

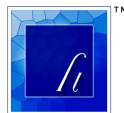


BESTEMMINGSPLAN

WATERTUINEN VAN MAASDIJK

bestemmingsplan voor het woningbouwplan
“Watertuinen van Maasdijk”
in de kern Maasdijk

WATERTUINEN VAN MAASDIJK
Gemeente Westland



WATERTUINEN VAN MAASDIJK
Gemeente Westland



BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever : Grondvest Westland b.v. te Naaldwijk
Projectnummer : 174
Projectcode : grondv-EXE.RO [werktitel: WATERTUINEN]
Versie : bestemmingsplan (vaststelling)
Datum : 1 februari 2011

WATERTUINEN VAN MAASDIJK
Gemeente Westland



BESTEMMINGSPLAN

WATERTUINEN VAN MAASDIJK
Gemeente Westland



BESTEMMINGSPLAN

Voorwoord

Voor het zuidelijk deel van de kern Maasdijk is een ontwikkelingsplan voor woningbouw ontwikkeld dat de nieuwe wijk Watertuinen gaat vormen. Met dit bestemmingsplan is de planologisch-juridische grondslag gegeven voor dat woningbouwplan.

Het ontwikkelingsplan voorziet in circa 146 woningen in het sociale, middeldure- en dure segment. Er zullen zowel rijtjeshuizen, twee-onder-één kap-woningen als vrijstaande woningen worden gebouwd.



BESTEMMINGSPLAN

WATERTUINEN VAN MAASDIJK
Gemeente Westland



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Deel A

TOELICHTING

WATERTUINEN VAN MAASDIJK
Gemeente Westland



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

WATERTUINEN VAN MAASDIJK
Gemeente Westland



Inhoud van de toelichting

HOOFDSTUK I	Formele planbeschrijving	5
1.1	Doel van het bestemmingsplan	5
1.2	Bepaling van de plangrenzen en planregime	6
HOOFDSTUK II	Onderzoek	9
A.	FUNCTIONEEL ONDERZOEK	
2.1	Algemene beschrijving van het plangebied	9
2.2	Beschrijving van de soorten functies in het plangebied	11
B.	TECHNISCH ONDERZOEK	
2.3	Gebiedsgericht onderzoek	14
2.4	Locatiegericht onderzoek	18
HOOFDSTUK III	Ruimtelijke randvoorwaarden	20
A.	RANDVOORWAARDEN ALGEMEEN	
3.1	Ruimtelijk beleid van de gemeente	20
3.2	Ruimtelijk beleid van de regio	26
3.3	Ruimtelijk beleid van de provincie	28
3.4	Ruimtelijk beleid van het waterschap	33
3.5	Ruimtelijk beleid van het rijk	34
B.	RANDVOORWAARDEN UIT SECTORAAL BELEID	
3.6	Milieu	36
3.7	Verkeer	37
3.8	Waterstaat	38



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK IV	Materiële planbeschrijving	40
A.	RUIMTELIJK BELEID	
4.1	Algemeen ruimtelijk beleid	40
4.2	Planontwikkeling	42
4.3	Toekomstige planontwikkeling	43
B.	WAARDERING VAN FUNCTIES	
4.4	Waardering van de bestaande functies	43
4.5	Bestemmen van gebiedsgerichte waarden	48
4.6	Waardering van de planontwikkeling	49
4.7	Waardering met oog op toekomstige planontwikkeling	51
4.8	Waardering van strijdige functies	52
HOOFDSTUK V	Overleg, inspraak en zienswijzen	54
5.1	Bestuurlijk overleg	54
5.2	Vooraankondiging	55
5.3	Inspraak	55
5.4	Zienswijzen van burgers en bedrijven	56
5.5	Zienswijzen van provincie of rijk	56
HOOFDSTUK VI	Uitvoerbaarheid	57
A.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	
6.1	Economische uitvoerbaarheid voor de overheid	57
6.2	Sociaal-economische uitvoerbaarheid	58
B.	TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	
6.3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	58
6.4	Verkeerstechnische uitvoerbaarheid	62
6.5	Ecologische uitvoerbaarheid	62
6.6	Waterstaatkundige uitvoerbaarheid	63



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

C.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	
6.7	Grondbeleid van de gemeente	64
6.8	Publiekprivate samenwerking	65
HOOFDSTUK VII	Bestemmingen en planregels	66
A.	PLANSYSTEMATIEK	
7.1	Standaardvorm en standaardregels	66
7.2	Systematiek van de planregels	68
7.3	Systematiek van de planverbeelding	71
B.	HANDHAVINGSTRATEGIE	
7.4	Beleidsmatige prioriteiten in handhaving	72

Bijlagen van de toelichting

BIJLAGE 1	Onderzoeksresultaten
BIJLAGE 2	Overleg en inspraakreacties
BIJLAGE 3	Zienswijzen



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK I

Formele planbeschrijving

Als eerste stap in de planvorming zullen in dit hoofdstuk het doel van het bestemmingsplan en de bepaling van de plangrenzen worden bepaald. Daarbij wordt uiteengezet welk planregime van kracht was voordat dit bestemmingsplan in werking trad. Deze zogenaamde formele planbeschrijving geeft het uitgangspunt aan vanwaar uit de materiële planvorming kan beginnen.

1.1 Doel van het bestemmingsplan

1.1.1 Beleidsmatig doel

Het doel van de herziening van het geldende planregime is het plantechisch mogelijk maken van het woningbouwplan “Watertuinen van Maasdijk” in de kern Maasdijk.

De beleidsmatige doelstelling van het bestemmingsplan is ontwikkelend van aard.

1.1.2 Juridisch doel

1.1.2.1 Actualisering

Herziening is ook geboden op grond van de wettelijke herzieningsplicht van tien jaar, als voorgeschreven in artikel 3.1, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening. Het voorheen geldende bestemmingsplan is in 1997 in werking getreden en dus ouder dan 10 jaar.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

1.1.2.2 Inpassing projectbesluit

Herziening is niet geboden op grond van de wettelijke inpassingsplicht voor inpassing van een projectbesluit in een bestemmingsplan, als voorgeschreven in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Bepaling van plangrenzen en planregime

1.2.1 Plangrenzen

1.2.1.1 Wijze van begrenzing

Het gebied van het bestemmingsplan (hierna vervolgens: plangebied) wordt begrensd door:

- in het noordwesten: de Van Beuningenstraat in de wijk Nieuwe Zeeheldenbuurt en de Voomberghlaan in de wijk Oude Zeeheldenbuurt van de kern Maasdijk;
- in het noorden: voor een deel de Tuindersweg;
- in het noordoosten: de Maasdijk (bovendijk);
- in het zuidoosten: de zuidelijke oever van de waterloop ten zuiden van het ontwikkelingsgebied en de glastuinbouwbedrijven ten zuiden van die zuidelijke oever;
- in het zuidwesten: de Lange Kruisweg.

Het plangebied wordt doorsneden door de Tuindersweg die loopt van de Korte Kruisweg in het centrum van de kern Maasdijk naar het Nollaantje ten zuiden van die kern.

1.2.1.2 Keuze van de plangrenzen



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De keuze van deze plangrenzen is ingegeven door het woningbouwplan “Watertuinen van Maasdijk” zelf, zoals ontwikkeld door het bureau KOKON Architectuur & Stedenbouw te Rotterdam en zoals als definitief ontwerp uitgebracht in september 2009. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan aangepast waarbij de zuidelijke plangrens vijf meter is verschoven. Hierdoor ontstaat er een afstand van 30 meter tussen de te bouwen woningen en het aanwezige glasareaal.

De gronden waarop voormalige bedrijfswoningen met bijgebouwen van een glastuinbouwbedrijf zijn gelegen aan de Lange Kruisweg (ten zuidwesten van het plangebied) en aan het onderpad van de Maasdijk (noordoosten van het plangebied) zijn in het plangebied opgenomen met het oog op stedenbouwkundige consistentie tussen deze bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen in het plangebied.

De waterloop ten zuidoosten van het plangebied is in het plangebied opgenomen omdat deze een logische grens vormt tussen de woningbouw ter uitbreiding van de kern Maasdijk en de glastuinbouwbedrijven ten zuidoosten van die kern. De strook van de zuidelijk gelegen oever van die waterloop is eveneens meegenomen in het plangebied om de minimale afstand tussen de woningen en de glastuinbouwbedrijven ten zuiden van het plangebied als milieuzone te garanderen. Een en ander is afgestemd met het - toen eveneens in voorbereiding zijnde - bestemmingsplan Glastuinbouwgebied waaraan het plangebied in het westen en in het zuiden grenst.

De Maasdijk in het noordoosten van het plangebied is over de volle breedte van het plangebied in haar geheel (bovendijk en onderpad) in het bestemmingsplan meegenomen vanwege exacte aansluiting op het plangebied van het bestemmingsplan Honderdland.

De Lange Kruisweg is over de volle breedte van het plangebied in het bestemmingsplan meegenomen vanwege exacte aansluiting op het plangebied van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De afbakening met bestemmingsplan Maasdijk heeft zodanig plaatsgevonden dat er geen gedeelten van dat plan in dit bestemmingsplan zijn overgenomen.

1.2.2 Planregime

1.2.2.1 Het voorheen geldende planregime

Binnen het plangebied was voorheen het volgende planregime van kracht.

Het bestemmingsplan Maasdijk, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Naaldwijk op 9 januari 1997 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 19 augustus 1997, betrof het westelijk deel van het plangebied begrensd door de Lange Kruisweg, Keyserstraat en Tuinderweg.

Het wijzigingsplan Tuinparck op basis van bestemmingsplan Maasdijk, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Naaldwijk op 2 oktober 2001 betrof het deel van het plangebied dat wordt begrensd door de Tuindersweg, Voomborghlaan en water.

Het bestemmingsplan Buitengebied Naaldwijk, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Naaldwijk op 10 februari 2000 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 3 oktober 2000, betrof het oostelijk deel van het plangebied dat is begrensd door de Maasdijk.

1.2.2.2 Keuze van het planregime

Voor de realisatie van het woningbouwplan “Watertuinen van Maasdijk” is gekozen voor de rechtsfiguur van **bestemmingsplan** met de nodige planflexibiliteiten.

1.2.2.3 Inpassingsplan

Voor het plangebied of een deel daarvan is geen inpassingsplan van provincie of rijk in voorbereiding of vastgesteld.



HOOFDSTUK II

Onderzoek

Voor de wettelijke voorgeschreven waardering van de functies in het plangebied is inventarisatie van die functies noodzakelijk. Daarnaast is technisch onderzoek in het plangebied nodig alsook voor de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en aan de eis in artikel 3.1.6, eerste lid, onder b. en d., van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het technisch onderzoek betreft alleen het onderzoek dat noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening, en betreft ander onderzoek of anders gericht onderzoek dan het onderzoek dat is verricht met het oog op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, voor welk onderzoek wordt verwezen naar Hoofdstuk VI van deze toelichting.

A. FUNCTIONEEL ONDERZOEK

In het plangebied is verkennend en inventariserend onderzoek verricht naar de bestaande functies in dat gebied (de zogenaamde nulmeting). De resultaten van het onderzoek zijn in dit hoofdstuk samengevat. De waardering van die resultaten en de *matching* met het voorgestane ruimtelijke beleid van de gemeente, vinden plaats in Hoofdstuk IV van deze toelichting.

2.1 Algemene beschrijving van het plangebied

De algemene beschrijving van het plangebied, zoals in het voorgaande hoofdstuk is gedefinieerd, omvat de algemene kenmerken van het gebied zodat de aard van dat gebied kan worden gekend. Deze beschrijving dient als achtergrond voor de beschrijving van de soorten functies in de volgende paragraaf.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De beschrijving bestaat uit de weergave van de kenmerkende gebiedsdelen, de historische gelaagdheid van het plangebied, van de eigenschappen van dat gebied en van de dynamische relatie met de omgeving rondom het plangebied.

2.1.1 Historische gelaagdheid

Voor 1900 bestond Maasdijk uit niet meer dan enkele woningen aan een kruisweg en een dijklint. Van een echte dorpskern was geen sprake. De bewoners, merendeels boeren en tuinders, oefenden hun bedrijf uit op de langs de dijk gelegen landerijen. De onstuimige ontwikkeling van de glastuinbouw vanaf halverwege de 20^e eeuw maakte het buurtschap tot een levendig en welvarend dorp.

Het huidige Maasdijk is een gestaag groeiende tuindergemeenschap met ongeveer 4000 inwoners. Met enige regelmaat wordt een nieuwe uitbreiding toegevoegd aan de dorpsrand.

2.1.2 Eigenschappen van het plangebied

2.1.2.1 Geomorfologie

In geologische termen ligt Maasdijk op de Westland Formatie. Dat houdt in dat de ondergrond in de loop der tijd is ontstaan als gevolg van een wisselende invloed van de zee. In transgressieperioden (invloed van de zee nam toe) werden kleilagen in het gebied afgezet. Van boven naar beneden spreekt men van de afzetting van Duinkerken en de afzettingen van Calais. In regressieperioden werden veenlagen afgezet. In het gebied van Maasdijk zijn veenlagen vertand in zowel afzettingen van Calais als in de afzettingen van Duinkerken. Dunne veenlaagjes kunnen derhalve zeer diep maar ook boven in het bodemprofiel worden aangetroffen.

2.1.2.2 Demografie

De kern Maasdijk, waarvan het plangebied deel uitmaakt, telde in 2007 ruim 4.000 inwoners. Daarmee woont 4% van alle inwoners van de gemeente Westland in Maasdijk. De gemeente Maasdijk kent een relatief jonge bevolking.



2.2 Beschrijving van de soorten functies in het plangebied

Binnen het plangebied vielen de volgende (groepen van) functies te onderkennen.

2.2.1 Agrarisch gebruik (glastuinbouw)

De gronden van het plangebied waren in gebruik door glastuinbouwbedrijven die qua adres gesitueerd waren aan de Tuindersweg, de Lange Kruisweg en de Maasdijk (onderpad). De opstallen van de glastuinbouwbedrijven op die gronden zijn alle gesloopt.

De volgende voormalige bedrijfswoningen:

- Lange Kruisweg 49;
- Maasdijk (onderpad) 136, 138, 140 en 142;
- Tuindersweg 119;

zijn niet gesloopt.

2.2.2 Wonen

In het plangebied bevinden zich de volgende woningen:

- een vrijstaande woning aan de Lange Kruisweg 45.

