezien het huidige plan qua plancontour en verharding gelijk is aan het oude plan, kunnen de resultaten van deze watertoets nog steeds gebruikt worden. De wateraspecten worden hieronder beschreven.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is gelegen in het boezemgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. In het plangebied bevinden zich geen primaire waterkeringen, secundaire waterkeringen of boezemkaden.

Waterkwantiteit

Het plangebied is nu onverhard en wordt met de realisatie van het bouwplan volledig verhard. Er moet water gecompenseerd worden. Uit de waterbalans is naar voren gekomen dat er voor de extra verharding in totaal 911m² water gecompenseerd moet worden. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en geen ruimte om water te creëren. Om te voldoen aan de gestelde waterbergingseis van Delfland is er voor het plangebied 911 m² extra oppervlaktewater aangekocht op een locatie buiten het plangebied in Delflands boezemland, ter plaatse van bedrijventerrein Honsel-Zuid te Honselersdijk. Dit extra water is inmiddels gerealiseerd.

Afvalwater en riolering

Voor het plangebied wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het afstromend regenwater afkomstig van (schone) daken en verhardingen wordt rechtstreeks op het (nieuwe) hemelwaterriool aangesloten. Bij de bouw worden geen uitlogende materialen (zink of bitumineuze materialen) worden gebruikt. Het afstromend regenwater van verhardingen (wegen en parkeerterrein) wordt op het hemelwaterriool geloosd.

De afvoer van het huishoudelijk afvalwater en ander vuil water wordt aangesloten op de vuilwaterriolering. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

4.7.3 Conclusie

Uit de ingediende stukken (watertoets Aqua Terra Nova van 27 april 2007, brieven Hoogheemraadschap van Delfland van 12 september 2002 en 9 juni 2006) is gebleken dat de totale watercompensatie voor het plangebied circa 911 m² bedraagt. Deze extra 911 m² aan oppervlaktewater is destijds aangekocht op een locatie buiten het plangebied in Delflands boezemland, ter plaatse van bedrijventerrein Honsel-Zuid te Honselersdijk. Het oppervlaktewater is in het verleden extra gegraven bij de uitvoering van een project in Honsel-Zuid (conform keurvergunning brief HHD 12 september 2002).

Gelet op bovenstaande, kunnen we concluderen dat voor het plangebied Secretaris (zoals aangegeven op de bijlage behorende bij de watertoets van 27 april 2006) voldoende oppervlakte water is gecompenseerd, en er voldaan is aan de waterbergingsnorm voor het plangebied.



4.8 Bodem

4.8.1 Wettelijk kader

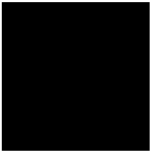
Wet bodembescherming

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

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

4.8.2 Onderzoek

Op 27 mei 2014 heeft BMA Milieu B.V. een verkennend (actualiserend) en nader bodemonderzoek opgeleverd. Het rapport is als bijlage toegevoegd en de resultaten en conclusies zijn hieronder integraal overgenomen.



Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld. Voor de lichte verontreinigingen behoeft formeel geen nader onderzoek te worden aanbevolen. Voor de sterke verontreiniging aan PAK en minerale olie is een nader onderzoek uitgevoerd.

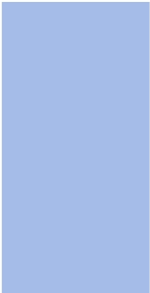
Ter plaatse van de voormalige bebouwing onderzoeklocatie "Circuit van Hagen" is in het verleden in verband met de aanwezigheid van diverse inpandige betonvloeren een beperkt aantal boringen verricht. Tijdens de sloopwerkzaamheden (verwijderen van heipalen) is nabij onderhavige verontreiniging situatie een minerale olieverontreiniging vastgesteld (beperkt nader bodemonderzoek, kenmerk: BRF.20070329, d.d. 5 februari 2008). De verontreiniging is vervolgens gesaneerd (kenmerk: EVA.20070329, d.d. 8 april 2008). Hierbij is geen restverontreiniging achtergebleven.

4.8.3 Conclusie

De resultaten van dit onderzoek vormen milieuhygiënisch gezien dan ook geen belemmering voor het realiseren van voorgenomen initiatief.

4.9 Ecologie

4.9.1 Wettelijk kader



De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) weer. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, een Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van EL&I de volgende interpretatie van artikel 11:

'De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt.'

Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd:

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

De soorten uit categorie 5 vragen wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EL&I aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EL&I aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EL&I). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

4.9.2 Onderzoek

Aqua-Terra Nova heeft in mei 2014 een Eco-effectenscan uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder integraal weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage terug te vinden.

De Eco-effectscan heeft als doel te inventariseren of het project in strijd zou kunnen zijn met de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur in de Wet ruimtelijke ordening. Hiertoe worden de effecten van de activiteiten op beschermde gebieden en soorten inzichtelijk gemaakt en wordt geadviseerd hoe te handelen in het kader van de natuurwetgeving.

