

Bestemmingsplan

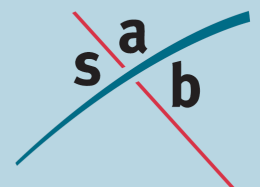
Dijkweg 22, Naaldwijk

Gemeente Westland

Datum: 14 oktober 2014

Projectnummer: 130540

ID: NL.IMRO.1783.NKERNDIJKWEG22pbp-VA01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planvisie	5
2.1	Huidige beleidskader	5
2.2	Ruimtelijk-functionele structuur plangebied e.o.	8
2.3	Gebiedsvisie – Het plan	9
3	Onderzoek	14
3.1	Bedrijven en milieuzonering	14
3.2	Geluid	15
3.3	Luchtkwaliteit	15
3.4	Externe veiligheid	17
3.5	Water	19
3.6	Bodem	21
3.7	Ecologie	23
3.8	Archeologie	24
3.9	Cultuurhistorie	26
3.10	Verkeer en parkeren	32
4	Planbeschrijving – Wijze van bestemmen	34
4.1	Algemeen	34
4.2	Dit bestemmingsplan	35
4.3	Toelichting op de regels	36
5	Financiële uitvoerbaarheid	37
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.1	Overleg	38
6.2	Zienswijzen	38

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 3: Vooroverlegnota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

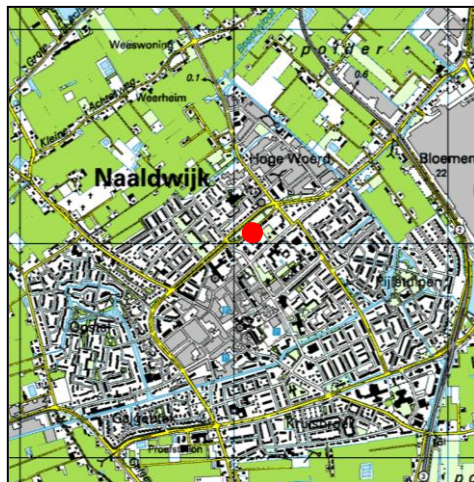
Aan de Dijkweg 22 in Naaldwijk staat het voormalige pand van de Bernadetteschool; een historisch waardevol object. Sinds de Bernadetteschool enkele jaren geleden elders in Naaldwijk een nieuw pand betrokken heeft, staat het pand aan de Dijkweg leeg. De gemeente heeft het voornemen planologisch medewerking te verlenen aan het initiatief om het pand te verbouwen tot woon-zorgcomplex. Het initiatief betreft een woon-zorgcomplex met 21 woon -woonzorgappartementen en bijbehorende voorzieningen.

De functie van een woon-zorgcomplex is niet toegestaan in het bestemmingsplan dat op dit moment voor de locatie van de voormalige school geldt. Om die reden is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

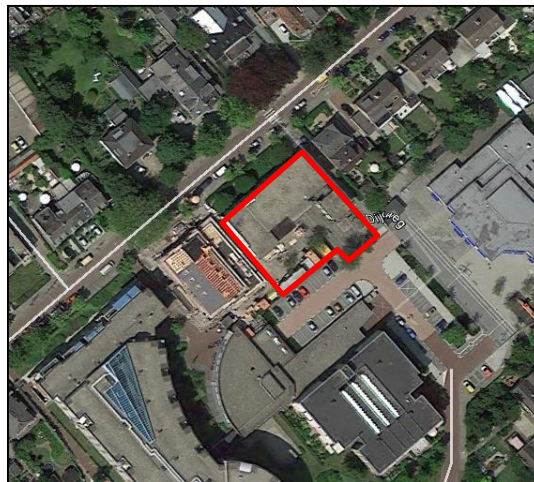
Het plangebied bevindt zich aan de Dijkweg, ten noordoosten van het centrum van Naaldwijk. Aan de overzijde van het pand bevinden zich vrijstaande woningen. Ten zuidwesten van het pand bevindt zich een gymzaal en ten zuiden van het pand bevinden zich appartementencomplexen. Aan de oostzijde staan enkele woningen.

Onderstaande afbeeldingen geven globaal de ligging en begrenzing weer van het plangebied. De exacte weergave van het plangebied is terug te vinden op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Ligging plangebied

Bron: Topografische Dienst



Begrenzing plangebied

Bron: Google Earth (2013)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het Bestemmingsplan “Woonkern Naaldwijk”, dat is vastgesteld door de raad op 25 juni 2013. Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming ‘Maatschappelijk’. Binnen deze bestemming zijn geen woon -woonzorgappartementen toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

De toelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt de planvisie beschreven, daarbij wordt ingegaan op relevant overheidsbeleid, de ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en de gebiedsvisie. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond op het gebied van milieu, water, ecologie, archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 4 worden de regels van het bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 5 en 6 behandelen achtereenvolgens de financiële en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 Planvisie

2.1 Huidige beleidskader

2.1.1 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Westland (2013)

De gemeente Westland heeft op 18 december 2013 een structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente op het gebied van woningbouw aan dat Westland op lange termijn een groeigemeente blijft. De prognose is dat Westland zal groeien tot ongeveer 120.000 inwoners in 2040.

Uitbreidingsruimte voor woningbouw wordt geboden in de reeds bekende ontwikkelgebieden en in de kernen zelf. Voor de Westlandse woningmarkt wordt uitgegaan van het stramien eerst inbreiden, herstructureren en pas dan uitbreiden. Inbreiding kan in alle kernen en kan gepaard gaan met passende hoogteaccenten in de kernen en nieuwe ontwikkelgebieden, waarbij rekening wordt gehouden met het karakter en schaal van de omgeving.

Voorzieningen voor wonen, zorg en welzijn maken integraal deel uit van de gemeentelijke planvorming, omdat de maatschappelijke baten van deze voorzieningen groter zijn dan de ontwikkelkosten. Voorbeelden zijn woonservicegebieden, voor zorg geschikte woningen, steunpunten, dorpshuizen, multifunctionele centra, brede scholen.

Toetsing aan het gemeentelijk beleid

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 21 woon- woonzorgappartementen mogelijk, die ook als zelfstandige woning bewoond mogen worden. De ontwikkeling van 21 woon- woonzorgappartementen past goed in de uitgangspunten die in de vastgestelde structuurvisie zijn opgenomen.

2.1.2 Regionaal beleid

Regionaal structuurplan Haaglanden (2008)

Het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden heeft in april 2008 het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP 2020) vastgesteld.

Het 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.

Wat betreft stedelijk bouwen is in dit plan vastgelegd dat de ruimte voor nieuwe woongebieden, kantoorlocaties en bedrijventerreinen schaars is. Dat maakt een creatief en innovatief ruimtegebruik in een gestapelde vorm noodzakelijk. Een vernieuwend ruimtegebruik maakt het mogelijk functies te stapelen en te combineren. Zo wordt het mogelijk ook op lange termijn de vraag naar ruimte voor wonen en werken te faciliteren in het bestaand stedelijk gebied.