De woning betreft een eengezinswoning met een maximale bouwhoogte van 4,50 meter.

- een vrijstaande woning aan de Lange Kruisweg 47.

De woning gebouwd in de vorm van een villa heeft een maximale bouwhoogte van 4,00 meter.



2.2.3 Waterlopen en waterbergingen

In het plangebied bevinden zich de volgende waterlopen:

- een waterloop aan de noordzijde van het plangebied;
- een waterloop aan de oostzijde van het plangebied langs het onderpad van de Maasdijk;
- een waterloop aan de zuidzijde van het plangebied;
- een waterloop aan de westzijde van het plangebied langs de Lange Kruisweg.

In het plangebied bevindt zich geen waterberging. Grenzend aan het plangebied (Lange Kruisweg) bevindt zich wel een waterberging.

2.2.4 Verkeersverbindingen en parkeerplaatsen

2.2.4.1 Verkeersverbindingen algemeen

In het plangebied bevinden zich verbindingen voor wegverkeer. Verbindingen voor waterverkeer, met inbegrip van zeevaart, en luchtverkeer behoeven geen beschrijving, omdat dit verkeer geen invloed heeft op de ruimtelijke ordening binnen het plangebied.

2.2.4.2 Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de volgende ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer:

- de Tuindersweg; en
- de Lange Kruisweg.

Voor de nieuwbouw in het plangebied is geen directe aansluiting op het onderpad van de Maasdijk. De directe ontsluiting van de nieuwbouw voor gemotoriseerd verkeer is via de Lange Kruisweg.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

2.2.4.3 Ontsluiting voor langzaam verkeer

Het langzame verkeer heeft een ontsluiting via de Lange Kruisweg en Tuindersweg.

2.2.4.4 Ontsluiting middels openbaar vervoer

In de huidige situatie is er op de Maasdijk een busverbinding naar Naaldwijk en Maassluis. Vanuit Naaldwijk kan men naar Den Haag (Leyenburg) om daar dan over te stappen op RandstadRail naar de stations Den Haag Hollands Spoor en Den Haag Centraal.

2.2.4.5 Verkeersintensiteit

De verkeersintensiteit in het plangebied, zoals deze is geprognosticeerd voor de periode 2008-2018, is als volgt:

Straatnaam:	Aantal motorvoertuigen per etmaal:
Maasdijk (bovendijk)	10.897
Maasdijk (onderpad)	22
Lange Kruisweg (ter hoogte van Keyserstraat)	3.174
Tuindersweg:	
- temidden van plangebied	410
- ter hoogte van Voomberghlaan	595
- ter hoogte van Kortenaerstraat	539

Bron: gemeente Westland (verkeersmodel Haaglanden-Zuid 2018)

2.2.5 Net voor nutsvoorzieningen



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

In het plangebied zijn geen inrichtingen en verbindingen (kabels en leidingen) aanwezig die deel uitmaken van een distributienet voor nutsvoorzieningen (elektriciteit, aardgas en water).

B. TECHNISCH ONDERZOEK

Het technisch onderzoek wordt onderscheiden in gebiedsgericht onderzoek en locatiegericht onderzoek.

2.3 Gebiedsgericht onderzoek

Het gebiedsgerichte onderzoek betreft onderzoek dat van belang is voor het gehele plangebied of substantiële delen daarvan, en waarvan de resultaten een plaats hebben gevonden in de planregels (prevalerende bestemmingen). Het onderzoek is technisch van aard en betreft onderzoek dat een noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening. Met deze paragraaf wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder b. en d., van het Besluit ruimtelijke ordening.

2.3.1 Water in het plangebied

2.3.1.1 Waterkeringen

In het plangebied is de volgende primaire waterkering aanwezig waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is:

- de Maasdijk.

Voor waterkeringen zijn de minimale afmetingen vastgelegd in een keurzone. Deze bestaat uit een kernzone van 15,00 meter en een beschermingszone van 75,00 meter.

2.3.1.2 Waterkwantiteit



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied is gelegen in de Oranjepolder, peilgebied I. Dit peilgebied kent een peil van +0,13 meter NAP en heeft een maximaal toelaatbare peilstijging van 25 cm.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 5,7 hectare. Voor de realisatie van het woningbouwplan “Watertuinen van Maasdijk” geldt de waterbergingsnorm van 325 m³ per hectare hetgeen resulteert in totaal 1.876 m³ water. Daarnaast wordt ten behoeve van de woningbouwlocatie 31 m³ water gedempt welke gecompenseerd moet worden.

In het plangebied is hiermee 1907 m³ waterberging noodzakelijk. In het plangebied wordt 1909 m³ waterberging gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eis voor waterberging van het Hoogheemraadschap van Delfland.

2.3.1.3 Waterkwaliteit en ecologie

In de studie ABC-Polders van het Hoogheemraadschap van Delfland voor de Oranjepolder op het vlak van fysisch-chemische waterkwaliteit, is naar voren gekomen dat het totale stikstofgehalte in de buurt ligt van de streefwaarde die op basis van het ambitieniveau wordt nagestreefd. Het totale fosfaatgehalte is zeer hoog en duidt op zeer voedselrijk, hypertroof water. Echter het zuurstofgehalte ligt beneden het minimum gehalte van 5mg/l. Met name in de zomer treden periodiek zeer lage zuurstofgehalten op.

De biologische waterkwaliteit is overwegend matig, gemeten naar de STOWA-beoordelingsmethodiek. De waterkwaliteit is overigens wel in overeenstemming met het ambitieniveau dat voor water wordt nagestreefd.

Het boezemwater is van een iets betere kwaliteit doordat het een groter watervolume betreft, en doordat er van meer doorspoeling sprake is. Er zijn in het gebied geen bestemmingen die in de directe nabijheid van boezemwater zijn gesitueerd en hier een acuut (potentieel) risico vormen.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Een verdere verbetering kan optreden als er bij toekomstige projecten ruimte wordt geboden aan helofyten-filters, natuurvriendelijke oevers en natte ecologische verbindingzones.

Tot voor kort bestond het plangebied voor het grootste deel uit tuinbouw. Het verharde oppervlak bedroeg circa 80%. In het nieuwe plan wordt het verharde oppervlak minder dan 70%. Infiltratie van regenwater wordt door de afname van verhardingen vergroot. Het vasthouden en conserveren van regenwater wordt hiermee bevorderd.

De functiewijziging van glas naar wonen heeft een positief effect op de waterkwaliteit, omdat emissies van onder andere nutriënten en bestrijdingsmiddelen sterk zal afnemen.

Het nieuw aan te leggen water in het woningbouwplan krijgt natuurvriendelijke oevers. Met de betrokken aannemers zijn afspraken gemaakt over de te gebruiken materialen. Dit geeft een kwaliteitsimpuls aan de ecologische functie van het groen en water in het bestemmingsplan.

2.3.1.4 Riolering en afvalwater

Als onderdeel van het realiseren van een duurzaam watersysteem voor het woningbouwplan “Watertuinen van Maasdijk” wordt gestreefd naar beperking van de afvoer van schoon hemelwater naar de Rioolwater Zuiveringsinstallatie (RWZI), en de scheiding van schone en vuile waterstromen. Hiertoe worden de verharde oppervlakten binnen het plangebied afgekoppeld van de riolering. Dit betekent dat in het plangebied een gescheiden rioolstelsel zal worden aangelegd. Het vuile water zal via een vrije-val-systeem en een drukriool lozen op de bestaande (gemengde) riolering. Het schone hemelwater, afkomstig van de daken van de woningen, wegen en trottoirs binnen het plangebied, zal via regenwaterafvoerleidingen worden afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem.

2.3.1.5 Beheer en onderhoud



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De hoofdwatertgangen in het plangebied worden beheerd en onderhouden door het Hoogheemraadschap van Delfland.

2.3.2 Natuurlijke en landschappelijke waarden in het plangebied

In het plangebied bevinden zich geen natuurlijke of landschappelijke waarden die in het bestemmingsplan bescherming behoeven.

2.3.3 Archeologische waarden in het plangebied

Het noord-oostelijk deel van het plangebied wordt aangemerkt als een geringe kans op archeologische waarden die bescherming behoeven. De gemeentelijke archeoloog heeft aangegeven dat geen nader onderzoek nodig is.

Op 21 mei 2008 is een verkennend archeologisch onderzoek (archeoscan) verricht door ArcheoWest b.v. met als resultaat dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Echter, daar het onderzoeksgebied in de Middeleeuwen in buitendijks gebied gelegen was is de kans op sporen uit de Nieuwe Tijd in het onderzoeksgebied aanzienlijk verkleint. Derhalve kan beargumenteerd worden, dat vervolgonderzoek op deze locatie niet noodzakelijk is. Deze conclusie is bij mail van 20 mei 2008 door de gemeentelijke archeoloog bevestigd.

2.3.4 Andere cultuurhistorische waarden in het plangebied

In het plangebied zijn geen andere cultuurhistorische waarden aanwezig, zoals rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beschermde dorpsgezichten.

2.3.5 Geluidskwaliteit in het plangebied



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Omdat het bestemmingsplan uitsluitend een locatie-ontwikkeling omvat is dit onderwerp behandeld bij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in Hoofdstuk VI van deze toelichting.

2.3.6 Luchtkwaliteit in het plangebied

Omdat het bestemmingsplan uitsluitend een locatie-ontwikkeling omvat is dit onderwerp behandeld bij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in Hoofdstuk VI van deze toelichting.

2.3.7 Externe veiligheid in het plangebied

Omdat het bestemmingsplan uitsluitend een locatie-ontwikkeling omvat is dit onderwerp behandeld bij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in Hoofdstuk VI van deze toelichting.

2.3.8 Bodemkwaliteit in het plangebied

Omdat het bestemmingsplan uitsluitend een locatie-ontwikkeling omvat is dit onderwerp behandeld bij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in Hoofdstuk VI van deze toelichting.

2.4 Locatiegericht onderzoek

Het locatiegerichte onderzoek betreft onderzoek dat van belang is voor een specifieke locatie, hetzij een ontwikkelingslocatie hetzij een locatie waarop toekomstige ontwikkelingen zijn te verwachten en waarmee rekening is gehouden in de flexibiliteit van de planregels. Het onderzoek is technisch van aard en betreft onderzoek dat noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

2.4.1 Planontwikkeling

2.4.1.1 Woningbouwplan “Watertuinen van Maasdijk”

Voor het onderzoek dat is verricht voor de locatie-ontwikkeling wordt verwezen naar Hoofdstuk VI van deze toelichting.

2.4.2 Toekomstige planontwikkeling

Er is geen toekomstige planontwikkeling voorzien tijdens de duur van het van kracht zijn van het bestemmingsplan.



HOOFDSTUK III

Ruimtelijke randvoorwaarden

Voor de wettelijke voorgeschreven waardering van de functies in het plangebied, waarvan de inventarisatie is weergegeven in Hoofdstuk II van deze toelichting, is de bepaling van het randvoorwaardenscheppend kader waarbinnen die waardering moet plaatsvinden, noodzakelijk. Het kader wordt gevormd door de ruimtelijke randvoorwaarden die de andere overheden dan de gemeente hebben gesteld. De randvoorwaarden worden onderscheiden in die welke zijn gesteld in de beleid voor ruimtelijke ordening zelf, en die welke in andere sectoren van overheidsbeleid zijn gesteld.

A. RANDVOORWAARDEN ALGEMEEN

Met de volgende randvoorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid van de overheid, is bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening gehouden.

3.1 Ruimtelijk beleid van de gemeente

3.1.1 Structuurvisie(s) van de gemeente

De gemeente heeft nog geen structuurvisie vastgesteld als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens het overgangsrecht van deze wet wordt een structuurplan als bedoeld in artikel 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gelijkgesteld met een structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2.1 van de nieuwe wet. De gemeente heeft zelf echter geen structuurplan van kracht omdat zo een plan op regionaal niveau is vastgesteld.



3.1.2 Ander ruimtelijk beleid van de gemeente

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende andere beleid van de gemeente tot uitdrukking gekomen.

3.1.2.1 Visie Greenport Westland 2020 (2005)

(vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 april 2005)

Algemeen

De Visie Greenport Westland 2020 schetst het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen in de gemeente en daarbuiten in woord en beeld. Daarmee geeft de visie ook andere partijen inzicht in de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Westland. De ruimtelijke component en hoe om te gaan met de glastuinbouwcluster (inclusief de niet ruimtelijke component) staan in de visie voorop.

Naast een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen biedt het ook de onderlinge afstemming van de ambities van de gemeente op de gebieden water en groen, verkeer en vervoer, wonen, de glastuinbouwcluster, maatschappelijke en economische voorzieningen. De visie bevat tevens richtinggevende uitspraken over de rol van de gemeente ten aanzien van het glastuinbouw-complex en de andere ruimtevragers.

Wonen

Over het Westland is een evenwichtig over de gemeente verdeeld woningbouwprogramma gerealiseerd dat aansluit bij de behoefte van de in totaal 105.000 inwoners. Een afzonderlijk accent is daarbij gelegd op woningbouw ten behoeve van starters en ouderen. Veel woningbouw is tot stand gekomen in overeenstemming met wat in het streekplan is vastgelegd.

Op basis van de Primosprognose, de Regionale Woonvisie Haaglanden en de Woonvisie Westland is voor de gemeente Westland een netto uitbreidingsvraag van 8.500 woningen berekend voor de lokale behoefte tussen 2004 en 2020. In de kernen wordt een vervangingsopgave verwacht voor ca. 2.000 bouw- en woontechnische verouderde woningen. Hiermee komt de totale bruto bouwopgave op 10.500



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

woningen. Voor de realisatie van sociale woningbouw gelden de afspraken binnen het stadsgewest Haaglanden.

In de periode 2004-2020 wordt de woningbouw zo veel mogelijk gerealiseerd binnen de bestaande ruimtelijke mogelijkheden om daarmee het duurzaam glasgebied te beschermen. Van het benodigde woningbouwprogramma is al voor 4.500 woningen ruimte gereserveerd direct grenzend aan bestaande kernen.

Binnen het woningbouwplan “Watertuinen van Maasdijk” worden circa 150 woningen gerealiseerd.