Natuurbeschermingswet

De dichtstbijzijnde beschermde gebieden in de Natuurbeschermingswet zijn gelegen op een afstand van meer dan 1 km van het projectgebied. Het projectgebied ligt niet in en grenst niet aan een gebied in de Natuurbeschermingswet.

Ecologische hoofdstructuur

Vanaf ca. 1 kilometer van het projectgebied zijn natuurgebieden in de EHS gelegen.

figuur 8: Natuurgebieden in de Ecologische hoofdstructuur.

Gebied	Afstand
Ecologische verbinding (Poelzone/naamloos)	1.000 m
Bestaande natuur (naamloos)	1.770 m
Ecologische verbinding (Zwethzone/naamloos)	2.000 m
Bestaande natuur (Staelduinse Bos)	2.370 m

Het project ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig.

Wilde planten

Het projectgebied is geschikt voor in de omgeving aanwezige algemeen voorkomende wilde plantensoorten van tabel 1. Het betreft grote kaardenbol die op verruigde voedselrijke gronden kan voorkomen. Tijdens het locatiebezoek zijn geen sporen aangetroffen van grote kaardenbol. Beschermde plantensoorten worden niet verwacht. Een nadere toetsing is niet van toepassing.

Vogels

Aanwezige soorten

In het projectgebied zijn algemeen voorkomende vogels aanwezig. Het betreft hoofdzakelijk meeuw, stadsduif en houtduif. Vanwege de korte vegetatie en de hoge mate van verstoring door de centrale ligging en de aanwezigheid van mensen vormt het projectgebied geen geschikte broedlocatie voor broedvogels. Zodra de vegetatie hoger wordt, kan de aanwezigheid van nesten van o.a. merel niet uitgesloten worden.

Het projectgebied vormt geen geschikt broedbiotoop voor vogels met jaarrond beschermde nesten.

Met het uitvoeren van werkzaamheden in het projectgebied tijdens de broedperiode (maart t/m juli) kunnen nesten van vogels verstoord worden of verloren gaan. Alle nesten van vogels zijn beschermd tijdens het broeden en mogen tijdens de broedperiode niet verstoord of verwijderd worden.

Grondgebonden zoogdieren

Aanwezige soorten

In het projectgebied kan de aanwezigheid van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren van tabel 1 niet uitgesloten worden, vanwege de aanwezigheid van onverharde delen. Het betreft hoofdzakelijk muizen en egel.

Strikt beschermde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht in het projectgebied.

Met het verwijderen van het aanwezige groen en het vergraven van grond kunnen verblijfplaatsen van tabel 1-soorten verloren gaan en kunnen dieren gedood worden. Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van tabel 1-soorten geldt een vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet. De zorgplicht blijft echter wel van toepassing.

Vleermuizen

Aanwezige soorten

In het projectgebied kan de aanwezigheid van vleermuizen niet uitgesloten worden. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aanwezig vanwege het ontbreken van gebouwen en bomen. De aanwezigheid van essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied wordt tevens uitgesloten, vanwege de aanwezigheid van geschikte alternatieven in de omgeving.

Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang in de periode maart t/m oktober kunnen foeragerende en vliegende vleermuizen verstoord worden. Voor het verstoren van vleermuizen op niet essentieel functionele gebieden is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. De zorgplicht blijft echter wel van toepassing.

Amfibieën en reptielen

Aanwezige soorten

In het projectgebied kan de aanwezigheid van algemeen voorkomende amfibieën van tabel 1 niet uitgesloten worden, vanwege de aanwezigheid van onverharde delen. Het betreft hoofdzakelijk gewone pad.

Met het verwijderen van onverharde delen kunnen verblijfplaatsen van tabel 1-soorten verloren gaan en kunnen dieren gedood worden. Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van tabel 1-soorten is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig, maar de Zorgplicht is wel van toepassing.

Vissen

In het projectgebied zijn geen waterpartijen aanwezig en de aanwezigheid van vissen wordt niet behandeld.

Overige beschermde soorten

De aanwezigheid van overige beschermde soorten wordt uitgesloten, vanwege het ontbreken van geschikt biotoop. Een nadere toetsing is derhalve niet van toepassing voor overige beschermde soorten.

4.9.3 Conclusie

Beschermde natuurgebieden

Het project ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig.

Beschermde soorten

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnterviewd welke beschermde soorten er in het projectgebied aanwezig kunnen zijn. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de Flora- en faunawet. De conclusie van de toetsing worden hieronder weergegeven.