Toetsing aan het regionaal beleid

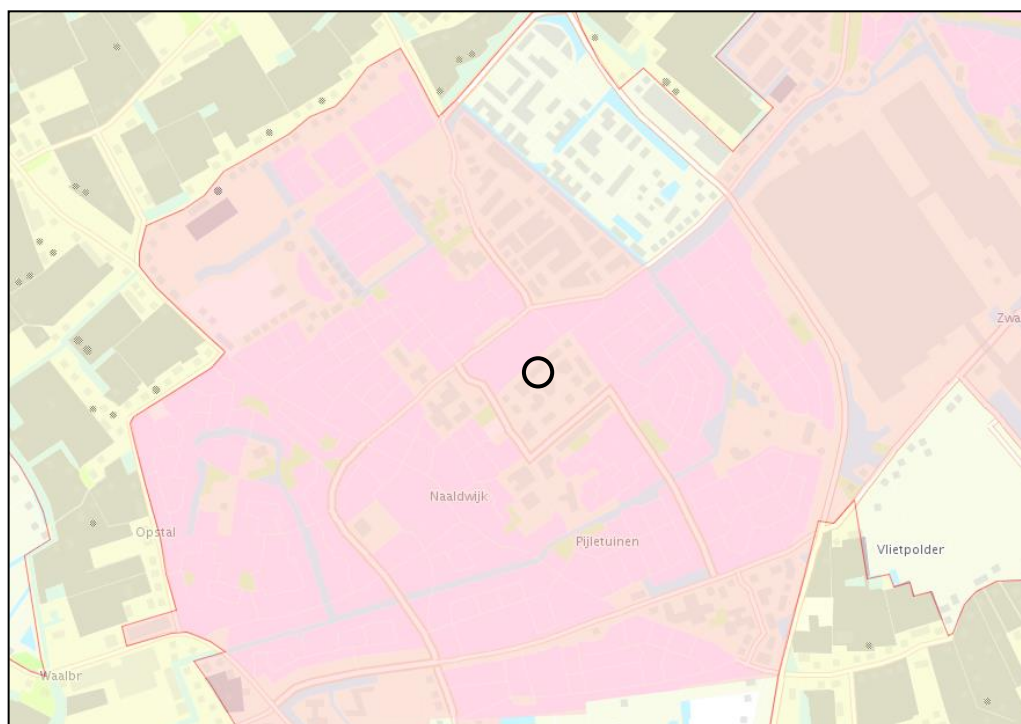
Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 21 woon- woonzorgappartementen mogelijk, die ook als zelfstandige woning bewoond mogen worden. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een extra bouwlaag op een bestaand gebouw gerealiseerd. Dit creatieve en innovatieve ruimtegebruik past goed in de regionale visie op stedelijke ontwikkeling. Het regionaal beleid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.1.3 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland (2010)

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).

Een concurrerend, aantrekkelijk internationaal profiel, een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie, divers en samenhangend stedelijk netwerk, stad en land verbonden en een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap zijn de vijf integrale ruimtelijke hoofdogaven die de basis vormen voor de Visie op Zuid-Holland.



Provinciale structuurvisiekaart "Bebouwingscontouren + ladder voor duurzame verstedelijking"

De functiekaart van de structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan de diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Op de functiekaart is het plangebied aangewezen binnen de bebouwingscontouren.

Het provinciaal belang voor bestaand bebouwd gebied richt zich op de volgende ambities:

- bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid);
- stedelijke detailhandelsstructuur versterken;
- culturele en toeristische voorzieningen versterken (stedelijk).

Het uitgangspunt voor de leef-, werk- en woonomgeving in 2020 is bundeling van verstedelijking. In het bestaand stads- en dorpsgebied staat gedifferentieerd ruimtegebruik centraal. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

Toetsing aan het provinciaal beleid

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 21 woon- woonzorgappartementen mogelijk, die ook als zelfstandige woning bewoond mogen worden. De kern Naaldwijk is in het provinciale beleid aangeduid als bestaand stads- en dorpsgebied. Het betreft daarmee een verstedelijkingsontwikkeling in bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. De ontwikkeling past daarmee goed binnen het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.1.4 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

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

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij stedelijke ontwikkeling (wonen, werken detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) geïntroduceerd. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- 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.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing aan het rijksbeleid

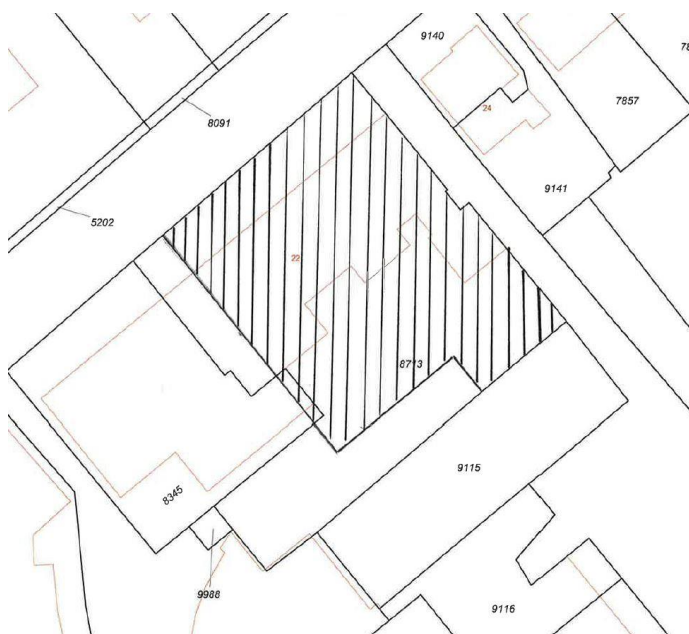
In het plan wordt een voormalige basisschool verbouwd en wordt ruimte gemaakt voor 21 woon- woonzorgappartementen. Per saldo is er sprake van een toevoeging van 21 woningen. De extra woningen passen in de regionale woningbehoefte. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.1.5 Conclusie

Het gemeentelijk beleid, regionaal beleid, provinciaal beleid, en het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur plangebied e.o.

Het plangebied, gelegen aan de Dijkweg 22 te Naaldwijk, is kadastraal bekend als gemeente Naaldwijk, sectie D, perceel 8713.



Huidige kadastrale situatie

In het plangebied bevindt zich een schoolgebouw uit circa 1900, dat tot enkele jaren geleden werd gebruikt door de Bernadetteschool. Het pand heeft een oppervlakte van ruim 500 m². Het gebouw heeft twee verdiepingen en een hoogte van circa 10 m. Het pand is conform een aanwijzing van het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen als gemeentelijk monument d.d. 4 september 2012. Bijzonder te noemen is het trappenhuis met gemetselde bogen en een met groen geglazuurde stenen afgewerkt baluster waarin spitsvormige sparingen zijn opgenomen. In de paragraaf cultuurhistorie wordt dieper ingegaan op de cultuurhistorische waarde van deze voormalige school.



Aan de achterzijde van het pand bevindt zich het voormalige schoolplein, dat inmiddels gedeeltelijk in gebruik is genomen als parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt ontsloten via het Johanneshof aan de achterzijde van het pand. Ten noordoosten van het pand loopt in de huidige situatie een toegangspad (voor voetgangers) tussen de Dijkweg en Johanneshof.