3.1.2.2 Nota Beleidskader Wonen

(vastgesteld door de raad van de gemeente Westland op 28 juni 2005)

De Nota beleidskader wonen moet gezien worden als een boodschap. In het rapport wordt aangegeven wat de gemeente op het gebied van wonen te wachten staat en hoe ze daarop kunnen inspelen. De nota is richtinggevend voor de herontwikkeling c.q. ingrepen in de bestaande voorraad, de realisatie van nieuwbouw en de vormgeving van woonmilieus in de gemeente. In het rapport wordt ervan uitgegaan om de mogelijkheden die bestaande woongebieden kennen optimaal te benutten.

De gemeente Westland streeft naar het behouden en waar mogelijk versterken van de aantrekkelijke woonmilieus, die de gemeente te bieden heeft. Deze aantrekkelijkheid uit zich in het aanbod van kwalitatief goede woningen, goede woonmilieus en een goed niveau van sociale-, maatschappelijke- en dagelijkse voorzieningen. Het uitbreiden van de woningvoorraad in de gemeente wordt gericht op het huisvesten van de autonome groei van de bevolking en van een sociale cohesie van huishoudens binnen de gemeente. Gestreefd wordt deze cohesie te behouden en te versterken. Bij nieuwbouw dient de nadruk te liggen op woonconcepten die aansluiten bij de vraag van senioren, jonge gezinnen en starters.

De woningvraag in het Westland is nog steeds groot te noemen. In januari 2006 stonden circa 4.000 woningzoekenden ingeschreven voor een koopwoning. Een deel van hen zoekt onder meer in Maasdijk naar een koopwoning. Als gevolg van de



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

relatief jonge bevolking in Maasdijk is het aandeel jongeren onder de woningzoekenden groter dan het Westlands gemiddelde. De relatief grote vraag naar middeldure koopwoningen in Maasdijk is hiervan een logisch gevolg.

Wat betreft woningtype is de vraag naar eengezinswoningen iets groter dan het Westlands gemiddelde, hetgeen enigszins ten koste gaat van de vraag naar appartementen. De vraag naar huurwoningen in Maasdijk is ten opzichte van de periode 2000-2005 toegenomen, mede als gevolg de plaatselijk achtergebleven bouw van nieuwe huurwoningen.

Zie verder paragraaf 2.1.3.2 van Hoofdstuk II van deze toelichting voor de demografische gegevens.

3.1.2.3 Westland, Glashart voor het milieu; milieubeleidsplan 2005 – 2010

(vastgesteld door de raad van de op 30 augustus 2005)

Deze nota bevat het milieubeleid voor de Gemeente Westland voor een periode van vijf jaar. Deze nota is een gebiedsgericht beleidsplan, welke vooral gericht is op gebieden waar ontwikkelingen plaatsvinden. De overkoepelende doelstelling van het beleidsplan is:

‘Het verbeteren van de leefbaarheid op korte termijn en het leveren van een bijdrage aan de duurzaamheid van de gemeente op langer termijn, waarbij aansluiting bij actuele en toekomstige ontwikkelingen kansen biedt om eventueel bestaande knelpunten en toekomstige te voorkomen’.

In dit gebiedsgerichte beleidsplan wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende gebiedstyperingen namelijk: centrumgebied, bedrijventerrein, glastuinbouw, woongebied, villawijk, recreatief groen en natuurgebied. Voor deze gebiedstypen zijn in het beleidsplan per gebiedstype verschillende ambities en maatregelen opgenomen, welke het uitgangspunt vormen voor het op diversen terreinen nog te formuleren milieubeleid. Tevens worden deze ambities en maatregelen ingebracht in ruimtelijke planprocessen.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied wordt in het milieubeleidsplan aangeduid als gebiedstype 'woongebied'. Voor dit gebiedstype zijn ambities en maatregelen geformuleerd die ruimtelijk relevant zijn voor het plangebied, namelijk:

- minimaal 25% tot 30% van het plangebied dient onverhard te zijn;
- hoofdfuncties in het plangebied worden aangeduid als wonen, werken, water(-berging) en groen;
- waterpartijen moeten worden voorzien van natuurvriendelijke oevers;
- het groenareaal moet worden vergroot en worden gekoppeld aan weg- en waterstructuren;
- de aanwezige natuurwaarde binnen het plangebied moet worden verhoogd, waarbij waardevolle gebieden moeten worden verbonden met het buitengebied;
- het plangebied moet goed bereikbaar zijn voor openbaar vervoer, voetgangers en fietsers, welke prevaleren boven autoverkeer;
- parkeren binnen het plangebied moet zoveel mogelijk geconcentreerd, dan wel op eigen terrein, plaats vinden;
- bedrijvigheid in het plangebied is toegestaan, waarbij de milieu belastende activiteiten ten hoogste tot milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfspcategorieën mogen behoren.

Bovengenoemde ambities en maatregelen zijn van toepassingen op locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, dan wel mogelijk worden gemaakt.

De gemeente dient overtollig grondwater van openbaar grondgebied af te voeren. Dit heeft mogelijk plaatselijke gevolgen voor de bergingsopgave. Schoon en goed beheerd stedelijk water heeft meer dan alleen een waterbergingsfunctie. Het speelt ook een vitale rol in de leefkwaliteit en het gebruik van de openbare ruimte, van hengelen en spelevaren tot cultuurhistorische waarde van het watersysteem en de bewustwording van het water als essentieel onderdeel van de leefomgeving. Bij nieuwe projecten zal materiaalgebruik en inrichting ertoe moeten bijdragen dat regenwater niet meer verontreinigd raakt met rioolwater. Zorgvuldig vormgegeven afkoppelprojecten geven de kans om water in bebouwd gebied zichtbaar te maken en het zo te laten bijdragen aan de leefkwaliteit.



3.1.2.4 Westlands verkeers- en vervoersplan

(vastgesteld door de raad van de gemeente Westland op 28 november 2006)

In de ontwikkelingsvisie Greenport Westland zijn de beleidslijnen voor de langere termijn aangegeven voor de gehele gemeente. Met de relevante onderdelen van deze visie is het vervoersplan als sectorale nota vastgesteld. Met dit beleidsdeel wordt aangegeven welke richtingen de gemeente Westland de komende jaren opgaat en wordt het beleid van de “oude” gemeenten geharmoniseerd.

Het Westlands verkeers- en vervoersplan dient meerdere doelen namelijk een invulling geven van de wettelijke plicht om een kenbaar verkeersbeleid te hebben, het uitwerken van de in de Greenport gestelde kaders en het schetsen van kaders voor de toekomst op het gebied van verkeer en vervoer.

Om parkeerproblemen bij nieuwbouwwijken te voorkomen worden er nieuwe parkeernormen vastgesteld. In aanvulling op deze norm wordt een parkeerfonds opgericht opdat er enige wisselwerking tussen nieuwbouw van wijken een overmaat aan ruimte te worden gereserveerd voor uitwisseling van speelplekken, groen en parkeerplaatsen.

3.1.2.5 Beleidsnota Conventionele Explosieven in het Westland

(vastgesteld door de raad van de gemeente Westland op 14 maart 2006)

Vanuit haar plicht om de openbare orde en veiligheid op haar grondgebied te waarborgen, heeft de gemeente een taak binnen het explosievenvraagstuk. Het gemeentelijk handelen is gericht op het zo volledig en tijdig mogelijk informeren van de burgers over de mogelijke risico's en de daaruit voortvloeiende consequenties.

Binnen het plangebied bevinden zich geen locaties die verdacht zijn van ondergrondse conventionele explosieven.

3.1.3 Intergemeentelijk ruimtelijk beleid



De gemeente heeft op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen geen regeling gesloten.

3.2 Ruimtelijk beleid van de regio

De gemeente maakt deel uit van een plusregio als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen. In het bestemmingsplan is dan ook afstemming met het volgende regionale beleid tot uitdrukking gekomen.

3.2.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

(vastgesteld door het Stadsgewest Haaglanden)

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 heeft als ambitie dat de regio Haaglanden zich verder ontwikkelt als een regio van internationale allure, een regio die een duurzame kwaliteit van leven biedt door middel van een veilige, schone en aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een sterke structuur. Met de verdere versterking van de kennisintensiteit van de economie van Haaglanden levert de regio een stevige bijdrage aan de realisatie van de in Europa afgesproken Lissabon-doelstelling ter versterking van de innovatiekracht van de Europese economie.

Herstructurering en beter gebruik van bestaande bedrijventerreinen heeft een hoge prioriteit. Het streven is erop gericht om na 2020 de vraag naar ruimte voor werken op de bestaande terreinen en in het bestaand stedelijk gebied op te kunnen vangen. Daar is een innovatief gebruik van de ruimte voor nodig. Herstructurering en intensiever gebruik van verouderde terreinen, dubbel grondgebruik, functiemenging en het ontwikkelen van milieumaatregelen die hinder van bedrijven verminderen, zijn hierbij belangrijke aangrijpingspunten. Bedrijven en kantorenlocaties moeten niet zonder meer worden getransformeerd naar woongebieden, maar waar mogelijk worden behouden en gemoderniseerd.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

In de visie van het RSP slingert zich door de diverse landschappen van Haaglanden een sterke regionale groenblauwe structuur. De groengebieden moeten goed zijn onderhouden en aansluiten bij de wensen van de gebruikers. De ontwikkeling van de groengebieden en de randen daarvan moet zeer zorgvuldig ter hand worden genomen, zodat de kwaliteit van het groen wordt versterkt. Het groenblauwe netwerk is ook een robuuste basis onder de regionale ecologische structuur.

Het plangebied wordt aangewezen als nieuw woongebied. Het plangebied maakt geen deel meer uit van het duurzame glastuinbouwgebied.

Om aan de groei van het aantal huishoudens te voldoen en de woningvoorraad kwalitatief op peil te houden zullen in de periode tot 2020 nog 75.000 tot 80.000 woningen gebouwd moeten worden. Van de nieuwbouw zal 30% plaatsvinden in het sociale segment. Gemeenten hebben ruim 63.000 woningen in hun plannen opgenomen in de periode tot 2020. Dit is nog niet voldoende om aan de woningbehoefte te voldoen. De meeste gemeenten hebben een woningbouwplanning die niet verder vooruit kijkt dan 5 tot 10 jaar.

De ambitie is het programma zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren. Deze strategie ontziet het groen en glas en zorgt voor ruimte voor water, versterkt het draagvlak voor stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer en stimuleert mensen de fiets te gebruiken.

De opgave is in het stedelijk gebied woningen te realiseren met een kwaliteit van de woning en de woonomgeving die een brede groep woonconsumenten aanspreekt. De vraag naar groenstedelijke woonmilieus is groot.

3.2.2 Regionale Nota Mobiliteit

(vastgesteld door het Stadsgewest Haaglanden op 29 juni 2005)

De Regionale Nota Mobiliteit (RNM) is het regionaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998). Ze is de opvolger van het op dit moment geldende RVVP-2. In de RNM wordt het ruimtelijk beleid, zoals was



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

vastgelegd in het inmiddels vervangen Regionaal Structuurplan Haaglanden 2002 voor de verkeers- en vervoerscomponent uitgewerkt en wordt het overige regionale verkeers- en vervoersbeleid in samenhang beschreven.

Routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, moeten voldoen aan een aantal rijksnormen uit de nationale Nota Mobiliteit.

De N220, voorzover opgenomen in het plangebied, vormt geen route voor transport van gevaarlijke stoffen.

3.3 Ruimtelijk beleid van de provincie

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van de provincie Zuid-Holland tot uitdrukking gekomen.

3.3.1 Structuurvisie(s) van de provincie

In het bestemmingsplan is als volgt afstemming met de provinciale structuurvisie(s) ingevolge artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening tot uiting gekomen.

3.3.1.1 Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland”

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 2 juli 2010)

Algemeen

Doel van de structuurvisie is de versterking van de samenhang, de herkenbaarheid en de diversiteit in de provincie Zuid-Holland. De Provinciale Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. In de Uitvoeringsagenda is aangegeven hoe de provincie en de verschillende partners de structuurvisie gaan uitvoeren.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De structuurvisie vervangt het interimbeleid voor de provinciale ruimtelijke ordening dat voor het plangebied was gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004), het streekplan Zuid-Holland-West (2003) en alle herzieningen en uitwerkingen daarvan, en de Nota Regels voor Ruimte (2006).

De provincie onderscheidt in de structuurvisie de volgende vijf hoofdpunten:

1. aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
2. duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
3. divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. stad en land verbonden.

De ambities zijn vertaald in een beeld van het ruimtegebruik in 2020, bestaande uit een functiekaart en een kwaliteitskaart. De functiekaart is vergelijkbaar met een streekplankaart. Deze kaart geeft aan wat waar mogelijk is, met locaties en begrenzingen. De kwaliteitskaart geeft aan welke kwaliteiten waar aanwezig zijn of moeten komen. Bij ontwikkelingen in een gebied zijn deze kwaliteiten belangrijk.

Het doel van de structuurvisie draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en aan een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkelingen en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Bundeling van verstedelijking

Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk- en dorpsgebied 2010, als kenmerk van de structuurvisie. Het uitgangspunt voor de leef-, werk- en woonomgeving in 2020 is bundeling van verstedelijking. Dit is meer dan het concentreren van wonen in steden. Zuid-Holland richt zich op een betere relatie tussen infrastructuur en verstedelijking, het onderling afstemmen van de verschillende voorzieningen en intensivering van het stedelijk gebied, vooral in de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.



Bebouwingscontouren in landelijk gebied

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. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren, zo ook de kern Maasdijk. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd en waarbinnen de woningbouwopgave tot 2020 kan worden geacommodeerd. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt - voor wat betreft de functie wonen - binnen de bebouwingscontouren.

Wonen en bevolkingsgroei

Volgens de structuurvisie wordt onder vitaliteit van het landelijk gebied onder meer verstaan, dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving (de kernen) in het landelijk gebied goed is en mensen binnen redelijke tijd toegang hebben tot voorzieningen. Daarom is afstemming tussen wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur belangrijk. De ontwikkeling van de dorpskernen in het landelijk gebied vindt plaats binnen bebouwingscontouren. Hierdoor blijven wonen en werken geconcentreerd. Voor woningbouw geldt daarbij migratiesaldo nul als bovengrens.

Voor het landelijk gebied waarbinnen de kern Maasdijk is gelegen, gaat de provincie op regionaal niveau of gebiedsniveau uit van minimaal een 50-50-verhouding (minimaal 50% binnen bestaand bebouwd gebied en maximaal 50% in uitleggebieden binnen de contour). Kernen in het landelijk gebied mogen uiteraard wel een hoger percentage binnen het bestaand bebouwd gebied bouwen.