De onderstaande figuur geeft een beknopte weergave van de effecten van het project op beschermde soorten volgens de Flora- en faunawet of Habitatrichtlijn.

figuur 9: Resultaten beschermde soorten

Soort	Wet*	Aanwezig	Effecten op functionaliteit
Wilde planten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vogels			
Algemene inheemse vogels	FF (cat 5)	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring broedlocaties
Zoogdieren			
Algemene grondgebonden zoogdieren	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vleermuizen	FF3, HRIV	Potentieel	Geen effect op de functionaliteit
Amfibieën			
Algemene amfibieën	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vissen			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overige soorten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HR = Habitatrichtlijn, Bijlage IV

Maatregelen

Vogels

De nesten van vogels in het projectgebied zijn beschermd tijdens het broeden. Om verstoring van broedvogels te voorkomen, wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grotendeels van 15 maart t/m 15 juli) uit te voeren. Indien de werkzaamheden in de periode maart t/m juli worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van vogelnesten voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden. Indien vogelnesten aangetroffen worden, dienen de werkzaamheden nabij het nest uitgesteld te worden totdat de jongen uitgevlogen zijn of dient een verstoringvrije zone rond het nest opgesteld te worden. Ter voorkoming van broedgevallen in het projectgebied, wordt geadviseerd het aanwezige groen in het projectgebied buiten het broedseizoen te verwijderen en kort te houden.

Algemeen voorkomende dieren (tabel 1)

Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van de potentieel aanwezige algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën geldt een vrijstelling. Vanwege de beperkte omvang van de activiteiten en de beperkte geschiktheid van het projectgebied wordt het niet noodzakelijk geacht om gerichte maatregelen voor tabel 1-soorten te treffen in het kader van de Zorgplicht.

Vleermuizen

Met het uitvoeren van werkzaamheden tussen zonsondergang en zonsopkomst in de periode maart t/m oktober kunnen foeragerende en vliegende vleermuizen verstoord worden. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen wordt geadviseerd om aanwezige verlichting tussen zonsopkomst en zonsondergang in de periode maart t/m oktober naar de grond toe te richten.

4.10 Cultuurhistorische aspecten

4.10.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.10.2 Onderzoek

ADC ArcheoProjecten heeft in december 2013 een bureauonderzoek en een Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Patijnenburg fase 3 in Naaldwijk (gemeente Westland). Aanleiding is de voorgenomen bouw van een winkel- en appartementencomplex met ondergrondse parkeergarage.

In 2005 is direct ten zuiden van het plangebied een karterend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek bevinden zich in de ondergrond van het plangebied naar verwachting geulafzettingen van de Hoekpolder Laag en de Gantel Laag, die van elkaar worden gescheiden door een humeuze kleilaag. Uit waarnemingen in het onderzoeksgebied (waaronder op de locatie Hoogwerf) blijkt dat de geulafzettingen van de Hoekpolder Laag in de Vroege en Midden IJzertijd een geschikte ondergrond vormden voor bewoning. Een potentieel bewoningsniveau zal zich manifesteren als een humeuze kleilaag met kleine fragmenten aardewerk, houtskool en bot. De meeste typen archeologische resten (zoals bot, houtskool, aardewerk en metaal) zullen door de natte en zuurstofloze condities goed zijn geconserveerd. Tijdens het eerder genoemde booronderzoek op een terrein direct ten zuiden van het plangebied is een humeuze kleilaag aangetroffen, archeologische indicatoren ontbraken hier echter.

Aan en direct onder het maaiveld worden strand- en duinafzettingen van de haakwal van Naaldwijk (Laag van Voorburg) verwacht. Hierop kunnen archeologische resten vanaf de Romeinse tijd voorkomen. Deze zullen echter als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden in het recente verleden zijn verstoord. De kans op het voorkomen van archeologische resten uit de Middeleeuwen is klein, gezien het feit dat de locatie in ieder geval vanaf 1712 (Kruikius) als tuin en kassen gebruikt is.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen werd in het plangebied een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd. Uit het booronderzoek bleek dat de ondergrond van het plangebied bestaat uit geulafzettingen (Hoekpolder Laag). Deze zijn in de periode Bronstijd-IJzertijd gevormd. Het pakket wordt afgedekt door kalkloze humeuze klei of kleig veen. Dit betreft een potentieel bewoningsniveau uit de IJzertijd. Hierboven is een 20 tot 50 cm dik pakket strandafzettingen (Laag van Voorburg) aangetroffen. De bovenste circa 80 tot 140 cm bestaat uit omgewerkt strand- en duinzand (eveneens Laag van Voorburg). In deze afzettingen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Afzettingen van de Gantel Laag zijn niet aangetroffen.



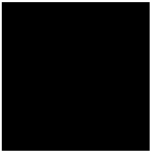
Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Om de op het bureauonderzoek gebaseerde gespecificeerde verwachting voldoende te kunnen aanvullen en toetsen, adviseert ADC ArcheoProjecten om in het plangebied tijdens de graafwerkzaamheden in een archeologische begeleiding te voorzien. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

4.10.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het booronderzoek is niet voldoende aannemelijk gemaakt dat in het plangebied aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Een vervolgonderzoek is daardoor niet noodzakelijk. Geadviseerd wordt het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt verzocht contact op te nemen wanneer de graafwerkzaamheden daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden.