2.3 Gebiedsvisie – Het plan

2.3.1 *Bebouwing*

Het voormalige schoolgebouw wordt zodanig verbouwd en uitgebreid dat het plaats zal bieden aan 21 woon- woonzorgappartementen.

Extra bouwlaag

De verbouwing houdt onder meer in dat er een extra bouwlaag aan het gebouw zal worden toegevoegd, waardoor het gebouw een maximale hoogte krijgt van 14 meter. De derde verdieping zal aan de voorzijde worden uitgevoerd als een schuin dak van zink en leistenen.

Voorgevel

De bestaande voorgevel van het schoolgebouw, die een karakteristieke waarde heeft, blijft behouden.



Impressie mogelijke nieuwe voorgevel Dijkweg 22 (bron: Architectenbureau Nobel b.v.)

Achtergevel

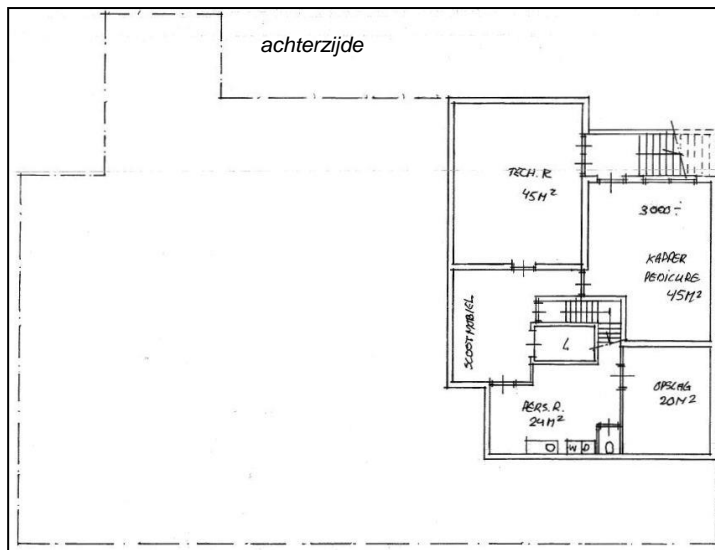
Aan de achterzijde wordt het pand ingrijpend gewijzigd. De bestaande achtergevel, die niet cultuurhistorisch waardevol is, wordt gesloopt en het gebouw wordt verder naar achteren uitgebouwd. De derde verdieping wordt aan de achterzijde als een volledige verdieping uitgevoerd.



Impressie mogelijke nieuwe achtergevel Dijkweg 22 (bron: Architectenbureau Nobel b.v.)

Kelder

Een deel van het gebouw wordt onderkelderd (circa 180 m²). De kelder verdieping krijgt een hoogte van circa 3 m.



Kelder verdieping (bron: Architectenbureau Nobel b.v.)

2.3.2 Inpassing in de omgeving

De karakteristieke voorgevel van de school blijft bestaan, waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de Dijkweg intact blijft (zie ook paragraaf 3.9 Cultuurhistorie). De architectuur van de extra bouwlaag op het dak van het bestaande gebouw zoekt de relatie met de stijl van de bestaande voorgevel in zowel kleur, materiaalgebruik (zink, leisteen) als indeling. Aan de voorzijde ligt de gevel van de extra verdieping terug en is er sprake van een helling van circa 70-75 graden. De extra bouwlaag is aan de voorzijde dus nadrukkelijk ondergeschikt aan de oorspronkelijke gevel. De bouwhistorische waarde van de voor gevel blijft zodoende behouden (zie ook paragraaf 4.2.2).



Impressie mogelijk zijgezicht met links de voorgevel

De bestaande bomen aan de voorzijde van het gebouw blijven eveneens behouden.

Ten westen en ten zuiden van het hoofgebouw worden aan- en bijgebouwen gesloopt, waardoor het oude schoolgebouw weer vrij komt te liggen. Aan de achterzijde van het gebouw wordt een verbinding gelegd met de bestaande openbare ruimte en parkeervoorzieningen aan de Joanneshof.



Impressie mogelijke inpassing woonzorgeenhedencomplex in omgeving (bron: SAB)

2.3.3 Functies

Met deze functieverandering wordt een impuls gegeven aan het oude schoolgebouw en haar omgeving. De functieverandering zorgt voor het behoud van het karakteristieke, waardevolle gebouw.

Woon- woonzorgappartementen

Het oude schoolgebouw wordt ingericht met 21 woon- woonzorgappartementen, die ook als zelfstandige woning bewoond kunnen worden. De grootte van de woningen varieert van 47 m² tot 68 m². Op de begane grond zijn 5 woon- woonzorgappartementen voorzien en op de eerste en tweede verdieping zijn ieder 8 woon- woonzorgappartementen voorzien.

Gezamenlijke ruimtes

Op de begane grond zijn naast de vijf woon- woonzorgappartementen enkele gezamenlijke ruimtes voorzien, zoals een hal, keuken, eetkamer, serre, woonkamer en toiletten.

Trappenhuis

Het bestaande trappenhuis van het schoolgebouw is van karakteristieke waarde en blijft behouden. In het gebouw wordt tevens een lift aangebracht.

Diensten en faciliteiten

In het gebouw is ruimte voorzien voor enkele zorg gerelateerde diensten, zoals een pedicure, kapper, etc. Voor deze functies is in de kelder van het gebouw circa 45 m² gereserveerd. In de kelder is daarnaast een personeelsruimte, een oplaadpunt/stalling voor scootmobiel, opslag en een technische ruimte voorzien.

Parkeren en buitenruimte

Aan de voorzijde van het gebouw blijven de bestaande bomen behouden. Aan weerszijden van het perceel zijn looppaden naar de achterzijde voorzien. Aan de achterzijde van het gebouw wordt een tuin met terras gerealiseerd. Over het perceel zal een pad worden gerealiseerd vanaf de bestaande parkeervoorzieningen aan de zuidzijde van het gebouw naar de nieuwe gymzaal ten westen van het gebouw. In de zuidoostelijke punt van het perceel zijn 5 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Deze grenzen aan de bestaande parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het perceel (zie ter verduidelijking de impressie van de mogelijk inpassing in voorgaande paragraaf).

3 Onderzoek

3.1 Bedrijven en milieuzonering

3.1.1 Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het 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 kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich woningen en enkele maatschappelijke functies. De gemeente heeft de omgeving van het plangebied in haar bestemmingsplan “Woonkern Naaldwijk” gekenmerkt als gemengd gebied. In gemengde gebieden kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. Voor deze gebieden bevat de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Categorie C bestaat uit de activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

3.1.2 Onderzoek

In de kern Naaldwijk zijn binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Woonkern Naaldwijk” bedrijven toegestaan uit maximaal milieucategorie B1. Deze bedrijven veroorzaken geen hinder op de omliggende hindergevoelige functies, zoals woningen. Bestaande bedrijven uit hogere categorieën dan de algemene toelaatbaarheid zijn mogelijk gemaakt via een maatbestemming. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven uit een dergelijke hogere categorie. Relevante milieuhinder in de toekomst is dus voorkomen in het bestemmingsplan “Woonkern Naaldwijk”. De ontwikkeling van de 21 woon- woonzorgappartementen en enige ondergeschikte zorg (zoals een pedicure en/of kapper) in het plangebied veroorzaken eveneens geen relevante milieuhinder.