Het is in beginsel aan de regio om binnen migratiesaldo nul (zijnde het uitgangspunt van de bestuurlijke afspraken) volgens een verdeling van de opgave over de gemeenten te maken. Voor de sociale woningbouw is het uitgangspunt 30% van de totale productie per regio. Binnen de regio kan dit variëren afhankelijk van de bestaande voorraad en de vraagontwikkelingen. Monitoring kan uitwijzen dat dit



uitgangspunt voor een regio dient te worden aangepast. Dit betreft ook het zorg dragen voor een voldoende gedifferentieerd aanbod van woonmilieus.

3.3.2 Verordening van de provincie

In het bestemmingsplan is als volgt afstemming met de provinciale verordening ingevolge artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening tot uiting gekomen.

3.3.2.1 Provinciale Verordening Ruimte

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 2 juli 2010)

De Provinciale Verordening Ruimte (PVR) is op 2 juli 2010 door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. De verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen.

In de PVR zijn regels gesteld over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen- en landgoedbiotopen.

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontouren zodat de regels van artikel 2 van de PVR niet van toepassing zijn.

3.3.3 Ander ruimtelijk beleid van de provincie

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende andere beleid van de provincie tot uitdrukking gekomen.

3.3.3.1 Beleidsplan Groen, Water en Milieu (BGWM 2006-2010)

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 28 juni 2006)

In het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (BGWM 2006-2010) wordt het provinciaal beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap, geïntegreerd. Het beleidsplan geeft de kaders en doelstellingen voor de periode 2006-2010 en geeft een doorkijk tot 2020. Het beleidsplan gaat uit van de maatschappelijke vraagstukken die



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

in de provincie Zuid-Holland aan de orde zijn, en geeft aan hoe we concrete resultaten kunnen boeken door efficiënt en effectief te besturen.

Met betrekking tot lichthinder besteedt de gemeente bij de aanleg en onderhoud van gebouwen, sportterreinen, infrastructuur en reclameobjecten aandacht aan de effecten van verlichting op de omgeving.

3.3.3.2 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 11 november 2009)

Het Provinciaal Waterplan (PWP) bevat het provinciaal waterbeleid op hoofdlijnen en sluit aan op de nieuwe Waterwet.

Het plan vervangt het provinciaal waterbeleid zoals was vervat in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 (zie paragraaf 3.3.3.1 hiervoor) en het Grondwaterplan 2007-2013.

In het plan wordt een sturingsvisie gegeven op hoe om te gaan met de effecten van de wereldwijde klimaatverandering en het veranderende gebruik van de ruimte in de provincie. Als vier strategische kernopgaven ziet de provincie:

- waarborgen waterveiligheid;
- realiseren mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening; en
- realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

De gemeente heeft vooral in het bebouwde gebied een belangrijke taak op het gebied van het waterbeheer, een en ander op grond van de Wet gemeentelijke watertaken (2008). In die wet wordt de gemeente een zorgplicht opgelegd voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor het gemeentelijk grondgebied heeft de gemeente zich verenigd in een regionaal (bestuurs)platform met het ministerie van Verkeer en Waterstaat, de provincie, het Stadsgewest Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeenten Den Haag, Rijswijk en Midden-Delfland (het Regionaal Bestuursakkoord Water 2006).



3.4 Ruimtelijk beleid van het waterschap

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van het waterschap tot uitdrukking gekomen.

3.4.1 Waterbeheersplan 2006-2009

(vastgesteld door de Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Delfland op 30 juni 2005)

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2005-2009. Het beleid is formeel vastgelegd in de Keur en de Legger.

In het plangebied bevindt zich een primaire waterkering: de Maasdijk. De keurzone langs deze waterkering bedraagt in totaal 81 meter gemeten vanaf het hart van de dijk. Deze keurzone dient op de planverbeelding te worden bestemd overeenkomstig de Legger van het Hoogheemraadschap.

3.4.2 Handreiking Watertoets

(vastgesteld door de Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Delfland op 1 april 2004)

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 ABCDelfland.



In paragraaf 2.2 van deze toelichting wordt in het kader van het functionele onderzoek een beschrijving gegeven van de in het plangebied aanwezige waterlopen en waterbergingen. In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de thema's waterkeringen, waterberging, waterkwaliteit en ecologie, en riolering en afvalwater (de zogenaamde watertoets).

3.5 Ruimtelijk beleid van het rijk

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende algemene ruimtelijk beleid van het rijk tot uitdrukking gekomen.

3.5.1 Structuurvisie(s) van het rijk

Het rijk heeft nog geen structuurvisie(s) vastgesteld als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens het overgangsrecht van deze wet blijven de beleidsnota's die zijn vastgesteld middels de procedure van planologische kernbeslissing, van kracht voor de duur zoals in het oude recht was voorgeschreven.

3.5.1.1 Nota Ruimte

(Kamerstukken 29.435)

De Nota Ruimte verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet zet daarbij in op dynamisch, en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor Nederland als geheel, maar ook voor een aantal specifieke gebieden. De nota fungeert tevens als het ruimtelijke kader voor alle ruimtelijke investeringen van het rijk en de andere overheden.



In de Nota Ruimte zijn onderdelen van de tekst aangemerkt als planologische kernbeslissing (p.k.b.). Het rijk kan bepaalde onderdelen van een planologische kernbeslissing aanmerken als concrete beleidsbeslissing. Provincies en gemeenten dienen bij het opstellen van hun streekplannen en bestemmingsplannen die onderdelen van de p.k.b. in acht te nemen.

3.5.1.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

(vastgesteld door de ministerraad in juni 2008; Kamerstukken 31.500)

De aanleiding voor dit document is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). De nieuwe Wro verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar dat daarnaast ook inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in deze Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid.

De Nederlandse tuinbouwsector is een speler van wereldformaat. Bij dit nationale ruimtelijke belang hecht het rijk eraan dat de tuinbouwfunctie in vijf zogenoemde *greenports* behouden blijft en versterkt wordt. De Nota Ruimte benoemt de *mainports* en *greenports* als onderdeel van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en legt het voortouw om het beleid op de *greenports* en herstructurering van bestaande terreinen beleidsmatig uit te werken en ruimtelijk te verankeren, bij de provincies. Een belangrijk instrument hierbij is de gemeenschappelijke agenda van overheden en bedrijfsleven in het Manifest Greenports Nederland en de uitwerking daarvan in de bestuurlijke uitvoeringsafspraken Greenport(s) Nederland uit 2007. De investeringen in de locaties voor glastuinbouw en overige tuinbouw zijn gericht op behoud en versterking van de economische functie van de tuinbouw en gelijktijdige versterking van andere gebiedsfuncties zoals water, wonen, recreatie, landschap en natuur.

3.5.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op de dag van vaststelling van dit bestemmingsplan door de raad was door het rijk nog geen algemene maatregel van bestuur met ruimtelijke regels genomen als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Het ontwerp van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening van 29 mei 2009 is naar de Eerste en Tweede Kamer gezonden en via de Staatscourant en de website van VROM bekendgemaakt. Vanaf 17 juni 2009 tot 30 augustus 2009 heeft een ieder schriftelijk en langs elektronische weg opmerkingen naar voren kunnen brengen over het ontwerpbesluit. Daarna zal het ontwerpbesluit worden voorgelegd aan de Raad van State. Inwerkingtreding is voorzien voor medio 2010.

B. RANDVOORWAARDEN UIT SECTORAAL BELEID

Met de volgende randvoorwaarden vanuit het sectorale beleid van de rijksoverheid, is bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening gehouden.

3.6 Milieu

Het beleid van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, voor zover niet reeds aan de orde gekomen in onderdeel A van dit hoofdstuk, betreft het beleid aangaande de *milieubescherming*. In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende rijksbeleid tot uitdrukking gekomen.



3.6.1 Derde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 3)

(Kamerstukken 25.887)

Vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 4)

(Kamerstukken 27.801)

Notitie “Vaste waarden, nieuwe vormen: Milieubeleid 2002-2006”

(Kamerstukken 28.663)

Het milieubeleid van het rijk is neergelegd in de drie bovenvermelde beleidsnota's. Dat beleid moet een bijdrage leveren aan een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke leefomgeving, temidden van een vitale natuur, zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten.

Het Derde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 3) beoogt de realisering van deze ambities mogelijk te maken. Het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 4) is opgesteld om op langere termijn onopgeloste knelpunten uit het NMP 3 te verhelpen. De notitie “Vaste waarden, nieuwe vormen” bevat concrete acties die het kabinet tussen 2002 en 2006 gaat nemen om de ambities op de langere termijn uit NMP 4 te realiseren.

De milieubeleidsplannen geven geen concrete aanwijzingen die betrekking hebben op het plangebied. Er worden echter in het milieubeleidsplan NMP 4 enkele milieuproblemen aangekaart welke van toepassing kunnen zijn op het plangebied namelijk: bedreigingen van externe veiligheid en bedreigingen van de gezondheid (luchtverontreiniging en geluidshinder).

3.7 Verkeer

Het beleid van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, voor zover van belang voor het plangebied, betreft de *vervoerinfrastructuur* (verkeerswegen). In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende rijksbeleid tot uitdrukking gekomen.



3.7.1 Nota Mobiliteit

(Kamerstukken 29.644)

De Nota Mobiliteit is de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-2). De nota betreft een nadere uitwerking van de Nota Ruimte op allerlei aspecten met betrekking tot de Nederlandse verkeersproblematiek.

In de nota staan een aantal aspecten centraal die voor de gemeente ruimtelijk planologisch relevant zijn, namelijk:

- het Westland moet als greenport goed bereikbaar zijn voor transport ten behoeve van de agro-logistiek. Ruimtereservering voor het verbreden van bestaande wegen of het aanleggen van nieuwe wegen is hierbij van belang;
- bij het opstellen van ruimtelijk beleid moet rekening worden gehouden met vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarbij horende normen;
- bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet bereikbaarheid middels openbaar vervoer worden gerealiseerd;
- bij het aanleggen van wegen moet voldaan worden aan de gestelde normen voor luchtkwaliteit en geluid.

Er vinden binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen plaats die een negatieve invloed kunnen hebben luchtkwaliteit en/of geluidsoverlast.

3.8 Waterstaat

Het beleid van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, voor zover van belang voor het plangebied, betreft de waterhuishouding. In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende rijksbeleid tot uitdrukking gekomen.



3.8.1 Vierde Nota Waterhuishouding

(Kamerstukken 26.401)

De Vierde Nota Waterhuishouding streeft primair naar een veilig en bewoonbaar land en ziet toe op het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

In de nota wordt ingegaan op watersystemen op verschillende schaalniveaus. Voor het plangebied zijn de volgende beschreven watersystemen van belang:

3.8.1.1 Het water in de stad

Het beheer en inrichten van het stedelijke en landelijke gebied vereist samenhang. Afstemming dient plaats te vinden tussen ontwateringstaken, versterking van ecologische relaties tussen stad en land en de waterbuffering in zowel het stedelijk als het buitenstedelijk gebied.

Het aspect Water in de stad is door het Hoogheemraadschap Delfland, samen met de andere aspecten uit de Vierde Nota Huishouding, nader uitgewerkt in de waterkansenkaart, watertoets en ABCDelfland en heeft hiermee tevens plaats gekregen in provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid. Deze nota is met dit gegeven enkel indirect van toepassing op het bestemmingsplan.



HOOFDSTUK IV

Materiële planbeschrijving

Na de formele beschrijving van het bestemmingsplan, het onderzoek naar de functies in het plangebied en het daarmee samenhangende technische onderzoek, alsmede de bepaling van de op het plangebied van toepassing zijnde ruimtelijke randvoorwaarden, vindt in dit hoofdstuk de verantwoording van de met dit bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen plaats. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a., van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze zogenaamde waardering van functies vindt plaats door de functies te confronteren met het ruimtelijke beleid dat de gemeente voor het plangebied voorstaat. Het kader van deze matching wordt gevormd door het technische onderzoek binnen het plangebied en de hiervoor genoemde ruimtelijke randvoorwaarden.

A. RUIMTELIJK BELEID

In deze paragraaf wordt het ruimtelijke beleid beschreven dat de gemeente voor het plangebied voorstaat (de zogenaamde planvisie). Tot het beleid van de gemeente wordt tevens beleid van andere overheden gerekend dat door het gemeentebestuur als zodanig als gemeentelijk beleid is overgenomen.

4.1 Algemeen ruimtelijk beleid

Het ruimtelijke beleid van de gemeente voor het bestemmingsplan is het volgende beleid.



4.1.1 Consoliderend ruimtelijk beleid

Het bestemmingsplan is niet consoliderend van aard omdat het plan vrijwel geheel planontwikkeling omvat. Slechts voor een aantal voormalige bedrijfswoningen van voormalige glastuinbouwbedrijven langs de Tuindersweg en de Maasdijk (onderpad), en voor een tweetal burgerwoningen aan de Lange Kruisweg, kan het bestemmingsplan als consoliderend worden aangemerkt.

4.1.2 Nieuw ruimtelijk beleid

Het beleid voor het plangebied vloeit voort uit de wens om met het stedenbouwkundig plan voor de nieuwbouw aan te sluiten bij het dorpse karakter van Maasdijk waarbij eigentijdse elementen worden geïntegreerd. Kleinschaligheid is het credo voor het plangebied: het uitbreidingsgebied is onder te verdelen in enkele deelgebieden met een verschillende karakter:

4.1.2.1 Lintbebouwing

De lintbebouwing is gelegen in het verlengde van de Tuindersweg en Lange Kruisweg. Het gaat hier om bebouwing die bestaat uit een lint van afwisselende woningen, zo mogelijk onderling verschillend in vorm en/of materiaal. De woningen zijn vrijstaand of 2-onder-1 kap en bestaan uit maximaal 2 bouwlagen.

4.1.2.2 Woonhof

Het woonhof is gelegen tussen de bebouwing aan de Tuindersweg en Lange Kruisweg. Een woonhof is een besloten centrale groene ruimte omsloten door doorgaande gevelwanden, gevormd door rijwoningen.



4.1.2.3 Woonstraten

De woonstraten zijn gelegen tussen de bebouwing aan de Tuindersweg en Maasdijk en kenmerken zich door continuïteit in het straatprofiel, waarbij de woningen aan weerszijden bestaan uit korte rijen, 2-onder-1 kap-woningen of vrijstaande woningen.