4.11 Bezonnning

4.11.1 Wettelijk kader



Ten aanzien van de bezonnning of beschaduwning bestaan geen wettelijke eisen waaraan een nieuw te bouwen gebouw dient te voldoen. Om deze reden zijn er geen landelijk geldende normen opgesteld voor bezonningsstudie. In de praktijk wordt bij bezonningsstudies veelal gebruik gemaakt van de door TNO opgestelde richtlijn voor bezonnning. Om inzicht te verkrijgen in de gevolgen voor de omgeving wat betreft zontoetreding is ten behoeve van de procedure Ruimtelijke Ordening door Nelissen ingenieursbureau een bezonningsstudie uitgevoerd. Het rapport is als bijlage toegevoegd en de resultaten en conclusies zijn hieronder integraal overgenomen. De TNO-richtlijn is in dit onderzoek gebruikt als toetsingskader voor de bezonnning van de omgeving. De TNO-richtlijn vindt zijn oorsprong in het Woonwaarderingstelsel uit 1962, waarbij er een 'lichte norm' (twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober op de vensterbank in de woonkamer) of een 'strengere norm' (drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari tot 22 november op de vensterbank in de woonkamer) kan worden gehanteerd. In dit onderzoek is voor de beoordeling van de bezonningsstudie uitgegaan van de lichte norm van de TNO-richtlijn, zoals gangbaar in de praktijk.

4.11.2 Onderzoek

Uit de beoordeling van de resultaten van de bezonningsstudie blijkt dat de geveldelen (zie onderstaande figuur voor locatie geveldelen) 1, 2c, en 3 voldoen aan twee bezonningsuren per dag. De geveldelen 2a en 2b hebben niet gedurende de gehele periode twee bezonningsuren per dag. Geveldeel 2a zal gedurende ongeveer 4 maanden minimaal twee bezonningsuren per dag hebben, geveldeel 2b zal gedurende ongeveer 6 maanden hieraan voldoen. Deze geveldelen bevinden zich echter aan de achterzijde van het desbetreffende appartementengebouw.

figuur 10: aanwijzing geveldelen



Het geveldeel 1 voldoet aan twee bezonningsuren per dag. Geveldeel 4 voldoet grotendeels aan de TNO-richtlijn van twee bezonningsuren per dag. Incidenteel wordt de richtlijn van twee bezonningsuren niet gedurende de gehele door TNO gestelde toetsperiode behaald. Dit is het geval bij twee woonkamers op de eerste verdieping, namelijk de woning tussen stramien 4-2 en 6-1 en de woning tussen 6-1 en 7-3. Hier is gedurende de rekenperiode van de lichte norm van de TNO-richtlijn sprake van een mogelijke bezonning van minimaal één uur en drie kwartier. Gedurende 11 dagen in de periode van 19 februari tot 21 oktober wordt niet voldaan aan een mogelijke bezonning van minimaal 2 uur op de vensterbank in de woonkamer. De lichte norm van de TNO richtlijn wordt hier dus nagenoeg benaderd. De beschaduwing op deze positie wordt veroorzaakt door een plaatselijke ophoging van de Rentmeester aan de hoek van de Patijnenburg en de Willem van Hooffstraat. Deze ophoging is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk. Het realiseren van het gewenste stedenbouwkundige uiterlijk heeft echter tot gevolg dat er bij twee woningen aan de Willem van Hooffstraat gedurende een beperkte periode net niet wordt voldaan aan de lichte norm van de TNO-richtlijn.

4.11.3 Conclusie

Wanneer wordt gekeken naar de beschaduwing ten gevolge van de Secretaris en de Rentmeester, voldoen vrijwel alle omliggende gebouwen aan de lichte norm van de TNO-richtlijn van minimaal twee bezonningsuren per dag op de vensterbank in de woonkamer in de periode van 19 februari tot 21 oktober. Voor twee woningen aan de Willem van Hooffstraat wordt gedurende een beperkte periode net niet aan deze norm voldaan. Bij deze beoordeling is beschaduwing ten gevolge van bestaande bebouwing of eigen bebouwing buiten beschouwing gebleven.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planvorm

5.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

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

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

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

Voorts is de "Werkafpraak terminologie Wabo in Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen" van september 2010 verwerkt. Die werkafpraak in het kader van de ministeriële regeling is gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

5.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

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

De planregels zijn voorts weergegeven in de specifieke opmaak die eigen is aan het adviesbureau dat het plan heeft vervaardigd. Met deze opmaak wordt aangesloten op de juridische planvorming door dat bureau die in deze toelichting is weergegeven en gemotiveerd.