3.1.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de 21 woonzorgeenheden in het plangebied.

3.2 Geluid

3.2.1 Wettelijk kader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

3.2.2 Onderzoek

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 21 woon- woonzorgappartementen. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen. Het plangebied ligt aan de Dijkweg. Voor deze weg geldt een 30 km/u regime. Voor wegen met een 30 km/u regime geldt geen onderzoekszone op basis van de Wgh. Een onderzoek kan daarom achterwege blijven. Gezien de verkeersintensiteit van de Dijkweg, die gedaald is nu de basisschool niet meer in gebruik is, is er geen geluidhinder te verwachten op de woon- woonzorgappartementen in het plangebied.

In de omgeving van het plangebied liggen geen industrie- of spoorwegen. Er is daarvoor geen sprake van geluidhinder als gevolg van industrie of een spoorweg.

3.2.3 Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling en voor het bestemmingsplan.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland uitstel verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en

zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

3.3.2 Onderzoek

In dit plan worden 21 woon- woonzorgappartementen gerealiseerd. De woningen bevinden zich niet binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de Rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

3.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling en voor het bestemmingsplan.

3.4 Externe veiligheid

3.4.1 Wettelijk kader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het groepsrisico toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Het Bevi geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Aan grenswaarden moet altijd worden voldaan, van richtwaarden kan om gewichtige reden worden afgeweken. Zowel de grenswaarde als de richtwaarde liggen op een niveau van 10^6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan de grenswaarde worden voldaan en met de richtwaarde rekening worden gehouden, ongeacht of het een bestaande of een nieuwe situatie betreft. Op basis van het Bevi geldt als oriëntatiewaarde voor het groepsrisico:

- 10^5 voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^7 voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^9 voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

3.4.2 Onderzoek

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen en/of geen transport van gevaarlijke stoffen aan de orde is. In de omgeving van het plangebied ligt echter wel een aantal risicovolle inrichtingen. Zoals te zien is op de uitsnede van de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied alleen andere (beperkt) kwetsbare objecten (weergegeven in groen). De ontwikkellocatie ligt buiten de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour van de risicobronnen in de omgeving.

3.5 Water

3.5.1 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). Zo is op Europees niveau de Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgesteld en op nationaal niveau het Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21), de het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Waterwet. Op provinciaal niveau zijn er het Provinciaal Waterplan, de Provinciale Structuurvisie en de 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 beschrijft onder meer 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 op provinciaal niveau met name om de 'wat' vraag. De waterschappen beantwoorden in hun waterbeheerplannen vervolgens vooral de 'hoe' vraag. In de Verordening Ruimte, die hoort bij de Visie op Zuid-Holland, 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 2012 een "Handreiking Watertoets voor gemeenten, 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:

- Stevige dijken: Veiligheid en waterkeringen;
- Voldoende water: voorkomen van wateroverlast, grondwater en voorkomen van (zoet)watertekort, onderhoud en bagger;
- Schoon water: watersysteemkwaliteit en ecologie;
- Gezuiverd afvalwater: afvalwaterketen.

Gemeentelijk beleid

Het Westland 2009-2015, met als ondertitel 'Westlands water, nu en later' is een product van de gemeente Westland en het Hoogheemraadschap van Delfland. Hierin worden onder andere de waterhuishoudkundige visie en ambities tot 2030 en de daarbij horende doelstellingen tot 2015 beschreven. Centraal hierin staan de thema's 'Droge voeten, levend water en zichtbaar water'. De ruimtelijke vertaling van de hieruit voortkomende maatregelen is per polder in kaart gebracht. De gewenste waterstructuur wordt door de gemeente vertaald in bestemmingsplannen en structuurvisies. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Westland 2011-2015 heeft de gemeente haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Met het eerste Verbreed GRP Westland 2011-2015 wordt niet alleen uitvoering gegeven aan de wettelijke eisen, maar wordt ook de onderlinge samenhang tussen de drie zorgplichten 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.

3.5.2 Onderzoek

Oppervlaktewater

In of direct nabij het plangebied bevinden zich geen wateren of watergangen.

Stevige dijken

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een waterkering.

Voldoende water – wel/geen compensatie nodig?

Op de groenstrook voor de voorgevel van het schoolgebouw na, is het plangebied in de huidige situatie volledig verhard. In de toekomstige situatie zal een deel van het achterterrein in gebruik worden genomen als tuin en dus onverhard zijn. Er is dus sprake van een afname van het verhard oppervlak. Compenserende maatregelen zijn dan ook niet nodig. Verder geldt dat er geen sprake is van het aanpassen van waterpeilen of ingrepen in de (hoofd)waterstructuur.

Grondwater en voorkomen (zoet)watertekort

Bij het uitgraven van de kelder onder het gebouw wordt rekening gehouden met de relatief hoge grondwaterstand ter plaatse.

Gezuiverd afvalwater

Het Hoogheemraadschap hanteert de volgende voorkeursvolgorde:

- 1 hemelwater vasthouden en benutten
- 2 afstromend hemelwater afvoeren naar en bergen in het oppervlaktewater
- 3 hemelwater afvoeren via het vuilwaterriool naar de awzi.

Indien mogelijk wordt het vuilwater gescheiden afgevoerd. Er is echter geen oppervlaktewater in de buurt en waterberging in de vorm van oppervlaktewater is op het terrein niet mogelijk.