4.2.2.4 Appartementgebouw

In het ontwerp bestemmingsplan waren in het stedenbouwkundig plan appartementen opgenomen. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is in het stedenbouwkundig plan aangepast waarin de appartementen zijn vervangen door grondgebonden woningen.

4.2 Planontwikkeling

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan en gedurende de wettelijk voorgeschreven looptijd van het bestemmingsplan, zullen de volgende ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Hierbij leveren reeds ingediende bouwaanvragen of reeds verleende bouwvergunningen het concrete zicht op realisering van deze ontwikkelingen.

Voor het technisch onderzoek dat in het kader van deze ontwikkelingen al heeft plaatsgevonden, wordt verwezen naar Hoofdstuk II (onderdeel B: Technisch onderzoek).

4.2.1 Woningbouwplan “Watertuinen van Maasdijk”

De planontwikkeling in het plangebied betreft het woningbouwplan “Watertuinen van Maasdijk” zoals ontworpen door het ontwerp bureau KOKON Architectuur & Stedenbouw te Rotterdam in opdracht van Grondvest te Naaldwijk.



4.2.1.1 Woningen

Het ontwikkelingsplan voorziet in circa 150 woningen in het sociale, middeldure- en dure segment. Er zullen zowel rijtjeshuizen, twee-onder-één kappers en vrijstaande woningen worden gebouwd.

4.2.1.2 Erf en tuin

Het straatbeeld in het ontwikkelingsplan wordt grotendeels bepaald door voor- en zijtuinen. De tuinen van de nieuwe woningen zijn voor het overgrote deel aan de nieuwe watergangen gelegen. Waar mogelijk wordt het water middels mee ontworpen vlonders toegankelijk gemaakt vanuit de tuinen.

4.2.1.3 Parkeren

Het ontwikkelingsplan voorziet in parkeren op eigen grond en parkeerplaatsen langs de openbare weg.

De parkeernorm voor dit plangebied is als volgt:

- categorie goedkope woning : 1,7 parkeerplaatsen;
- categorie middeldure woning : 1,9 parkeerplaatsen;
- categorie dure woning : 2,1 parkeerplaatsen.

4.2.1.4 Openbaar groen

Meerdere openbaar groene ruimten, verschillend van karakter zijn opgenomen in het ontwikkelingsplan om het dorps karakter te benadrukken.

4.2.1.5 Verkeersontsluiting

Het ontwikkelingsplan voorziet in verkeersontsluiting voor de nieuw te bouwen woningen via de Van Beuningestraat, de Tuindersweg, de Vroomberghlaan en de Vrouwe van Loonstraat. De in het plan opgenomen bestaande woningen blijven ontsloten door de Lange Kruisweg (burgerwoningen) en de Maasdijk (voormalige



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

bedrijfswoningen). Alleen de Tuindersweg ontsluit de nieuw te bouwen woningen in het plangebied richting de zuidoostelijk gelegen glastuinbouwbedrijven aan Tuindersweg en het Nollaantje.

Vanuit deze nieuwbouwwijk is geen directe aansluiting op het onderpad van de Maasdijk. Deze is ook niet gewenst.

De directe ontsluiting van deze wijk voor gemotoriseerd verkeer is via de Lange Kruisweg. Deze ontsluiting is van belang, omdat er anders teveel verkeer afgewikkeld moet worden via de Tuindersweg richting Korte Kruisweg. Vooral het deel van de Tuindersweg nabij de school wordt dan teveel belast.

Deze weg wordt aan de noordzijde ontsloten via de Pettendijk; in een later stadium via de 2^e ontsluitingsweg naar Hoek van Holland conform het zogenoemde 3-in-1-project. Aan de zuidzijde sluit de Lange Kruisweg aan op de Schenkeldijk en deze sluit weer aan op de Coldenhovelaan richting A20 en Maassluis.

Het langzame verkeer wordt ontsloten via de Lange Kruisweg en Tuindersweg. Verder kan er een fietsontsluiting gemaakt worden naar de Vrouwe van Loonstraat en dan verder naar de Kortenaerstraat.

De Maasdijk, Korte Kruisweg en Lange Kruisweg/Schenkeldijk maken onderdeel uit van de calamiteitenroute voor de hulpdiensten.

4.2.1.6 Verkeersregime

Het plan moet in principe binnen de bebouwde kom gebracht worden. Afhankelijk van de uitwerking van het plan geldt dit ook voor de Lange Kruisweg.

De snelheid in het plangebied wordt dan 30 km/uur en op de Lange Kruisweg 50 km/uur in plaats van de huidige 60 km/uur.



4.2.1.7 Waterlopen

Het ontwikkelingsplan voorziet in een waterstructuur die zal bestaan uit een brede hoofwatergang als buffer tussen de nieuwe uitbreiding en het kassengebied. De watergang heeft zijtakken tussen de woonbebouwing, in aansluiting op bestaand water.

4.2.1.8 Nutsvoorzieningen

Het gemaal van het Hoogheemraadschap Delfland ter hoogte van de watergang gelegen aan de Lange Kruisweg heeft de bestemming Bedrijf met functieaanduiding Nutsvoorziening (nv) gekregen.

4.3 Toekomstige planontwikkeling

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan en gedurende de wettelijk voorgeschreven looptijd van het bestemmingsplan, zullen geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

B. WAARDERING VAN FUNCTIES

Voor de bespreking van de waardering van de functies in het plangebied wordt voor de indeling van de bestaande functies die van het functionele onderzoek gevolgd en voor de indeling van de gebiedsgerichte waarden die van het technische onderzoek gevolgd, beide zoals gegeven in Hoofdstuk II van deze toelichting.

4.4 Waardering van de bestaande functies

In deze paragraaf worden de functies gewaardeerd die geïnventariseerd zijn in het plangebied



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

en die als zodanig in het bestemmingsplan worden bestemd (doorlopende positieve bestemming). Het betreft ook de flexibiliteit die op die functies volgens het hiervoor geldende planregime van toepassing was. Nieuwe flexibiliteit voor die functies is in een apart onderdeel van deze paragraaf behandeld.

4.4.1 Bestemmen van bestaande functies

De bestaande functies in het plangebied die overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan in dit plan zijn bestemd, zijn de volgende.

4.4.1.1 Wonen

De volgende bestaande burgerwoningen of voormalige bedrijfswoningen in het plangebied:

- Lange Kruisweg 45, 47 en 49;
- Maasdijk (onderpad) 136, 138, 140 en 142;
- Tuindersweg 119;

zijn in het bestemmingsplan meegenomen in de bestemming Wonen waaronder ook de nieuwbouw van woningen valt. Dit is gedaan vanwege de gewenste flexibiliteit, onder andere bij eventuele uitbreiding of herbouw van de woning.

De bestemming Wonen omvat de woning en de erf bij de woning.

Voor de plaatsing van de woning (hoofdgebouw) is een bouwvlak voorgeschreven. De bouw van bijgebouwen, van aan- of uitbouwen en van overkappingen is volgens de standaard-regeling van de gemeente voor erfbebouwing mogelijk op de resterende gronden van het bestemmingsvlak (het "erf").

Voor deze woningen wordt in de planregels en op de planverbeelding als maatvoering de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte voorgeschreven.

Er zijn voor deze woningen geen (verdere) bouwaanduidingen opgenomen.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

In de planregels is het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep binnen de bestemming Wonen mogelijk gemaakt. Aan deze beroepsuitoefening zijn beperkingen opgelegd omdat de woonfunctie moet prevaleren.

4.4.1.2 Water

De volgende bestaande waterlopen:

- een waterloop aan de noordzijde van het plangebied;
- een waterloop aan de oostzijde van het plangebied langs het onderpad van de Maasdijk;
- een waterloop aan de zuidzijde van het plangebied;
- een waterloop aan de westzijde van het plangebied langs de Lange Kruisweg;

zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Water.

4.4.1.3 Verkeer

De volgende bestaande verkeersverbindingen:

- de Lange Kruisweg;
- de Tuindersweg;
- de Maasdijk (bovendijk en onderpad);

zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Verkeer.

Ook alle fietspaden en parkeerplaatsen hebben in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer gekregen.



4.4.2 Nieuwe flexibiliteit voor bestaande functies

Aan de bestaande en opnieuw als zodanig bestemde functies zullen geen nieuwe flexibiliteiten worden toegevoegd.

4.5 Bestemmen van gebiedsgerichte waarden

4.5.1 Water in het plangebied

4.5.1.1 Waterkering

De volgende waterkering:

- de primaire waterkering de Maasdijk, voor zover de keurzone op het plangebied is gelegen;

is in het bestemmingsplan bestemd als dubbelbestemming Waterstaat met specificatie Waterkering.

4.5.1.2 Andere waterstaatkundige objecten

In het plangebied bevinden zich geen andere waterstaatkundige objecten die in het bestemmingsplan gewaardeerd moeten worden.

4.5.2 Natuurlijke en landschappelijke waarden in het plangebied

In het plangebied bevinden zich geen natuurlijke en landschappelijke waarden die in het bestemmingsplan waardering behoeven.



4.5.3 Archeologische waarden in het plangebied

In het plangebied bevinden zich geen archeologische waarden die waardering behoeven.

4.5.4 Andere cultuurhistorische waarden in het plangebied

In het plangebied bevinden zich geen andere cultuurhistorische waarden dan archeologische waarden die waardering behoeven.

4.5.6 Externe veiligheid in het plangebied

In het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle locaties aanwezig die in het bestemmingsplan waardering behoeven.

In het plangebied bevinden zich evenmin risicodragende hoofdtransportverbindingen voor aardgas of aardolie die in het bestemmingsplan waardering behoeven. Evenmin bevinden zich in het plangebied routes voor gevaarlijke stoffen die in het bestemmingsplan waardering behoeven.

4.5.7 Bodemkwaliteit in het plangebied

In het plangebied is waardering op grond van bodemkwaliteit niet nodig.

4.6 Waardering van de planontwikkeling

De ontwikkelingslocaties, zoals behandeld in onderdeel 4.2 van dit Hoofdstuk, zijn als volgt in het bestemmingsplan bestemd. Er wordt in dit kader een juiste juridische vorm gekozen voor zowel deze planontwikkeling als voor de functies die in het voorheen geldende planregime positief waren bestemd en waarvoor in het huidige planregime geen plaats is.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

4.6.1 Bestemmen van de planontwikkeling

De volgende functies die volgens de locatie-ontwikkeling zijn ontstaan, zijn als volgt in het bestemmingsplan bestemd.

4.6.1.1 Wonen

Voor de ontwikkeling van het woningbouwplan “Watertuinen van Maasdijk” is in de planregels en op de planverbeelding de bestemming Wonen neergelegd. De bestemming Wonen omvat de woning en de erf bij de woning.

Voor de plaatsing van de woning (hoofdgebouw) is een bouwvlak voorgeschreven. De bouw van bijgebouwen, van aan- of uitbouwen en van overkappingen is volgens de standaard-regeling van de gemeente voor erfbebouwing mogelijk op de resterende gronden van het bestemmingsvlak (het “erf”).

Voor deze woningen wordt in de planregels en op de planverbeelding als maatvoering de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte voorgeschreven.

Binnen de bestemming Wonen is het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep als nevenfunctie naast het wonen mogelijk gemaakt. Aan deze beroepsuitoefening zijn beperkingen opgelegd omdat de woonfunctie moet prevaleren.

De parkeerplaatsen (op de openbare weg), de verkeersontsluitingswegen en het openbaar groen zijn apart bestemd (zie hierna).

4.6.1.2 Tuin

De gronden die volgens het woningbouwplan als voortuin moeten dienen, hebben in het bestemmingsplan de bestemming Tuin gekregen. Voor deze bestemming is in de planregels de bouw van een fietsenberging en een klikoberging mogelijk gemaakt.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

4.6.1.3 Groen

De nieuwe groenvoorzieningen in het woningbouwplan hebben in het bestemmingsplan de bestemming Groen gekregen.

4.6.1.4 Water

De nieuwe waterlopen en waterbergingen in het woningbouwplan hebben in het bestemmingsplan de bestemming Water gekregen. Daarnaast is de functie van waterlopen mogelijk gemaakt in de gebruiksregels van bestemming Groen.

4.6.1.5 Verkeer

De parkeerplaatsen (op de openbare weg) en de verkeersontsluitingswegen in het woningbouwplan hebben in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer gekregen.

4.6.1.6 Bedrijf

Het poldergemeal van het Hoogheemraadschap van Delfland in het zuiden van het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming Bedrijf met functieaanduiding Nutsvoorziening gekregen.

4.7 Waardering met oog op toekomstige planontwikkeling

De toekomstige ontwikkelingen, zoals behandeld in onderdeel 4.3 van dit Hoofdstuk, zijn in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van de daarvoor geëigende planflexibiliteit. Er wordt in dit kader een juiste juridische vorm gekozen voor zowel deze toekomstige planontwikkeling als voor de functies die in het voorheen geldende planregime positief waren bestemd en waarvoor in het huidige planregime, bij benutting van de planflexibiliteit, geen plaats meer zal zijn.

4.7.1 Wijziging of uitwerking



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Van de mogelijkheid om een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan neer te leggen, als geregeld in artikel 3.6, aanhef en onder b., van de Wet ruimtelijke ordening, is in het bestemmingsplan geen gebruik gemaakt.

4.8 Waardering van strijdige functies

De functies in het plangebied, zoals genoemd in Hoofdstuk II van deze toelichting, die niet in strijd waren met het voorheen geldende planregime maar die in dit bestemmingsplan niet meer als voorheen worden bestemd, worden onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan gebracht.

De functies in het plangebied die reeds in strijd waren met het voorheen geldende planregime moeten een juiste juridische status krijgen naar gelang van de aard van de illegaliteit, een en ander zoals geboden met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze functies zijn ofwel positief bestemd, ofwel onder het overgangsrecht gebracht ofwel niet bestemd en met het oog op handhaving gewraakt.

4.8.1 Overgangsrecht voor de voorheen bestemde functies

In het plangebied is voor de voorheen bestemde functies geen overgangsrecht van toepassing omdat die functies met de ontwikkeling van de locatie zijn weggenomen.

4.8.2 Bestemmen van de illegale functies

In het plangebied zijn geen functies waargenomen die strijdig waren met het voorheen geldende bestemmingsplan en die op grond van vaste jurisprudentie als zodanig in het bestemmingsplan moeten worden bestemd.



4.8.3 Overgangsrecht voor de illegale functies

In het plangebied zijn geen functies waargenomen die strijdig waren met het voorheen geldende bestemmingsplan en die op grond van vaste jurisprudentie onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan moeten worden geplaatst.