5.1.3 Systematiek van de planregels

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

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

Wijze van meten (Artikel 2)

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

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Gebruiksregels

De doeleindenbeschrijving van de bestemming of de dubbelbestemming, waarvan opname in de planregels is geboden in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, is in de planregels voor elke bestemming in eerste instantie vervat in het onderdeel "Bestemmingsomschrijving". Van het onderdeel "Specifieke gebruiksregels" wordt in de planregels vooral gebruik gemaakt om regels te geven voor de onder de bestemming of dubbelbestemming vallende functieaanduidingen en bouwaanduidingen en andere aanduidingen.

Afwijkingsregels

In het onderdeel "Afwijken van de gebruiksregels" wordt alleen die afwijkingsbevoegdheid opgenomen die uitsluitend ziet op het gebruik. Zodra sprake is van het afwijken van de bouwregels - ook al vormt dat bouwen een (klein) onderdeel van het gebruik in ruime zin - wordt de bevoegdheid daartoe geplaatst in het onderdeel "Afwijken van de bouwregels".

Aanleggen of slopen

De aanlegregels of sloopregels zijn uitvoerig met het oog op een zorgvuldige verlening van de omgevingsvergunning daartoe, voor zover regels daarvoor niet reeds zijn voorzien in de Wet ruimtelijke ordening of het Besluit ruimtelijke ordening. De aanlegregels of sloopregels kennen de volgende onderverdeling:

- het aanlegverbod of sloopverbod zelf;
- de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning mag worden verleend en het inwinnen van deskundigenadvies;
- de specifieke aanlegverboden of sloopverboden met de daarop gegeven uitzonderingen.

Algemene gebruiksregels

In het artikel "Algemene gebruiksregels" zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

Overgangs- en slotregels

In het artikel "Slotregel" zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- het onderdeel "Vervangen bestemmingsplannen" waarin een overzicht van de bestemmingsplannen en andere planregimes is opgenomen die met dit bestemmingsplan zijn vervangen;
- en het onderdeel "Citeertitel".

5.1.4 Systematiek van de planverbeelding

Wettelijke vereisten

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



De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatie-nummer gekregen:

- NL.IMRO.1783.NWKKERNRENTMSTRbbp

De dataset bestaat uit:

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

Leeswijzer verbeelding

Wegwijzer via internet

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

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

Analoge verbeelding

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

Bestemmingsvlak en bouwvlak

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

Aanduidingen

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

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

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

5.2 Bestemmingsregeling

De bestaande functies in het plangebied die overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan in dit plan zijn bestemd, zijn de volgende (in alfabetische volgorde van bestemming).

5.2.1 Bestemming "Gemengd"

De bestemming Gemengd is een combinatie van Wonen, Detailhandel, Kantoor, gebouwde parkeervoorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen.

5.2.2 Bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied"

Daar waar het openbaar gebied een verblijfs- en verplaatsingsfunctie heeft, zijn de gronden bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en fiets- en voetpaden.



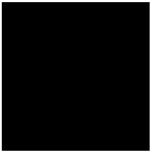
6 HANDHAVINGSBELEID

6.1 Handhavingsbeleid, integrale handhaving Wabo taken

Op 17 november 2015 hebben burgemeester en wethouders van Westland de beleidsnota 'Handhavingsbeleid, integrale handhaving Wabo taken' vastgesteld. Hierin zijn de doelen en richting voor milieuhandhaving en bouw- en woningtoezicht beschreven. De naleving van wet- en regelgeving is daarbij een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, burgers en bedrijven. De wet- en regelgeving zijn bedoeld om kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid binnen de leefomgeving te beschermen en bevorderen en dat is in ieders belang. Dit draagt bij aan een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor de burgers en ondernemers van de Gemeente Westland.

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee vooral om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik wordt specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, zodat handhavend optreden hiertegen eenduidig mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming.

Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid er van in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft het team bouw- en woningtoezicht van de afdeling Ruimte, Omgeving en Veiligheid hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitsstelling, een handhavingstraject ingezet.



7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen.

Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld en is een exploitatieplan niet nodig omdat op andere wijze reeds in kostenverhaal is voorzien. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Bestuurlijk vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan

Voor de ontwikkeling van een XL supermarkt incl. woningen is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan is op 31 juli 2014 in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland, Veiligheidsregio Haaglanden, Stadsgewest Haaglanden en provincie Zuid-Holland.

Op 10 september 2014 heeft de provincie per brief aangegeven dat het plan op één punt niet conform het beleid is zoals vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte 2014. In bovengenoemde brief staat aangegeven dat op grond van de verordening Ruimte een advies van het Regionaal Economisch Overleg noodzakelijk was voor dit plan.