3.5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

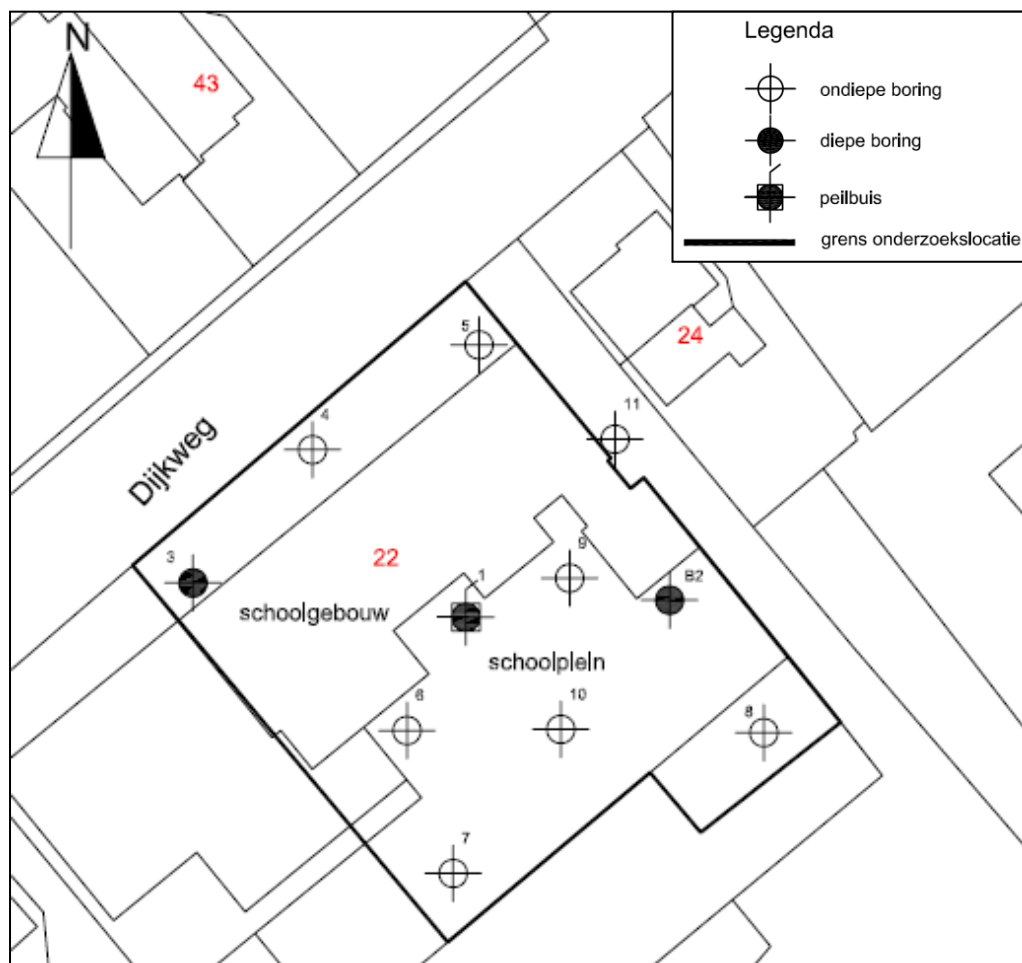
3.6 Bodem

3.6.1 Wettelijk kader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij functiewijziging te worden bekeken of de bodem- en grondwaterkwaliteit voldoende is voor de betreffende functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

3.6.2 Onderzoek

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv heeft op 12 en 19 december 2013 een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het perceel aan de Dijkweg 22 te Naaldwijk (zie bijlage 1). Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm 5740 (NEN 5740). Het vooronderzoek, dat parallel loopt aan deze norm, is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm 5725 (NEN 5725). Op onderstaande afbeelding is het onderzoeksgebied weergegeven.



Situatietekening met monsternamepunten (bron: Rouwmaat groep)

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met Lood, PAK en Zink, dat de bovengrond overschrijdingen kent, maar ontbrekende normen heeft, voor Kwik en dat het grondwater licht verontreinigd is met Xylenen.

Lood, PAK, Zink

Het is bekend dat in de bodem zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten Lood en Zink betreffen dan ook (natuurlijke) achtergrondwaarden. De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door de waargenomen antropogene bestanddelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen diffuus verspreide verontreinigingen.

Xylenen

Voor zover bekend is in het plangebied geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke verontreiniging met xylenen in het grondwater veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

3.6.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

3.7 Ecologie

3.7.1 Wettelijk kader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregelgeving.

3.7.2 Onderzoek

Door SAB is in december 2013 onderzoek gedaan naar zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming.

Bij gebiedsbescherming is onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen. Dit beschermde gebied ligt op ruim 2.400 meter afstand. Gezien de tussenliggende elementen (bebouwing, wegen, open gebied) en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten.

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op circa 1.400 meter ten westen van het plangebied ligt een ecologische verbindingszone en op ruim 1.700 meter ten zuidoosten ligt een gebied dat is aangewezen als EHS natuur. Gezien de ligging buiten de EHS, de afstand en de tussengelegen elementen (bebouwing, wegen) is geen sprake van (in-)directe aantasting van de EHS. Negatieve effecten op de EHS zijn daarom niet te verwachten.

Wat betreft soortenbescherming wordt geconcludeerd dat met de realisatie van de nieuwe bebouwing negatieve effecten op strikt beschermde vleermuissoorten niet uit te sluiten zijn. Met de plannen worden mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen verstoord.

Om binnen de gestelde beperkingen (amoveren pand augustus 2014) de maximale inspanning te leveren om schade aan de mogelijk aanwezige vleermuissoorten tot een minimum te beperken, wordt een onderzoek naar de aanwezigheid van kraamverblijf-

plaatsen uitgevoerd en worden 12 vleermuiskasten (zomer- en paarverblijffunctie) opgehangen in de omgeving van het te amoveren pand.

Mocht uit het kraamverblijfonderzoek blijken dat een dergelijk verblijf aanwezig is, dan wordt bepaald dat het pand een dermate belangrijke functie heeft voor vleermuizen en is nader onderzoek naar de aanwezigheid van zomer- en paarverblijfplaatsen noodzakelijk. De sloop wordt in dit scenario uitgesteld, mitigerende maatregelen worden getroffen en het pand wordt medio mei 2015 gesloopt.

Indien uit het kraamverblijfonderzoek blijkt dat er in het pand geen kraamverblijfplaatsen aanwezig zijn, wordt het pand in fases ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. De sloop kan in dit scenario medio augustus 2014 worden gestart.

3.7.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is wat betreft het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

3.8 Archeologie

3.8.1 Wettelijk kader

Europees beleid

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 Monumentenwet 1988, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch 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 archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

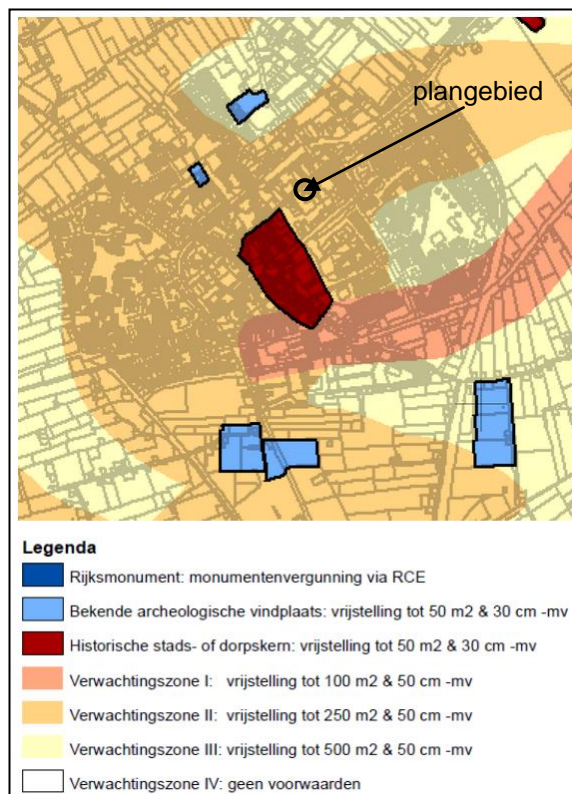
Provinciaal beleid

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. Als 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.

Gemeentelijk beleid

Het archeologiebeleid (2012) legt vast hoe de gemeente Westland met haar bodemarchief omgaat. De gemeente Westland stelt met dit beleidsplan ondergrenzen vast (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunning-aanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten. Deze normen zijn en worden bovendien opgenomen in alle bestemmingsplannen van de gemeente.