4.8.4 Niet bestemmen en wraken van de illegale functies

In het plangebied zijn geen functies waargenomen die strijdig waren met het voorheen geldende bestemmingsplan en die niet meer als zodanig in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In het kader van handhaving van het bestemmingsplan is dan ook wraking niet nodig.



HOOFDSTUK V

Overleg, inspraak en zienswijzen

Voordat het bestemmingsplan was vastgesteld door de raad van de gemeente, als voorgeschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, is het concept daarvan voorgelegd aan de mede betrokken overheden en aan de burgers en de maatschappelijke organisaties met het oog op het maatschappelijke draagvlak. Met dit hoofdstuk wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder c. en e., van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.1 Bestuurlijk overleg

In de periode van 16 februari 2010 tot 16 april 2010 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben de volgende instanties gereageerd:

- provincie Zuid-Holland;
- Veiligheidsregio Haaglanden;
- ministerie van Defensie;
- gemeente Rotterdam, deelgemeente Hoek van Holland;
- LTO Glaskracht;
- Nederlandse Aardolie Maatschappij;
- Nederlandse Gasunie.

Daarbij heeft geen enkele overlegreactie geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.



5.2 Vooraankondiging

Vóór 1 juli 2008, de datum waarop de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, was reeds publiekelijk kennis gegeven van het voornemen het bestemmingsplan voor te bereiden. Er hoefde dan ook geen gevolg gegeven te worden aan de vooraankondiging als voorgeschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.3 Inspraak

In het kader van de Inspraakverordening Westland 2004 heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan in dezelfde periode als dat waarin het bestuurlijk overleg plaatsvond, gedurende vijf weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn ingezetenen en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om (mondeling of schriftelijk) zijn of haar reactie aan het college van burgemeester en wethouders bekend te maken.

Er zijn 17 inspraakreacties ontvangen die voor een groot deel hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder e., van het Besluit ruimtelijke ordening, is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.



5.4 Zienswijzen van burgers en bedrijven

Vanaf 8 oktober 2010 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Binnen voornoemde periode zijn zes zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met de indieners wat heeft geresulteerd in aanpassing van het stedenbouwkundig plan welke is verwerkt in het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn:

1. Vervangen van het appartementengebouw door grondgebonden woningen;
2. Het verlagen van de maximale bouwhoogte van een deel van de woningen;
3. Het verschuiven van de plangrens aan de zuidzijde van het plangebied met vijf meter.

5.5 Zienswijzen van provincie of Rijk

Gedurende de periode van tervisielegging als genoemd in 5.4 hebben gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland en de inspectie VROM geen zienswijzen ingediend.



HOOFDSTUK VI

Uitvoerbaarheid

Met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt bedoeld de economische, de technische en de juridische uitvoerbaarheid van de bestemde ontwikkelingen in het plangebied zoals die zich hebben voorgedaan na het van kracht worden van het voorheen geldende planregime en voorzover in dat planregime niet reeds de uitvoerbaarheid van die ontwikkelingen voldoende was aangetoond. Voorts is bedoeld de uitvoerbaarheid van nog niet hebben voorgedaan maar die wel reeds zijn voorzien in dit bestemmingsplan. Met dit Hoofdstuk wordt uitvoering gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder f., van het Besluit ruimtelijke ordening.

A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime.

6.1 Economische uitvoerbaarheid voor de overheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële en sociaal-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor, in eerste instantie, de gemeente. Voorts wordt, indien nodig, ingegaan op de uitvoerbaarheid voor andere overheden dan de gemeente.



6.1.1 Exploitatie openbare voorzieningen

In het plangebied zijn nieuwe openbare voorzieningen opgenomen waarvan de uitvoerbaarheid inzichtelijk moet worden gemaakt. Met projectontwikkelaar Grondvest b.v. te Naaldwijk is een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten.

6.1.2 Exploitatieplan

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (zie paragraaf 6.1.1).

6.2 Sociaal-economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de sociaal-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1.2, lid 1 en lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening.

In de planregels van het bestemmingsplan zijn geen eisen opgenomen met betrekking tot sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap of branches van detailhandel zodat hier niet verder hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van die eisen.

B. TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

6.3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

6.3.1 Geluidskwaliteit

Voor de bepaling van de geluidskwaliteit in het plangebied is op 27 juni 2006 een



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

geluidstechnisch onderzoek verricht door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu b.v. met als resultaat dat woningbouw in het gehele plangebied mogelijk is.

Met het oog op geluidsoverlast afkomstig van het industriegebied Europoort/Maasvlakte wordt de grenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden.

6.3.2 Luchtkwaliteit

Voor de bepaling van de luchtkwaliteit in het plangebied is op 27 april 2006 een verkennend onderzoek verricht door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu b.v. met als resultaat dat vanwege de ontsluitingswegen, inclusief verkeer vanwege de nieuwbouw, geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen plaatsvinden. Dit geldt ook voor de Maasdijk.

Het woningbouwplan “Watertuinen van Maasdijk” valt in de Regeling niet in betekende mate waarin categorieën van gevallen worden aangewezen die in elk geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt als bedoeld in artikel 5.16, lid 4, van de Wet milieubeheer.

6.3.3 Externe veiligheid

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Zie paragraaf 2.1 van deze toelichting.

Evenmin vallen in het plangebied routes voor gevaarlijke stoffen als bedoeld in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (versie 2008). Zie paragraaf 2.1 van deze toelichting.

6.3.4 Bodemkwaliteit

Voor de bepaling van de bodemkwaliteit in het plangebied zijn bodemonderzoeken verricht door VanderHelm Milieubeheer b.v.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Op de percelen aan de Tuindersweg 119 en de Maasdijk 138 is op 5 september 2008 een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht met als resultaat dat er geen belemmeringen zijn voor de aankoop en herinrichting van de gronden.

De gronden zijn maximaal licht verontreinigd. Op het maaiveld zijn zintuiglijk geen asbest-verdachte materialen aangetroffen. Het grondwater is plaatselijk matig tot sterk verontreinigd met nikkel en/of arseen. Volgens het provinciaal beleid (Bobel) wordt aanvullend onderzoek dan wel worden sanerende maatregelen niet noodzakelijk geacht.

Op het perceel aan de Lange Kruisweg 45 was op 31 mei 2005 een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht met als resultaat dat er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is en dat geen sanerende maatregelen nodig zijn. Indien voor de herinrichting van de locatie grondwater wordt onttrokken, dan dient overlegd te worden met het bevoegd gezag ingevolge de Wet milieubeheer omtrent de verwerkingsmogelijkheden van het grondwater.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK en/of minerale olie. Hiernaast overschrijdt de parameter EOX plaatselijk de streefwaarde. De actiewaarde van de gemeente voor EOX wordt niet overschreden. De ondergrond is licht verontreinigd met PAK.

Ter plaatse van de voormalige olietanks zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is plaatselijk matig verontreinigd met arseen en plaatselijk licht verontreinigd met cis-1,2-dichlooretheen. De grond ter hoogte van het freatisch vlak is niet verontreinigd met arseen. Met betrekking tot de parameters nikkel, zink, lood en arseen in het grondwater is volgens het provinciaal beleid geen sprake van een saneringsnoodzaak indien deze parameters niet in verhoogde getallen in het freatisch vlak worden aangetoond.

Dit onderzoek was nodig voor verlening van een sloopvergunning.

Op het perceel aan de Lange Kruisweg 49 is op 27 september 2005 een verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek verricht met als resultaat dat er



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

belemmeringen zijn voor de aankoop en herinrichting van de gronden. Er moet rekening worden gehouden met het asbest ter plaatse van de erfverharding alsmede de sterk verontreinigde baggerspecie (klasse 4).

De gronden ter plaatse van de erfverharding en de voormalige stookolietank zijn matig verontreinigd met PAK. Deze matige verontreiniging heeft niet aanvullend onderzoek of gesaneerd te worden.

De puinfundatielaag (repac) ter plaatse van de erfverharding is ernstig verontreinigd met asbest. Deze repaclaag komt niet in aanmerking voor hergebruik en dient te worden afgevoerd.

De waterbodem is ingedeeld als klasse-4 baggerspecie en mag niet over het land worden verspreid en moet worden afgevoerd.

Dit onderzoek was nodig voor verlening van een sloopvergunning.

Op het perceel aan de Tuindersweg tegenover 117 is op 24 mei 2005 een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht met als resultaat dat er geen belemmeringen zijn voor de aankoop en herinrichting van de gronden. Indien voor de herinrichting van de locatie grondwater wordt onttrokken, dan dient overlegd te worden met het bevoegd gezag ingevolge de Wet milieubeheer omtrent de verwerkingsmogelijkheden van het grondwater.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met zink.

Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met arseen en plaatselijk matig verontreinigd met nikkel. De grond ter hoogte van het freatisch vlak is niet verontreinigd met arseen en/of nikkel. Met betrekking tot de parameters nikkel, zink, lood en arseen in het grondwater is volgens het provinciaal beleid geen sprake van een saneringsnoodzaak indien deze parameters niet in verhoogde getallen in het freatisch vlak worden aangetoond.

Dit onderzoek was nodig voor verlening van een sloopvergunning.



6.3.5 Milieueffectrapportage

Voor de locatie-ontwikkeling was op grond van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 geen milieueffectrapport nodig.

6.4 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerstechnische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In Hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de verkeersinfrastructuur en de verkeersintensiteit in het plangebied.

Voor de locatie-ontwikkeling zullen de volgende verkeersbesluiten worden genomen:

- het verkeersbesluit tot vaststelling van de maximale snelheid in het plangebied op 30 km/uur;
- het verkeersbesluit tot vaststelling van de maximale snelheid op de Lange Kruisweg, voorzover gelegen in het plangebied, op 50 km/uur.

6.5 Ecologische uitvoerbaarheid

6.5.1 Natuurbeschermingswet

In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen natuurbeschermingsgebied als bedoeld in de Natuurbeschermingswet, zodat met het effect van de uitvoering van het bestemmingsplan op zo een gebied geen rekening hoeft te worden gehouden.



6.5.2 Flora- en faunawet

Voor de ontwikkelingslocatie is door het onderzoeksbureau Aqua-Terra Nova b.v. op 16 september 2010 onderzoek (eco-effectscan) verricht naar beschermde diersoorten en plantensoorten in het plangebied, een en ander als bedoeld in de Flora- en faunawet.

Als conclusies van dit onderzoek moeten alvorens aan te leggen en te bouwen maatregelen worden genomen, nader onderzoek worden verricht (met name vleermuisinventarisatie voor te slopen woning aan Tuindersweg) en ontheffing van artikel 11 van de Flora- en faunawet worden aangevraagd (dan wel, in plaats van die aanvraag of naast de ontheffing, een ecologisch werkprotocol worden opgesteld).

De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in Bijlage 2 van deze toelichting.

6.6 Waterstaatkundige uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de waterstaatkundige uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In Hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de waterstaatkundige situatie in het plangebied (waterparagraaf).

6.6.1 Effect op het watersysteem

Het effect op het watersysteem is behandeld in Hoofdstuk II van deze toelichting.

6.6.2 Effect op de waterkering

Het effect op de waterkering is behandeld in Hoofdstuk II van deze toelichting.



6.6.3 Ontheffing van de keurvoorschriften

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is geen keurvergunning nodig op grond van de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland.

C. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de juridische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime.

6.7 Grondbeleid van de gemeente

6.7.1 Voorkeursrecht

Voor de locatie-ontwikkeling heeft de gemeente geen gebruik hoeven te maken van het instrument van het voorkeursrecht voor gemeenten bij verwerving van onroerende zaken, als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

6.7.2 Verwerving in eigendom en onteigening

Voor de locatie-ontwikkeling behoeft de gemeente geen onroerende zaken in eigendom te verkrijgen. Evenmin hoefde de gemeente gebruik te maken van het instrument van onteigening van onroerende zaken, als bedoeld in de onteigeningswet. De verwerving van de gronden heeft plaatsgevonden door de projectontwikkelaar.



6.8 Publiekprivate samenwerking

Voor de locatie-ontwikkeling behoefde de gemeente geen verbintenissen aan te gaan voor publiekprivate samenwerking.



HOOFDSTUK VII

Bestemmingen en planregels

De waardering van de functies in het plangebied, die plaatsvond in Hoofdstuk IV van deze toelichting, heeft geresulteerd in de planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan. Op basis van het in dit hoofdstuk gegeven raamwerk vond de juridisch-technische vertaling van de waardering van de functies naar planverbeelding en planregels plaats. Dit hoofdstuk vormt met dat gegeven de zogenaamde “juridische paragraaf” van het bestemmingsplan om het juridische normenkader van het bestemmingsplan op een juiste wijze te kunnen interpreteren.

Daarnaast is in dit hoofdstuk de wijze aangegeven waarop de gemeente het bestemmingsplan zal handhaven.

A. PLANSYSTEMATIEK

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de planregels en de planverbeelding van het bestemmingsplan.

7.1 Standaardvorm en standaardregels

7.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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.

7.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2008

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegenomen 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 2008.

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.



7.2 Systematiek van de planregels

In deze paragraaf wordt ingegaan op de systematiek van de planregels in dit bestemmingsplan, voor zover die een aanvulling vormen of een (veroorloofde) afwijking van de SVBP 2008.

7.2.1 Bestemmingsregels

7.2.1.1 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.

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”.

7.2.1.2 Gebiedsaanduidingen

De gebiedsaanduidingen krijgen in de planregels een eigen artikelnummer. Niet is de systematiek gevolgd, in het geval dat de aanduiding meerdere bestemmingsvlakken omvat, dat een gebiedsaanduiding in elk bestemmingsartikel wordt vermeld van de bestemming waarop die aanduiding ziet. Juist omdat voor gebiedsaanduidingen dezelfde onderverdeling van regels kan worden gebruikt als voor de bestemmingsregels, leek het ons overzichtelijker om voor elke soort gebiedsaanduiding een eigen artikel in de planregels op te nemen, en wel in



Hoofdstuk II van de planregels (“Bestemmingsregels”).

7.2.1.3 Aanleggen of slopen

De aanlegregels of sloopregels zijn uitvoerig met het oog op een zorgvuldige verlening van de omgevingsvergunning daartoe, voorzover 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.