Op 29 oktober 2014 heeft Stadsgewest Haaglanden per brief aangegeven dat het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden kan instemmen met het plan. Het Stadsgewest komt in haar REO-advies tot de conclusie dat ten aanzien van de beoogde ontwikkeling er geen sprake is van bovenlokale effecten. Het voorgenomen initiatief leidt volgens het Stadsgewest tot een versterking van het centrum van Naaldwijk en tot een hogere binding en meer toevloeiing van consumenten. Het stadsgewest geeft dan ook in haar REO-advies aan in te kunnen stemmen met een supermarkt van 3.600 m² w.v.o. (winkelvloeroppervlak) binnen het plangebied.

Op 5 september 2014 heeft Hoogheemraadschap van Delfland aangegeven dat zij kan instemmen met het bestemmingsplan.

Op 29 oktober 2014 heeft Veiligheidsregio Haaglanden bij brief aangegeven dat in het kader van externe veiligheid geen specifieke adviezen uitgebracht worden met betrekking tot dit bestemmingsplan.

Conform de gesprekken met de provincie Zuid Holland en bovengenoemde brief, hebben wij geconcludeerd dat zowel Haaglanden als de provincie in konden stemmen met het plan.



Ontwerpbestemmingsplan

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en na behandeling in het college van B&W 12 mei 2015, commissie Ruimte 9 juni 2015 en de gemeenteraad 30 juni 2015 vrijgegeven voor publicatie.

Provincie Zuid Holland

Op 8 juni 2015 ontvingen we van de provincie Zuid Holland een brief waarin zij de gemeente informeerde over het instellen van een onafhankelijke Adviescommissie Detailhandel per 1 juli 2015. Dit naar aanleiding van de wijziging in de Verordening Ruimte 2014 welke op 4 maart 2015 door Provinciale Staten is vastgesteld.

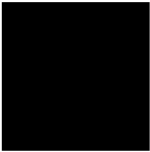
Verordening Ruimte 2014

In de Verordening Ruimte 2014 staat in artikel 2.1.4 lid 2 onder b aangegeven dat 'voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat'.

Na overleg met de provincie Zuid Holland is geconcludeerd dat voor het bestemmingsplan 'De Rentmeester te Naaldwijk' een advies aangevraagd diende te worden bij de adviescommissie Detailhandel. Dit mede omdat op grond van de toelichting behorende bij de Verordening Ruimte 2014, een ontwerpbestemmingsplan dat nog niet terinzage is gelegd, voorgelegd dient te worden aan de adviescommissie.

Advies commissie Detailhandel

Op 20 juli 2015 is het plan voorgelegd aan de adviescommissie. Op 8 september 2015 ontvingen wij hun advies (zie bijlage 12). De belangrijkste constatering van de adviescommissie was dat de onderliggende gegevens en rapporten ouder zijn dan twee jaar. Als gevolg hiervan heeft de commissie negatief geadviseerd.



Naar aanleiding van het advies is er contact gezocht met zowel de adviescommissie als de provincie Zuid Holland. Op advies van de provincie Zuid Holland is het I&O Research onderzoek uit 2012, waarin een analyse van ontwikkelingen en mogelijkheden voor supermarktaanbod in het Westland is onderzocht, door het Bureau Stedelijke planning geactualiseerd. Voor de opdracht aan Bureau Stedelijke planning zijn de onderzoeksvragen zorgvuldig afgestemd met de provincie Zuid Holland. In het geactualiseerde rapport is onder andere aandacht besteed aan de sinds 2012 ontstane veranderingen in dagelijks aanbod, de kwantitatieve gevolgen van het plan voor de leegstand, en de aanvaardbaarheid daarvan vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit.

Het nieuwe geactualiseerde onderzoek (bijlage 13) is vervolgens op 22 december 2015 verzonden aan de provincie Zuid Holland voor advies. Op 18 januari 2016 hebben we per brief van de provincie Zuid Holland (bijlage 14) een positief advies ontvangen over het plan De Rentmeester te Naaldwijk.

Advies Veiligheidsregio Haaglanden

Op 10 februari 2016 heeft de Veiligheidsregio Haaglanden een negatief brandveiligheidsadvies afgegeven m.b.t. de aanvraag voor de omgevingsvergunning activiteit bouwen. Op 18 februari 2016 is een aanvullend rapport aan de Veiligheidsregio Haaglanden voorgelegd, waarin de tekortkomingen zijn behandeld en is aangetoond dat kan worden voldaan aan de gestelde eisen. Na een inhoudelijke beoordeling, inclusief deze nieuwe rapportage, is het advies op de activiteit bouwen positief met voorwaarden. Er zijn in het kader van brandveiligheid geen bezwaren tegen deze activiteit, mits voldaan wordt aan de in het advies vermelde voorwaarden.

7.2.2 Overleg

Participatie paragraaf

Bewoners, ondernemers en in de buurt gevestigde instellingen zijn betrokken bij het proces van voorbereiding van de bouw van De Rentmeester. Hiertoe zijn vanaf september 2013 bijeenkomsten georganiseerd waarbij de verschillende betrokkenen zijn geïnformeerd. Het ging hierbij om:

- VVE- bestuur en bewoners van het appartementencomplex De Secretaris, waarmee De Rentmeester één geheel zal gaan vormen;
- VVE-bestuur van het naastgelegen appartementencomplex De Schuilenburg;
- Bewoners van de eengezinswoningen aan de Cottierstraat.
- BIZ Naaldwijk Winkelrijk

Daarnaast zijn leden van de gemeenteraad geïnformeerd tijdens twee raadsinformatieavonden.