Archeologisch onderzoek wordt verplicht gesteld voor (bouw)werkzaamheden die het archeologisch belang kunnen schaden. Hierbij geldt dat hoe hoger de verwachtingswaarde, hoe eerder archeologisch onderzoek nodig is.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Westland

3.8.2 Onderzoek

De gemeentelijke archeologische beleidskaart geeft aan dat het plangebied is gelegen in 'Verwachtingszone II'. Dit betekent dat voor ingrepen in de bodem met een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 50 cm archeologisch onderzoek verplicht is.

De ingrepen die met de voorgenomen ontwikkeling zijn voorzien hebben een oppervlakte van ruim 250 m² en gaan voor een klein deel (ter plaatse van de kelder) dieper dan 50 cm. Tijdens de bouw van de toenmalige basisschool is de grond in het plangebied geroerd. De kans is groot dat eventuele archeologische resten zijn verstoord, maar het kan niet worden uitgesloten dat deze nog intact aanwezig zijn. Gelet op de beperkte omvang van de nieuwe bebouwing en het feit dat eventuele resten waarschijnlijk reeds verstoord zijn, is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.



Weergave van de huidige en toekomstige situering van de bebouwing (bron: SAB)

3.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.9 Cultuurhistorie

3.9.1 Wettelijk kader

Onderhavig initiatief vindt plaats in de Oude-Rooms Katholieke Bernadetteschool. Hoewel dit gebouw niet is aangewezen als monument, is het pand aangeduid als 'historisch waardevol object'. Ten gevolge van een besluit van de gemeente Westland is het pand op 4 september 2012 aangewezen als gemeentelijk monument. De school is tevens onderdeel van het karakteristieke historische lint aan de Dijkweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een uitgebreide beschrijving van het pand opgenomen in het bestemmingsplan. Ook wordt ingegaan op welke wijze onderhavig plan rekening houdt met deze kaders. Daarom is er een nadere cultuurhistorische quick scan gemaakt om de haalbaarheid van onderhavig initiatief aan te tonen.

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. In de Modernisering Monumentenzorg staat voorgeschreven dat cultuurhistorische objecten niet langer op zichzelf staan, maar ingepast moeten worden in een gebied. Tevens staat 'behoud door ontwikkeling' centraal in plaats van dat conservering prioriteit heeft. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moe-

ten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

Modernisering Monumentenzorg (MoMo) (2011)

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1. lid 2). Wat voor archeologie geldt, gaat voor al het cultureel erfgoed gelden. De volgende regel is dan kracht:

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Dit betekent dat cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken bij bestemmingsplannen. Dat kan op verschillende manieren en kan van het wettelijk verplichte minimum tot en met uitgebreide eigen beleid. MoMo richt zich op drie pijlers:

1. Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet vroeg in het proces rekening gehouden worden met cultuurhistorische waarden. Deze dienen vastgelegd te worden in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De cultuurhistorie krijgt ook een stevige plek in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gemeenten moeten de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied inventariseren, analyseren en daar conclusies aan verbinden die in het bestemmingsplan worden verankerd. Inwoners krijgen op deze wijze meer invloed omdat zij al in de planvoorbereiding hun visie kunnen geven op cultureel erfgoed.

2. Krachtiger en eenvoudiger regelgeving

MoMo regelt dat de administratieve regeldruk voor monumenteneigenaren wordt beperkt. Zo zijn reguliere onderhoudswerkzaamheden en minimale wijzigingen niet langer vergunningsplichtig. Daarnaast vallen kleine wijzigingen niet langer onder de uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure van 26 weken, maar onder de reguliere procedure van 8 weken.

3. Bevorderen van herbestemming

De derde pijler betreft het bevorderen van herbestemming van monumenten die hun functie zijn kwijtgeraakt of dreigen kwijt te raken (zoals industriële complexen, molens, kerken en boerderijen). Herbestemming van dergelijke complexen stimuleert het rijk door middel van een herbestemmingsbudget, kennisbevordering en een financiële bijdrage voor het wind- en waterdicht houden tijdens de planvormingsfase.

Erfenis, erfgoed en erfgoed.

Provinciale Beleidsvisie Cultureel Erfgoed 2013-2016

Cultureel erfgoed en cultuurhistorische landschappen beschermen, beleven en benutten. Dat zijn de 3 pijlers waarlangs de provincie Zuid-Holland het cultureel erfgoed wil behouden in de periode tot 2016. Erfgoed is belangrijk voor een aantrekkelijke leefomgeving en is daarmee ook bepalend voor het vestigingsklimaat in de provincie. De beleidsvisie cultureel erfgoed 2013-2016 volgt op het Cultuurplan 2009-2012 'Mooi en meedoen', waarbij het accent wordt verlegd van bescherming naar de beleving en benutting van het erfgoed.

De provincie zet in op het bekend, bereikbaar en beleefbaar maken van cultureel erfgoed. Hierbij gaat het in feite om de *democratisering* van de archeologie en het erfgoed. Voor de bescherming van erfgoed wil de provincie erfgoed en landschap opnemen in de gebiedsprofielen, die in het kader van de Provinciale Structuur Visie worden opgesteld. Zij geven externe partijen, zoals gemeenten en ondernemers houvast bij het maken van plannen. Daarnaast is het belangrijk om selectiever om te gaan met archeologische aandachtsgebieden. Maar voor de gebieden die de provincie echt belangrijk acht, treden zij strenger op in de Verordening Ruimte.

Om erfgoed en landschap voor inwoners beter beleefbaar te maken, wil de provincie samen met andere overheden, maatschappelijke organisaties, ondernemers en particulieren zogenaamde erfgoedlijnen ontwikkelen. Een erfgoedlijn verbindt meerdere monumenten met één gemeenschappelijk historisch verhaal tot één streep of lijn op de kaart. De erfgoedlijnen zijn ensembles van erfgoed, landschap en water, die kwaliteit verschaffen aan de ruimte en beschikken over groot recreatief en toeristisch potentieel.

Nota Cultuurhistorisch erfgoed gemeente Westland

Deze nota geeft aan hoe omgegaan moet worden met de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente. Met deze nota wordt beoogd een basis te leggen voor de bescherming en de instandhouding van cultuurhistorische elementen in de nieuw gevormde gemeente Westland. Deze elementen bestaan uit rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, archeologische vindplaatsen, historische geografie en enkele aanverwante zaken zoals musea en oorlogsmonumenten. Naast het beschermen en in stand houden van cultuurhistorische elementen is het van groot belang om na te gaan wat de invloed van cultuurhistorie is (of kan zijn) op andere beleidsterreinen binnen de gemeente. Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen dienen de eventueel aanwezige cultuurhistorische elementen te worden geïntegreerd in het planvormingsproces.

3.9.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief ligt niet in een door het Rijk beschermd dorps- of stadsgezicht en is geen onderdeel van een provinciale erfgoedlijn. Ook bevinden er zich geen rijksmonumenten of objecten die op de monumentenlijst van de provincie Zuid-Holland staan nabij de omgeving van het plangebied.