7.2.1.4 Aanvulling van bestemmingen en aanduidingen

In dit bestemmingsplan heeft geen - volgens de SVBP 2008 - geoorloofde aanvulling op of wijking van de wettelijk voorgeschreven bestemmingen en aanduidingen plaatsgevonden, zodat geen motivering op dat punt is vereist.

7.2.2 Overige regels

De invulling van de “Inleidende regels”, de “Algemene regels” en de “Overgangs- en slotregels” behoeft een nadere motivering die hieronder is gegeven.

7.2.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels zijn als volgt verder ingedeeld.

In het artikel “Begrippen” is onderscheid gemaakt tussen:

- “Algemene begrippen” die het woordgebruik van alle planregels betreffen; en
- “Begrippen voor bijzonder gebruik” die zien op de uitleg van begrippen die specifiek aan de bestemmingsregels worden gebruikt.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

In het artikel “Wijze van meten” zijn naast de meetregels - voor het merendeel standaard-regels uit de SVBP 2008 - regels gegeven voor het overschrijden van het bouwvlak of het bestemmingsvlak.

7.2.2.2 Algemene regels

De algemene regels zijn als volgt verder ingedeeld.

In het artikel “Algemene bouwregels” zijn de regels gegeven voor:

- het toepassen van de bouwpercentages op de planverbeelding;
- het toepassen van de hoogtematen op de planverbeelding;
- de overschrijding van de hoogteaanduidingen op de planverbeelding;
- algemene maten, die gelden als in de bestemmingsregels voor bepaalde afmetingen geen maten zijn opgenomen;
- de minimale afstand tot een hoofdwatgang.

In het artikel “Algemene gebruiksregels” zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.10 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.

7.2.2.3 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”.



7.3 Systematiek van de planverbeelding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de systematiek van de planverbeelding in dit bestemmingsplan, voor zover die een aanvulling vormen of een (veroorloofde) afwijking van de SVBP 2008.

7.3.1 Uniek registratienummer

De digitale planverbeelding met bijlagen heeft het volgende unieke registratienummer gekregen:

- NL.IMRO.1783.0309.0001.

7.3.2 Koppeling digitale planverbeelding met andere planonderdelen

De koppeling van de planverbeelding in de dataset met de andere planonderdelen heeft plaatsgevonden zoals voorgeschreven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De dataset bestaat uit:

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



B. HANDHAVINGSTRATEGIE

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan, gegeven met planregels en planverbeelding, zal handhaven.

7.4 Beleidsmatige prioriteiten in handhaving

7.4.1 Integraal handhavingsbeleid 2007-2010 “Samen handhaven, samen leven”

(vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 juni 2007)

In bovengenoemde nota wordt een aantal kernpunten geformuleerd die het handhavingsbeleid de komende jaren mede richting en inhoud zullen geven. De volgende handhavingsthema's komen daarbij aan de orde als specifiek aandachtspunt binnen de reguliere wettelijke verplichte handhavingstaken of krijgen extra aandacht door een projectmatige aanpak:

- assimilatiebelichting;
- evenementen;
- horeca en uitgaan;
- illegale huisvesting buitenlandse arbeidskrachten;
- strijdig gebruik buitengebied;
- hokken;
- handhaving openbare ruimte/instrument bestuurlijke boete;

Voor zover er bij de handhaving van de openbare ruimte sprake is van een gebiedsgerichte benadering richt deze zich met name op de woonkernen. De handhaving in de openbare ruimte richt zich op onder meer (kleine) overtredingen van de verkeerswetgeving, verstoring van de openbare orde, veiligheid en zwerfvuil.

- gevolgen actualisatie bestemmingsplannen voor handhaving.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Van alle bovengenoemde beleidsmatige prioriteiten heeft alleen de laatstgenoemde concreet betrekking op het bestemmingsplan, in de zin dat prioriteit wordt gegeven aan de capaciteit die nodig is voor het handhaven van strijdige functies die in de nieuwe bestemmingsplannen niet worden bestemd, en met het oog op handhaving worden gewraakt.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

WATERTUINEN VAN MAASDIJK
Gemeente Westland



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Deel A

BIJLAGEN VAN DE TOELICHTING

(zie apart boekwerk)

WATERTUINEN VAN MAASDIJK
Gemeente Westland



REGELS BESTEMMINGSPLAN

WATERTUINEN VAN MAASDIJK
Gemeente Westland



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Deel B

PLANREGELS

WATERTUINEN VAN MAASDIJK
Gemeente Westland



REGELS BESTEMMINGSPLAN

WATERTUINEN VAN MAASDIJK
Gemeente Westland



Inhoud van de planregels

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

Artikel 1	Begrippen	5
1.1	Algemene begrippen	5
1.2	Begrippen voor bijzonder gebruik	9
Artikel 2	Wijze van meten	11
2.1	Meetregels	11
2.2	Overschrijding bouwvlak	12

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3	Bedrijf	13
3.1	Bestemmingsomschrijving	13
3.2	Bouwregels	14
3.3	Specifieke gebruiksregels	14
Artikel 4	Groen	15
4.1	Bestemmingsomschrijving	15
4.2	Bouwregels	16
4.3	Afwijken van de gebruiksregels	16
Artikel 5	Tuin	17
5.1	Bestemmingsomschrijving	17
5.2	Bouwregels	17



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Artikel 6	Verkeer	19
6.1	Bestemmingsomschrijving	19
6.2	Bouwregels	20
6.3	Nadere eisen	20
6.4	Afwijken van de bouwregels	20
Artikel 7	Water	21
7.1	Bestemmingsomschrijving	21
7.2	Bouwregels	22
Artikel 8	Wonen	23
8.1	Bestemmingsomschrijving	23
8.2	Bouwregels	24
8.3	Specifieke gebruiksregels	25
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	27
9.1	Bestemmingsomschrijving	27
9.2	Bouwregels	28
9.3	Omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden	28
HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS		
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	31
10.1	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 11	Algemene bouwregels	33



REGELS BESTEMMINGSPLAN

11.1	Percentages op planverbeelding	33
11.2	Hoogteaanduidingen op planverbeelding	33
11.3	Overschrijding van hoogteaanduidingen op planverbeelding	34
11.4	Algemene hoogtematen	34
11.5	Minimale afstand tot hoofdwatgang	35
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	37
12.1	Verbod op gebruik van gronden	37
12.2	Verbod op gebruik van bouwwerken	38
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	39
13.1	Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 14	Algemene procedureregels	41
14.1	Procedure voor stellen van nadere eisen	41
HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS		
Artikel 15	Overgangsrecht	43
15.1	Overgangsrecht bouwen	43
15.2	Overgangsrecht gebruik	44
15.3	Afwijking van overgangsrecht bouwen	44
Artikel 16	Slotregels	45
16.1	Vervangen bestemmingsplannen	45
16.2	Citeertitel	45



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1

Begrippen

1.1 Algemene begrippen

De begrippen die alle planregels van het bestemmingsplan betreffen, zijn de volgende:

1.1.1 bestemmingsplan:

- a. **aanduiding:** een geometrisch bepaald vlak of bepaalde figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- b. **aanduidingsgrens:** de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- c. **bestemmingsplan:** de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1783.0309.0001 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- d. **plan:** het bestemmingsplan “Watertuinen van Maasdijk” van de gemeente Westland waarvoor deze planregels en de daarbij behorende planverbeelding met legenda, het juridische normenkader vormen;
- e. **plangebied:** het grondgebied van de gemeente waarop het bestemmingsplan betrekking heeft;

1.1.2 ruimtegebruik algemeen:

- a. **bestemmingsgrens:** de grens van een bestemmingsvlak;
- b. **bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- c. **boveninsteek sloot:** de snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang;
- d. **hart van de weg:**
 - het midden van de rijbaan;
 - bij gescheiden rijbanen: het midden van de middenberm;
- e. **peil:**
 - voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
 - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.1.3 bouwen:

- a. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of het veranderen, en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- c. **bouwgrens:** de grens van een bouwvlak;
- d. **bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggen;
- e. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- f. **bouwperceelgrens:** de grens van een bouwperceel;
- g. **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- h. **bouwvlakpercentage:** het maximale percentage van de oppervlakte van een bouwvlak dat mag worden bebouwd, een en ander als bedoeld in Artikel 10 van deze planregels;
- i. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- j. **bijgebouw:** een gebouw dat - vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd - behoort bij een hoofdgebouw en dat in functioneel en bouwkundig opzicht is te onderscheiden van dat hoofdgebouw;
- k. **erfscheiding:** de scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn;
- l. **gebouw:** een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- m. **gebouw, hoofd-:** een gebouw dat op een bouwvlak door aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
- n. **voorgevel:** de naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;
- o. **voorgevelrooilijn:** de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing.

1.1.4 aanleggen en slopen:

- a. **werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:** werk of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3, aanhef onder a., van de Wet ruimtelijke ordening;
- b. **slopen:** het slopen als bedoeld in artikel 3.3, aanhef onder b., van de Wet ruimtelijke ordening.

1.1.5 voorzieningen voor ruimtegebruik:

- a. **groenvoorzieningen:** groenschermen van opgaande beplanting, bermbeplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplanting in planologisch opzicht een ruimte structurerend effect hebben;
- b. **nutsvoorzieningen:** voorzieningen, al dan niet als bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken, ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;
- c. **straatmeubilair:** bouwwerken voor het openbare gebruik van de ruimte zoals:
- verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame;
 - kleinschalige bouwwerken voor nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen voor de telecommunicatie, energievoorzieningen, brandkranen en afval-inzamelsystemen.

1.1.6 bevoegdheden van burgemeester en wethouders:

- a. **afwijkingsbevoegdheid:** de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het bij een omgevingsvergunning afwijken van de planregels van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder c., van de Wet ruimtelijke ordening;
- b. **bevoegdheid tot stellen van nadere eisen:** de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het stellen van nadere eisen ten opzichte van in het bestemmingsplan omschreven punten, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder d., van de Wet ruimtelijke ordening;
- c. **burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland;
- d. **wijzigingsbevoegdheid:** de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het wijzigen van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder a., van de Wet ruimtelijke ordening.



1.2 Begrippen voor bijzonder gebruik

De begrippen die uitsluitend de bestemmingsregels betreffen, zijn de volgende:

1.2.1 bestemming Wonen:

- a. **aan-huis-gebonden beroep:** een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of therapeutisch gebied of op een daarmee gelijk te stellen gebied;
- b. **achtergevel, oorspronkelijke-:** de achtergevel van de woning zoals deze in het verleden is opgeleverd, zonder uitbreidingen die eventueel hebben plaatsgevonden;
- c. **woning:** een complex van ruimten dat blijkens indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een gezinshuishouden.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 2

Wijze van meten

2.1 Meetregels

2.1.1 Van een bouwwerk wordt de **oppervlakte** gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.2 Van een bouwwerk wordt de **inhoud** gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.3 Van een bouwwerk wordt de **goothoogte** gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.4 Van een bouwwerk wordt de **bouwhoogte** gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.5 Van een windturbine wordt de **bouwhoogte** gemeten vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

2.1.6 Van een bouwwerk wordt de **dakhelling** gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.7 Bij het meten worden **afstanden** daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.1.8 De **lengte van aanlegsteigers** wordt gemeten tussen de afstand tussen de boveninsteek van het water en het deel van de aanlegsteiger dat daar het verst vanaf is gelegen.

2.2 Overschrijding bouwvlak

2.2.1 De grenzen van het bouwvlak, zoals die zijn gegeven op de planverbeelding, mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- d. erkers en serres, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt; een erker mag niet breder zijn dan 60 % van de gevel, moet 1,00 meter uit de erfscheiding blijven en mag niet hoger zijn dan de verdiepingsvloer;
- e. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 meter bedraagt;
- f. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water-rioolstoffen;
- g. hijsinrichtingen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3

Bedrijf

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcctieaanduiding:
B bedrijf	(nv) nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijventerreinen voor de bedrijfsuitoefening;
- b. de bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;
- c. de verkeersvoorzieningen die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn, zoals:
 - wegen voor gemotoriseerd verkeer, inclusief in- en uitritten;
 - fietspaden en voetpaden;
 - parkeerplaatsen en fietsenstallingen;
 - andere verkeersvoorzieningen die nodig zijn voor de geleiding van het verkeer van en naar het bedrijfsgebouw;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

3.1.2 Niet zijn toegestaan geluidshinderlijke inrichtingen, risicovolle inrichtingen of detailhandel.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend op de bouwvlakken, als aangegeven op de planverbeelding, worden geplaatst;
- b. de maximale goothoogte of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken bedraagt:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouw	-	3,00 m

3.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 11 van deze planregels.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 3.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **B** en toevoeging van functieaanduiding **(nv)** het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- het gebruik volgens 3.1 en 3.2 van dit Artikel voor een nutsvoorziening.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 4

Groen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcieaanduiding:
G groen	(-)

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen zoals bomen, groenschermen van opgaande beplanting, beschoeiing en houtgewas;
- b. speelvoorzieningen voor jonge kinderen;
- c. fietspaden en voetpaden door de groenvoorzieningen;
- d. bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor het gebruik van de groenvoorzieningen nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers en straatmeubilair;
- e. bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor het gebruik van de fietspaden en voetpaden nodig zijn, zoals verkeersborden en straatverlichting;
- f. waterlopen.



4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende bepaling voor de maximale bouwhoogte van de bouwwerken:

bouwwerk	gothoogte	bouwhoogte
speelvoorziening	-	3,00 m
straatverlichting	-	7,00 m

4.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 11 van deze planregels.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Afwijkingsbevoegdheid voor verkeer in het groen

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 4.1 bepaalde voor het aanleggen van een weg ter ontsluiting van de woonwijk, van parkeerplaatsen en van in- en uitritten of andere ondergeschikte verhardingen, mits:

- a. een aantoonbare behoefte is aan de verkeersvoorzieningen;
- b. de ontheffing niet ten koste gaat van de kwaliteit en de beleving van de groenvoorzieningen;
- c. een verkeerskundig advies is gevraagd.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 5

Tuin

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
T tuin	(-)

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het gebruik van de tuin voor het wonen;
- b. de tuin bij het, op de aangrenzende gronden gelegen, woongebouw;
- c. bouwwerken die bestemd zijn voor fietsenberging en kliko-berging;
- d. bouwwerken die geen gebouwen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximale bruto-oppervlak van een bouwwerk als bedoeld onder 5.1.1 onder c. van dit Artikel, bedraagt 6,50 m²;
- b. de maximale goothoogte of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken bedraagt:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

bouwwerk	gothoogte	bouwhoogte
fietsenberging/klikoberging	-	1,50 m
bouwwerken die geen gebouwen zijn	-	1,00 m

5.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 11 van deze planregels.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 De gronden met de functieaanduiding parkeerterrein (p) dienen te worden voorzien van minimaal één parkeerplaats per woning.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 6

Verkeer

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcieaanduiding:
V verkeer	(-)

6.1 Bestemmingsomschrijving

- 6.1.1 De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- het autoverkeer, fietsverkeer en voetgangersverkeer;
 - verkeerswegen en parkeerplaatsen voor autoverkeer;
 - in- en uitritten;
 - fiets- en voetpaden;
 - bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers, verkeersborden en straatverlichting;
 - groenvoorzieningen en watergangen voor de begrenzing en de waterafvoer van de wegen en de parkeerplaatsen, zoals bermen en taluds.



6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de bepaling dat de bouwhoogte van de bouwwerken maximaal bedraagt:

bouwwerk	gothoogte	bouwhoogte
straatverlichting	-	7,00 m
andere bouwwerken die geen gebouwen zijn	-	1,00 m

6.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 11 van deze planregels.

6.3 Nadere eisen

Bevoegdheid tot stellen van nadere eisen

6.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en het straatbeeld.

Procedure

6.3.2 Voor het toepassen van de bevoegdheden die onder 6.3.1 zijn toegekend, is Artikel 14 van deze planregels, van overeenkomstige toepassing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Afwijkingsbevoegdheid voor geluidswerende voorzieningen

6.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikelen 6.1 en 6.2 bepaalde voor de realisering van geluidswerende voorzieningen.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 7

Water

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcieaanduiding:
WA water	(-)

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterplassen, zowel als natuurlijk verschijnsel als wel als netwerk voor de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en waterafvoer);
- b. de bij waterlopen en waterplassen behorende bouwwerken waaronder keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers;
- c. fietspaden en voetpaden;
- d. langzaam verkeer te water;
- e. groenvoorzieningen rondom het water.



7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de bepaling dat voor de bouwwerken de volgende maximale bouwhoogte geldt:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
brug	-	3,00 m
andere bouwwerken die geen gebouwen zijn	-	1,00 m

7.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 11 van deze planregels.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 8

Wonen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcieaanduiding:
W wonen	(-)

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. een hoofdgebouw als woning;
- c. aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw;
- d. bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw;
- e. bouwwerken die geen gebouwen zijn en die uitsluitend voor het wonen zijn bestemd;
- f. een parkeerplaats op het erf mits deze buiten het bouwvlak is gelegen;
- g. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep in samenhang met het wonen.



8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend op de bouwvlakken, als aangegeven op de planverbeelding, worden geplaatst;
- b. de bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen mogen buiten de bouwvlakken, als aangegeven op de planverbeelding, worden geplaatst;
- c. het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw voor het wonen, met een maximum van 50 m²; indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10 van het meerdere van 100 m² van het zij- en achtererf worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- d. de diepte van een aanbouw of een uitbouw bedraagt, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw voor het wonen, ten hoogste 3,00 m;
- e. de maximale goothoogte of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken bedraagt:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
hoofdgebouw	aanduiding op planverbeelding	aanduiding op planverbeelding
aan- of uitbouw	0,25 m + vloer van 1e verdieping van hoofdgebouw, tot een maximum van 4,00 m boven peil	-
bijgebouw	3,00 m	5,00 m
overkapping	-	3,00 m
bouwwerken die geen gebouwen zijn	-	1,00 m



REGELS BESTEMMINGSPLAN

8.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 11 van deze planregels.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Binnen het kader van de bestemmingomschrijving onder 8.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **W** het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw voor het wonen, voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep toegestaan, mits:

- a. het wonen als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep niet groter is dan 25 % van het bruto-vloeroppervlak van het hoofdgebouw voor het wonen, tot een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep alleen door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden als bedoeld in de Wet milieubeheer; en
- g. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden.

8.3.2 De gronden met de functieaanduiding parkeerterrein (p) dienen te worden voorzien van minimaal één parkeerplaats per woning.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 9

Waterstaat - Waterkering

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Gebiedsaanduiding:

WS-WK **waterstaat - waterkering**

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 De voor Waterstaat met specificatie Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering.

9.1.2 De gronden waarop de dubbelbestemming rust mogen worden gebruikt volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming, mits:

- a. het gebruik van de onderliggende bestemming niet in strijd is met de hierna te geven gebruiksregels van de dubbelbestemming; en
- b. het gebruik van de onderliggende bestemming niet zodanig is dat daarmee de verwezenlijking van de dubbelbestemming of het gebruik van die dubbelbestemming in de toekomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt bemoeilijkt of wordt beperkt.



9.2 Bouwregels

Bouwen volgens de dubbelbestemming

9.2.1 Volgens de gebruiksregels, gegeven onder 9.1 van dit Artikel, mogen bouwwerken worden gebouwd die geen gebouwen zijn en die voor het behoud en het onderhoud van de waterkering nodig zijn.

9.2.2 De bouwwerken die nodig zijn voor het behoud en het onderhoud van de waterkering mogen een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 m hebben.

9.2.3 Voor het bouwen gelden verder de aanduidingen op de planverbeelding en de maten als gegeven in Artikel 11 van deze planregels.

Bouwen volgens de onderliggende bestemming

9.2.4 Op de gronden mogen bouwwerken worden gebouwd volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, mits:

- a. het bouwplan volgens de onderliggende bestemming betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bouwwerken; en
- b. de oppervlakte van de bebouwing, voorzover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid.

Advies over bouwvergunning

9.2.5 Alvorens bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

9.3 Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Verbod op werken en werkzaamheden

9.3.1 Het is verboden op of in de gronden met een hieronder genoemde dubbelbestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning verleend door burgemeester en wethouders voor het uitvoeren van een werk, dat geen bouwwerk is, of werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren, behoudens de daarbij vermelde uitzonderingen op dat verbod:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- het ontginnen, het bodem verlagen, het afgraven, het ophogen en/of het egaliseren;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie en het scheuren of frezen van natuurlijke graslandvegetaties;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoeken naar bodemschatten, alsmede het slaan van waterputten of -bronnen ten behoeve van de drinkwaterwinning;
- het bebossen of aanbrengen van kruidachtige of houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;
- het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen en kaden;
- het bestrooien of bespuiten van gronden met chemische bestrijdingsmiddelen;

met uitzondering van:

- de normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die bij het van kracht worden van dit plan reeds bestonden of in uitvoering waren genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of nog te verlenen vergunning;

hieronder worden mede verstaan:

- het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van voor de waterkeringsfunctie ongewenste veranderingen;
- het onderhoud en herstel dan wel aanpassen van bestaande oeverbeschoeiingen, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van voor de waterkeringsfunctie ongewenste veranderingen;
- werken en/of werkzaamheden die strekken tot behoud of tot herstel van de landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden.



Verlening van de omgevingsvergunning

9.3.2 Voor de verlening van aanlegvergunning moet in acht worden genomen het hieronder bepaalde onder 9.3.3 tot en met 9.3.6.

9.3.3 Aan de aanlegvergunning mogen voorwaarden worden verbonden mits daarover vooraf schriftelijk advies is gevraagd aan de onderscheidene deskundigen als bedoeld onder 9.3.5.

Toelaatbaarheid van de werken of werkzaamheden

9.3.4 De werken of werkzaamheden die onder het onder 9.3.1 vermelde verbod vallen, zijn slechts toelaatbaar voorzover het belang dat met de dubbelbestemming wordt gediend, hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

Advies over aanlegvergunning

9.3.5 Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies aan het Hoogheemraadschap van Delfland.

9.3.6 Het schriftelijk advies betreft in het bijzonder de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de dubbelbestemming niet onevenredig wordt geschaad, en over de eventueel te stellen voorwaarden aan de omgevingsvergunning.



HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 10

Anti-dubbelregel

10.1 Anti-dubbelregel

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 11

Algemene bouwregels

11.1 Percentages op planverbeelding

11.1.1 Het op de planverbeelding in een bouwvlak vermelde percentage geeft aan, hoeveel procent van het oppervlak van dat bouwvlak maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

11.1.2 De op de planverbeelding aangegeven bouwvlakken waarin geen percentages zijn geplaatst, mogen volledig worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald.

11.1.3 Het op de planverbeelding in een bouwvlak vermelde percentage heeft geen betrekking op bouwwerken die geen gebouwen of geen overkappingen zijn.

11.2 Hoogteaanduidingen op planverbeelding

Indien op de planverbeelding geen hoogteaanduiding is aangegeven, dan gelden voor de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn, de algemene hoogtematen als gegeven onder 11.4 van dit Artikel, tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald.



11.3 Overschrijding van hoogteaanduidingen op planverbeelding

11.3.1 De op de planverbeelding aangegeven hoogteaanduidingen mogen worden overschreden door:

- antenne-installaties, mits de hoogte daarvan voldoet aan de algemene hoogtematen als gegeven onder 11.4 van dit Artikel;
- schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen, dakkapellen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen;

tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald.

11.4 Algemene hoogtematen

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

bouwwerk	bouwhoogte
erfafscheidingen: - tussen voorgevelrooilijn en openbare weg	1,00 m
- erfafscheidingen elders	2,00 m
overkappingen	3,00 m
straatmeubilair	3,00 m
lichtmasten	20,00 m
antennes ten behoeve van telecommunicatie niet zijnde schotelantennes	5,00 m
overige bouwwerken	2,00 m



11.5 Minimale afstand tot hoofdwatgang

11.5.1 Onverminderd het bepaalde in de bestemmingsregels, dient de afstand tussen gebouwen en andere bouwwerken enerzijds en de boveninsteek van de als overige aanduiding op de planverbeelding opgenomen hoofdwatgang ten minste 4,00 meter te bedragen.

11.5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen, in het bijzonder van het bepaalde onder 11.5.1 van dit Artikel, ten einde de voorgeschreven afstandsmaat tot de hoofdwatgang te verkleinen indien dit noodzakelijk is, mits:

- vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland; en
- voor het overige de procedure is gevolgd als gegeven in Artikel 14 van deze planregels.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 12

Algemene gebruiksregels

12.1 Verbod op gebruik van gronden

12.1.1 Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden:

- a. als opslagplaats voor bagger- en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. als opslagplaats van gebruiksklare of onklare voer- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
- d. als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen vóór de voorgevelrooilijn;
- e. als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen achter de voorgevelrooilijn, hoger dan 4,00 meter;
- f. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- g. voor opslag ten behoeve van privé-doeleinden anders dan op gronden met de bestemming Wonen;
- h. het niet-hobbymatig houden van paarden.

12.1.2 Dit verbod geldt niet voor:

- a. vormen van gebruik als bedoeld onder 12.1.1 van dit Artikel, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige planregels mag worden gebruikt;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het uitoefenen van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, het alleen de verkoop betreft van op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;
- d. het opwekken van energie voor derden, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering, waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat ondergeschikt is binnen het totale bedrijfsresultaat;
- e. het hobbymatig houden van paarden;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland;
- g. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standaardplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland.

12.2 Verbod op gebruik van bouwwerken

12.2.1 Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt tenminste verstaan het gebruik van:

- a. woningen binnen het bestemmingsvlak van de bestemming Wonen voor beroeps- of bedrijfsmatige werk en/of opslagruimte, met uitzondering van een aan-huis-gebonden beroep;
- b. de bouwwerken voor/als seksinrichting.



HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 13

Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten

13.1.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor een vergroting van voorgeschreven afmetingen en maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10 %.

Afwijkingsbevoegdheid voor kleine bouwwerken

13.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor :

- a. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van het hoogste 3,00 meter ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes, mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregelen meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- b. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken die geen gebouwen zijn en die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6,00 meter;
- c. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsvlakken indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2,00 meter mogen bedragen;
- d. afwijkingen van het bestemmingsplan ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
 - e. overschrijding van bouwvlakgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3,00 meter;
 - f. het afwijken van deze planregels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riooloverstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, en informatie- en reclameborden.

13.1.3 Van de afwijkingsbevoegdheid mag slechts worden gebruik gemaakt, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, zoals bepaald in dit bestemmingsplan, van aangrenzende gronden en bouwwerken.



HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 14

Algemene procedureregels

14.1 Procedureregels voor stellen van nadere eisen

14.1.1 Bij toepassing van een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, zoals deze onderdeel uitmaken van deze planregels, gelden de volgende procedureregels:

- a. burgemeester en wethouders maken het voornemen om nadere eisen te stellen en, in voorkomend geval, het ter inzage leggen van de aanvraag op het gemeentekantoor, tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- b. het voornemen tot het stellen van nadere eisen ligt gedurende een termijn van twee weken voor een ieder op het gemeentekantoor ter inzage;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk en mondeling een zienswijze in te dienen over het voornemen tot het stellen van nadere eisen;
- d. indien over het voornemen tot het stellen van nadere eisen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders stellen de indieners van de zienswijzen in kennis van hun besluit.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 15

Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwen

Geoorloofd afwijkend bouwen

15.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van dat plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Reeds afwijkend bouwen volgens voorheen geldend bestemmingsplan

15.1.2 Onderdeel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.



15.2 Overgangsrecht gebruik

Geoorloofd afwijkend gebruik

15.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Onderbreking van afwijkend gebruik

15.2.3 Indien het gebruik, bedoeld onder 15.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Reeds afwijkend gebruik volgens voorheen geldend bestemmingsplan

15.2.4 Onderdeel 15.2.1 van dit Artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.3 Afwijking van het overgangsrecht bouwen

Afwijkingsbevoegdheid voor vergroting van inhoud bouwwerken

15.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken het bepaalde in lid 15.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in genoemde bepaling, met maximaal 10 %.



HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 16

Slotregels

16.1 Vervangen bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt de volgende (delen van) bestemmingsplannen op de dag dat het bestemmingsplan van kracht wordt als bedoeld in artikel 3.8, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening:

- het bestemmingsplan Maasdijk, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Naaldwijk op 9 januari 1997 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 19 augustus 1997;
- het wijzigingsplan Tuynparck op basis van bestemmingsplan Maasdijk, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Naaldwijk op 2 oktober 2001;
- het bestemmingsplan Buitengebied Naaldwijk, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Naaldwijk op 10 februari 2000 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 3 oktober 2000.

16.2 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Watertuinen van Maasdijk”.



REGELS BESTEMMINGSPLAN