Met bovengenoemde betrokkenen zijn de volgende stappen doorlopen:

- 1) Informeren
De betrokkenen zijn geïnformeerd over beoogd bouwplan. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de eerste reacties geïnventariseerd.
- 2) Inventariseren en analyseren reacties
Schriftelijke en mondelinge reacties zijn geïnventariseerd en geanalyseerd.
- 3) Nader onderzoek en planbijstelling
Na analyse zijn aanvullende studies ingezet en is het plan op onderdelen gewijzigd.
- 4) Informeren naar aanleiding van planbijstelling
Bijstelling op het plan zijn aan de diverse betrokkenen gepresenteerd.

Op basis van de geuite mondelinge en schriftelijke reacties zijn op onderdelen aanpassingen in het planontwerp doorgevoerd. Gezien de verschillende en soms tegenstrijdige belangen van partijen is gezocht naar zoveel mogelijk gedragen aanpassingen van het planontwerp. Naast een aantal kleine wijzigingen zijn aan de volgende reacties invulling gegeven:

Verplaatsing van de entree van de parkeergarage,

Veel geuite wens door bewoners van de Secretaris betrof de verplaatsing van de entree van de parkeergarage naar de andere zijde van het gebouw. Ondanks extra te treffen constructieve maatregelen en het vervallen van circa 1.000 m², onder voorbehoud verhuurde, commerciële ruimte is de ontwikkelaar bereid gevonden hieraan invulling te geven.

Verplaatsing van de installatieruimte.

Door de bewoners zijn zorgen geuit omtrent de hinder van de installatieruimte op het dak. Hoewel deze voorziening aan strenge eisen dient te voldoen en hierbij geen hinder valt te verwachten, is door de projectontwikkelaar hierop ingespeeld door de Installaties te verplaatsen naar de overzijde van het gebouw.

Verbreiding van het wegprofiel van de Simon van Slingerlandstraat,

Door omwonenden zijn zorgen geuit ten aanzien van de verkeersdoorstroming aan de Simon van Slingerlandstraat. Om die reden is ervoor gekozen het wegprofiel te verbreden zodat het verkeer (ook vrachtverkeer ten behoeve van de bevoorrading) in de straat elkaar ruim kan passeren.

Ontwerp binnentuin en gevel garage

Zowel aan de inrichting van de binnentuin en de gevel van de te realiseren garage dient nader aandacht te worden besteed. In overleg met bewoners zijn diverse varianten uitgewerkt. Het ontwerp zal in samenwerking met de bewoners nog verder worden uitgewerkt.

Optimaliseren verkeersafwikkeling

Gedurende de planontwikkeling is uitgebreid onderzoek verricht naar de verkeersafwikkeling in het gebied. Het heeft geleid tot een het voorstel voor aanpassing van de inrichting van het gebied. Gezien het

belang en de bezorgde reacties van omwonenden en politiek is er voor gekozen een second opinion onderzoek te laten uit voeren op het uitgevoerde verkeersonderzoek door Mobycon. Ook uit de second opinion is gebleken dat de voorgestelde inrichting volstaat, ook op lange termijn, en dat de doorstroming voldoende gewaarborgd blijft.

Onderstaand een overzicht van de diverse communicatiemomenten met de diverse betrokkenen.