De Dijkweg 22 is conform de Monumentenverordening Westland 2004 aangewezen als gemeentelijk monument, overeenkomstig het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 4 september 2012. Specifiek de voorgevel van het pand en het trappenhuis worden als beschermingswaardig getypeerd. Conform de Monumentenverordening is het verboden om een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen. Daarnaast is het verboden een gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen zonder of in afwijking van een vergunning van het college. Ook is het verboden om een gemeentelijk monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ont sierd of in gevaar wordt gebracht zonder of in afwijking van een vergunning van het college.

Onderhavig initiatief sluit goed aan bij de nationale doelstellingen en bij de doelstellingen van de provincie Zuid-Holland, die het onwenselijk vindt dat monumenten komen te vervallen of leeg komen te staan. Onderhavig initiatief geeft een nieuwe functie aan een bestaand waardevol gebouw. Hiermee wordt zorg gedragen voor het in stand houden en ontwikkeling van waardevol geacht cultureel erfgoed door het toevoegen van een nieuw verdienmodel. De karakteristieke voorgevel van de school blijft bestaan, waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse intact blijft. Datzelfde geldt voor het karakteristieke trappenhuis in het hoofdgebouw. De stedenbouwkundige structuur van de Dijkweg, kenmerkend door haar lintstructuur, blijft intact. Het weghalen van uit late tijden daterende bebouwing doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Hiermee voldoet onderhavig initiatief aan de gemeentelijke doelstellingen.

De ontstaansgeschiedenis

Om de geschiedenis van het plangebied te begrijpen dient eerst gekeken te worden naar de historie van de gemeente Westland in zijn geheel. Vele malen werd het Westland overspoeld door het zeewater, hetgeen leidde tot de aanleg van eenvoudige dijkes. Later vormden zich kleine nederzettingen rondom deze dijken, die in de loop der jaren uitgroeiden tot de voormalige gemeenten in het Westland: Naaldwijk, Honse lersdijk, Maasdijk, 's-Gravenzande, Heenweg, Monster, Poeldijk, Ter Heijde, Wateringen, Kwintsheul en De Lier. Naaldwijk is bevoorrecht met haar vruchtbare land. Naaldwijk heeft in de loop der tijd een prominente plaats weten te verwerven op de wereldmarkt voor tuinbouwproducten. Het Westlandse kassenlandschap heeft zijn oorsprong in de uitbreiding van de tuinbouw vanaf de 18de eeuw. Al eeuwen lang hebben generaties van Naaldwijkers bijgedragen aan de cultivatie van de omliggende kwelders, wadden, ruggen, strandwallen, geesten, en gorsen. Het Westland, ook wel bekend onder de naam 'de Glazen Stad', kenmerkt zich door een sterk aanwezig tuinbouw karakter, oftewel kassenlandschap en duinlandschap. De glastuinbouw is sinds het eind van de 19de eeuw sterk toegenomen.

Met de snelle groei van de glastuinbouw groeide ook Naaldwijk exponentieel. Door de snelle ontwikkeling na 1945 zijn oudere elementen echter verdwenen of sterk gewijzigd. De bebouwing rondom de Dijkweg is ontstaan in de loop van de achttiende en negentiende eeuw. Vanuit deze ader, de Geestweg en de Oudelandseweg heeft Naaldwijk zich vervolgens verder ontwikkeld. De Rooms-Katholieke Bernadetteschool is in deze periode (ca. 1900) gebouwd. Cultuurhistorische waarde wordt toegekend aan de invloed die de school had op de verspreiding van het Rooms-Katholicisme in Naaldwijk, in de heroplevingsperiode van het katholieke geloof na de reformatie in het

Westland. In 1931 resulteerde deze katholieke heropleving in de realisatie van de rijksmonumentale Sint-Adrianuskerk aan de Molenstraat. In deze context groeide ook de Sint-Adrianusparochie sterk. Binnen deze heropleving speelde de Bernadetteschool een belangrijke rol door het vaak paternalistische schoolopleidingsprogramma, met als gevolg dat de school hoge cultuurhistorische waarde bezit.

Stedenbouwkundige waarde

Kenmerkend voor de kern Naaldwijk is de door lintbebouwing gedomineerde ontstaansgeschiedenis. Eén van deze karakteristieke linten is de Dijkweg. Deze weg is ontstaan op één van de dijken die is aangelegd om de overspoeling door zeewater tegen te gaan. Deze structuren zijn nog steeds zichtbaar in het landschap, zoals weergegeven op onderstaande kaart.



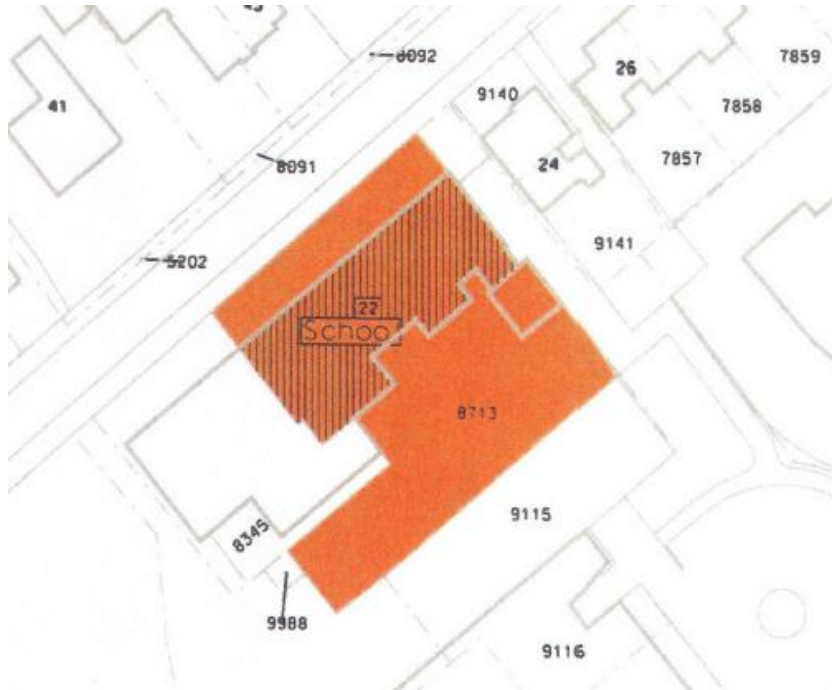
*Uitsnede topografische militaire kaart Naaldwijk anno 1880. In geel aangegeven: de Dijkweg.
Bron: <http://www.watwaswaar.nl>*

De route heeft een licht slingerend verloop, ontstaan op dijken en kaden langs de Gantel en zijkreken. De percelen aan de Dijkweg hebben een vrij groen karakter door de relatief brede straatopzet. De zone Dijkweg is in november 2012 aangewezen als karakteristiek gebied in het centrum van Naaldwijk, als extra onderzoek bij het bestemmingsplan Centrum Naaldwijk. Dit historisch lint kan bij eventuele herinrichting een eigen uitstraling krijgen. Het plangebied is onderdeel van deze karakteristieke lintbebouwing en bezit daarmee hoge stedenbouwkundige waarde. Het pand heeft door haar omvang en hoge bouwhistorische waarde aan de voorzijde een vooraanstaande positie in het totale straatbeeld. Een straatbeeld wat door de oprukkende verdichting wordt bedreigd en daardoor bescherming verlangt.