Communicatieoverzicht belanghebbende De Rentmeester		
Datum	Omschrijving	Partij
19-9-2013	Overleg VVE bestuur Secretaris inzake voortgang planontwikkeling Onderwerp overleg: informeren voortgang planontwikkeling	Ontwikkelaar
1-10-2013	Planpresentatie VVE bestuur de Secretaris Informeren, inventariseren eerste reacties Planpresentatie Raadscommissie EFO	Ontwikkelaar (gemeente aanwezig) Gemeente + ontwikkelaar (architect)
16-10-2013	Planpresentatie bewoners de Secretaris Informeren, inventariseren eerste reacties	Ontwikkelaar (gemeente aanwezig)
17-12-2013	Overleg VVE bestuur Secretaris inzake voortgang planontwikkeling Resultaten van de analyse reacties.	Ontwikkelaar
18-2-2014	Overleg werkgroep bewoners Secretaris Nadere inventarisatie reacties Resultaten van de analyse reacties	Ontwikkelaar
14-3-2014	Ontvangst uitslag enquête gehouden onder bewoners Secretaris	Ontwikkelaar
19-3-2014	Overleg VVE bestuur Secretaris inzake voortgang planontwikkeling en bespreking planpresentatie	Ontwikkelaar
21-3-2014	Planpresentatie bewoners de Secretaris	Ontwikkelaar (gemeente aanwezig)
25-3-2014	Planpresentatie gemeente aan bewoners de Secretaris	Gemeente (ontwikkelaar aanwezig)
3-6-2014	Overleg werkgroep bewoners Secretaris	Ontwikkelaar
25-6-2014	Planpresentatie Omwonende van de Rentmeester, te weten bewoners Cottierstraat, VVE Schuilenburg, Rijnenburg, Naaldburg	Ontwikkelaar (gemeente aanwezig)
24-7-2014	Overleg werkgroep bewoners Secretaris	Ontwikkelaar
22-9-2014	Presentatie over aanpassingen in de openbare ruimte n.a.v. bouwplan de Rentmeester, bewoners Cottierstraat, werkgroep Secretaris, VVE Schuilenburg	Gemeente
6-10-2014	Terugkoppeling naar omwonende betreffende nader onderzochte aandachtspunten n.a.v. presentatie	Ontwikkelaar
10-12-2014	Presentatie Raadscommissie EFO/Ruimte	Gemeente, Ontwikkelaar (architect)
8-1-2015	Overleg over inhoud Second Opinion Verkeersonderzoek, vertegenwoordigers Secretaris, Schuilenburg en Cottierstraat	Gemeente
20-2-2015	Overleg over opdrachtverstrekking Second Opinion Verkeersonderzoek, vertegenwoordigers Secretaris, Schuilenburg en Cottierstraat	Gemeente
17-3-2015	Presentatie resultaten Second Opinion Verkeersonderzoek, vertegenwoordigers Secretaris, Schuilenburg en Cottierstraat	Gemeente
1 april	Presentatie Raadscommissie EFO/Ruimte - resultaten Second Opinion Verkeersonderzoek	Gemeente

Juni/Juli	Inloop/informatiebijeenkomst	Gemeente/ ontwikkelaar
-----------	------------------------------	---------------------------

7.2.3 Zienswijzen

Van 8 april 2016 tot 19 mei 2016 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn er 5 zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld. Voor de nota van beantwoording zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 16 van deze toelichting.

8 BIJLAGEN

Onderzoeken

1. Verkeerstudie De Rentmeester, kenmerk: 5062-E08, Mobycon, 18 december 2014.
2. Onderzoek Bedrijven en Milieuzonering, kenmerk: 212047/AQT303b MZ/AW, Aqua-Terra Nova, 8 mei 2014.
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, kenmerk: AV.1174w-1, Aqua-Terra Nova, 28 mei 2014.
4. Akoestisch onderzoek De Rentmeester Naaldwijk, kenmerk: AV. 1174i-4, AV consulting B.V., 26 maart 2015.
5. Akoestisch onderzoek Geluidwering gevels i.v.m. indirecte hinder, kenmerk: AV.1174g-2, AV Consulting B.V., 26 maart 2015.
6. Luchtkwaliteitsonderzoek Voertuigen ten gevolge van De Rentmeester te Naaldwijk, kenmerk: AV.1174L-2, Aqua Terra Nova, 31 maart 2015.
7. Onderzoek Externe Veiligheid, De Rentmeester te Naaldwijk, kenmerk:212047, Aqua-Terra Nova, 25 mei 2014.
8. Verkennend (actualiserend) en nader bodemonderzoek De Rentmeester Patijnenburg Naaldwijk, kenmerk: NEN-NO.2012.0069, BMA Milieu, 27 mei 2014.
9. Eco-effectscan De Rentmeester te Naaldwijk, kenmerk: 212047/AQT301aFF/TG, Aqua-Terra Nova, 1 april 2014.
10. Beoordeling rapport archeologisch onderzoek, Gemeente Westland, 7 januari 2014
11. Bezonningsstudie De Rentmeester te Naaldwijk, kenmerk: 3583.029.ur.iso/cem, Nelissen ingenieursbureau b.v., 24 april 2015.
12. Reactie op adviesaanvraag van 21 juli 2015 met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan De Rentmeester, Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland, 8 september 2015.
13. Naaldwijk Centrum XL-supermarkt distributieve toets en effecten, Bureau Stedelijke Planning, 22 december 2015.
14. Reactie n.a.v. aangepast DPO voor het plan 'De Rentmeester', te Naaldwijk, Provincie Zuid-Holland, 18 januari 2016
15. Aanvullend memo Naaldwijk-De Rentmeester, Bureau Stedelijke Planning, 30 augustus 2016..

Nota van Beantwoording

16. Nota van beantwoording reacties 3.1.1 BRO overleg bestemmingsplan "De Rentmeester te Naaldwijk.
17. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'De Rentmeester te Naaldwijk'.
18. Staat van Wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan "De Rentmeester te Naaldwijk" naar vastgesteld bestemmingsplan.

9 VERBEELDING