Bouwhistorische waarde

De Rooms-Katholieke Bernadetteschool is omstreeks 1900 gebouwd. Het gebouw draagt de kenmerken van de art-nouveaustijl door de aanwezigheid van enkele sierlijke en decoratieve elementen. Het gebouw is vervaardigd van baksteen in kruisverband. De gevel bestaat uit negen traveeën, waarbij vensterpenanten tussen de traveeën uitlopen in rechthoekige gevelverhogingen. Er is sprake van hardstenen gevelafdekkingen. De rode segmentbogen boven de vensters en de entree zijn goede illustraties van de art-nouveaustijl. De voorgevel is goed bewaard gebleven, alleen ontbreekt er een oorspronkelijk ijzeren hekwerk ter hoogte van de bakstenen plint. De bebouwing aan de achterzijde van het hoofdgebouw dateert uit een latere periode. De

westelijke aanbouw die in het verleden voor de basisschool werd gebouwd had geen architectonische waarde en is inmiddels gesloopt. Door vele verbouwingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw ligt hier de karakteristieke waarde van het pand op een lager niveau dan bij de voorgevel. Deze naoorlogse uitbouw draagt niet bij aan de gemeentelijke monumentale status van het pand.



Uitsnede kaart toekenning status gemeentelijk monument d.d. 21-11-2011.

Bron: Gemeente Westland, afdeling ruimte, bouwen en milieu.

De karakteristieke voorgevel van de school blijft in onderhavig plan bestaan, waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse in stand gehouden wordt. De architectuur van de extra verdieping bovenop het dak zoekt nadrukkelijk de relatie met de art-nouveaustijl van de bestaande voorgevel in zowel kleur, materiaalgebruik (zink, leisteen) als indeling. De terug gelegen ligging van deze verdieping ten opzichte van de bestaande bouwlagen zorgt ervoor dat de hiërarchie van de voorgevel zo blijft, dat de bestaande bouwlagen het gevelaanzicht blijven bepalen. De bouwhistorische waarde van de voorgevel blijft zodoende behouden. Het weghalen van de meer recente bebouwing ten zuiden van het hoofdgebouw doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het pand. Uitbreiding aan deze zijde van het gebouw vormt geen probleem voor de instandhouding van de bouwhistorische kwaliteiten die de school aan de voorzijde bezit.

De ligging van het gebouw aan de karakteristieke Dijkweg met haar lintbebouwing blijft intact. Daarnaast verkrijgt het nu leegstaande gebouw een nieuwe functie, waarmee de strategie 'behoud door ontwikkeling' in stand wordt gehouden door het toevoegen van een nieuwe economische drager. Bij de verbouwing vindt bovendien grootschalig onderhoud plaats, waarbij het monumentale trappenhuis bewaard blijft en achterstallig onderhoud wordt aangepakt. Het trappenhuis is met gemetselde bogen en met een van groen geglazuurde stenen vervaardigd baluster waarin spitsvormige sparingen zijn opgenomen. Deze elementen blijven intact. Het onderhoud en het ge-

bruiken van het gebouw komen de ruimtelijke kwaliteit van de locatie ten goede. Nader onderzoek voor het aspect cultuurhistorie is derhalve niet noodzakelijk.

3.9.3 Conclusie

In het kader van goede ruimtelijke ordening is sprake van een goede inpassing van cultuurhistorische waarden in het plan. De waarden worden beschermd door een specifieke aanduiding op de verbeelding en bijbehorende beschermende regeling in de regels. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.10 Verkeer en parkeren

3.10.1 Wettelijk kader

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

3.10.2 Onderzoek

Verkeer

De nieuw gecreëerde (zorg)woningen worden voor autoverkeer ontsloten aan de achterzijde van het voormalige schoolgebouw aan het Joanneshof. Aan de voorzijde is het gebouw eveneens per auto te bereiken via de Dijkweg. Doordat de locatie niet langer als basisschool in gebruik is, is de verkeersintensiteit op de Dijkweg afgenomen. De verkeersbewegingen vanwege de 21 woonzorgeenheden zijn naar verwachting geringer in aantal dan de verkeersbewegingen vanwege de voormalige basisschool. Het verkeer van naar de (zorg)woningen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Dijkweg.



Huidige parkeersituatie voor huidige schoolfunctie

Parkeren

Het plan betreft de realisatie van 21 woon- woonzorgappartementen. De van toepassing zijnde parkeernorm uit het Westlands Verkeer en vervoerplan betreft 0,7 pp per wooneenheid. De totale parkeerbehoefte komt uit op $21 \times 0,7 = 14,7 \text{ pp} = 15$ parkeerplaatsen. Vijf parkeerplaatsen worden op het eigen terrein gerealiseerd. Uit de berekening blijkt dat de parkeerbehoefte van de nieuwe functie (zorgwoningen) lager ligt dan de parkeerbehoefte van de voormalige functie (basisschool). Wel is het zo dat de nieuwe functie in tegenstelling tot de voormalige functie ook op avonden en in het weekend een parkeerbehoefte zal hebben. Dit is niet bezwaarlijk, aangezien uit parkeertellingen blijkt dat op deze momenten in de directe omgeving nog voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.



Nieuwe situatie: 5 Parkeerplaatsen op eigen terrein, aansluitend op bestaande parkeerplaatsen

3.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4 Planbeschrijving – Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplannologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.3 Toelichting op de regels

4.3.1 Planvorm

Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht, wat betekent dat de regels zijn opgesteld om een nieuw bouwplan mogelijk te maken. Het betreft het plan zoals beschreven in paragraaf 2.3.

4.3.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is aan de gronden van het bouwplan de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie - 3' toegekend. Binnen de bestemming 'Tuin' is geen bebouwing toegestaan en worden de bestaande, beeldbepalende bomen beschermd door middel van een omgevingsvergunningstelsel. Binnen de bestemming 'Wonen', ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', is het wonen in een woonzorgcomplex toegestaan, evenals het zelfstandig wonen. Daarnaast zijn voorzieningen ten behoeve van het complex toegestaan. Dit betreft dienstverlening en voorzieningen voor het verlenen van diensten aan de bewoners van een woonzorgcomplex, zoals kapsalon, pedicureruimte, wasserette, gezamenlijke ruimten, personeelsruimten, kantoorruimten, opslagruimten of ruimten voor daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten .

Op de verbeelding is weergegeven aan welke maten de bebouwing moet voldoen. Zo is voor de voorgevelzijde een dakhellingenregeling opgenomen. Dit in aansluiting op het bouwplan zoals weergegeven in paragraaf 2.3.

De bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' is opgenomen ter bescherming van eventueel in de grond aanwezige archeologische resten in geval van grote ingrepen in de bodem.

4.3.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer.

Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente Westland neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

In april/mei 2014 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ingekomen overlegreacties zijn samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien in de Vooroverlegnota, zoals opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

6.2 Zienswijzen

Van 11 juli 2014 tot en met 21 augustus 2014 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend.