

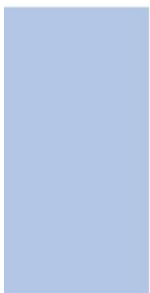


DIJCKERWAAL FASE 1

STATUS: VASTSTELLING
DATUM: 30 JUNI 2015

IDENTIFICATIENUMMER: NL.IMRO.1783.ONWDIJCKERWLF1pbb-VA01







COLOFON

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

Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk

Bezoekadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk

T 14 0174

F (0174) 673 600

E ruimtelijkeplannen@gemeentewestland.nl


I www.gemeentewestland.nl

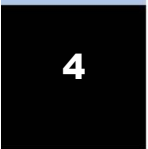
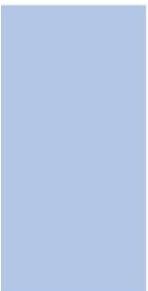
Het digitale exemplaar van dit plan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Datum: 30 juni 2015

Dit product opgesteld door:

Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW) in samenwerking met Konijnenburg Groep

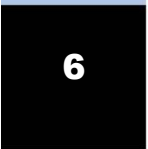
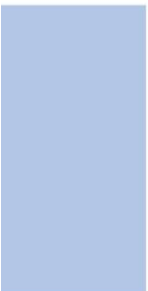






TOELICHTING





INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	7
1 INLEIDING.....	10
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	10
1.1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan.....	10
1.2 Plangrenzen	10
2 GEBIEDSVISIE	12
2.1 Beleidskader	12
2.2 Gebiedsvisie	18
2.2.1 Masterplan - visie op hoofdlijnen	18
2.2.2 Gebiedsvisie voor Dijkervaal fase 1	24
3 ONDERZOEK	28
3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	28
3.1.1 Trede 1: actuele regionale behoefte	28
3.1.2 Trede 2: voorzien in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied	29
3.1.3 Trede 3: voorzien in behoefte op nieuwe locatie	29
3.2 Bedrijven en milieuzonering	30
3.3 Geluid	30
3.4 Luchtkwaliteit	31
3.5 Externe veiligheid	32
3.6 Water	38
3.7 Bodem	41
3.8 Archeologie	42
3.9 Explosieven	42
4 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
4.1 Standaardvorm en standaardregels	43
4.2 Bestemmingsregeling	43
4.4.1 Inleidende bepalingen	43
4.4.2 Bestemmingsregels	44
4.4.3 Algemene regels	46
4.4.4 Overgang- en slotregels.....	47
5 UITVOERBAARHEID	48
5.1 Economische uitvoerbaarheid	48
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

5.3 Ecologische uitvoerbaarheid	49
INHOUDSOPGAVE	58
1 INLEIDENDE REGELS	61
Artikel 1 Begrippen	61
Artikel 2 Wijze van meten	68
2 BESTEMMINGSREGELS	70
Artikel 3 Groen	70
3.1 Bestemmingsomschrijving	70
3.1 Bouwregels	70
Artikel 4 Natuur	71
4.1 Bestemmingsomschrijving	71
4.2 Bouwregels	71
4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden	71
Artikel 5 Tuin	73
5.1 Bestemmingsomschrijving	73
5.2 Bouwregels	73
Artikel 6 Verkeer	74
6.1 Bestemmingsomschrijving	74
6.2 Bouwregels	74
Artikel 7 Water	75
7.1 Bestemmingsomschrijving	75
7.2 Bouwregels	75
Artikel 8 Woongebied	76
8.1 Bestemmingsomschrijving	76
8.2 Bouwregels	76
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	82
9.1 Bestemmingsomschrijving	82
9.2 Bouwregels	82
9.3 Afwijken van de bouwregels	82
3 ALGEMEN REGELS	83
Artikel 10 Antidubbelregel	83
Artikel 11 Algemene bouwregels	84
11.1 Hoogteaanduidingen op de planverbeelding	84
11.2 Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding	84
11.3 Algemene hoogtematen	84
11.4 Overschrijding bouwgrenzen	85
11.5 Ondergrondse bouwwerken	85
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	86
12.1 Strijdig gebruik	86

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	87
13.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden	87
13.2 Afwijking niet toegelaten	88
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	89
Artikel 15 Algemene procedureregels	90
15.1 Omgevingsvergunning	90
15.2 Wijzigingsbevoegdheid	90
Artikel 16 Overige regels	91
16.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	91
16.2 Werking wettelijke regelingen.....	91
16.3 Strafbepaling	91
3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	92
Artikel 17 Overgangsrecht	92
17.1 Overgangsrecht bouwen.....	92
17.2 Overgangsrecht gebruik.....	92
17.3 Hardheidsclausule	93
Artikel 18 Slotregel	94



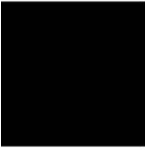
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

1.1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Voor het ontwikkelingsproject Het Nieuwe Water is in het verleden een globaal bestemmingsplan vastgesteld. Echter zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit woningbouwproject herzien en vastgelegd in een nieuw masterplan genaamd 'Waelpark'. Deze nieuwe uitgangspunten passen niet meer binnen het kader van het bestemmingsplan Het Nieuwe Water waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

In het kader van de ontwikkeling van 'Waelpark' is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor een deel van het project, namelijk 'Dijckerwaal fase 1'. Dit plan voorziet in de bouw van circa 145 woningen met daarbij behorende groen, water en verkeersfuncties ter hoogte van de Naaldwijkseweg.



Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel om de ontwikkeling van het deelproject 'Dijckerwaal fase 1' juridisch mogelijk te maken.

1.2 Plangrenzen

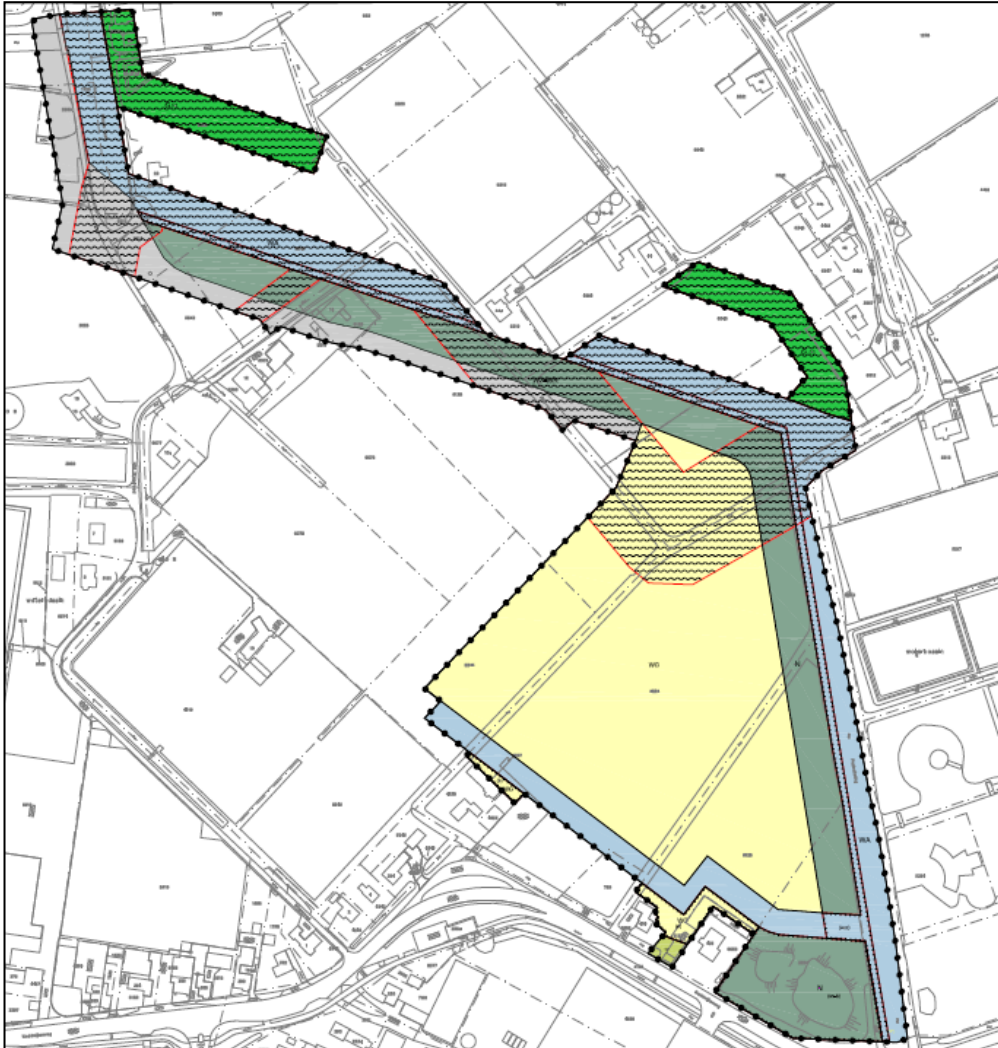
Het plangebied van het bestemmingsplan is onderdeel van het ontwikkelingsproject 'Waelpark', welke ten oosten van de kern 's-Gravenzande ligt. Het plangebied van 'Dijckerwaal fase 1' bevindt zich ten zuiden van het project 'Waelpark' aan de Naaldwijkseweg.

Het plangebied wordt begrensd door:

- de achterzijde van de bestaande kavels aan de Naaldwijkseweg 396 tot en met 406 en de Naaldwijkseweg in het zuiden;
- de watergang de Poelwatering in het oosten;
- een deel van de kavels kadastraal bekend onder sectie K met nummers 4824 en 6126 in het westen en het noorden.

De plangrenzen vloeien voort uit het stedenbouwkundig plan dat voor dit deelgebied is opgesteld.

In het noorden binnen het plangebied wordt een nieuwe watergang aangelegd tussen de Poelwatering en de Nieuwe Vaart. Om deze watergang aan te kunnen leggen worden boven deze watergang in een eerste fase nieuwe waterkeringen aangelegd welke aansluiten op de bestaande keringen ter plaatse. De plangrenzen aan de noordzijde van het plangebied zijn afgestemd op het ontwerp van deze nieuwe aan te leggen waterkeringen. Het gebied tussen de nieuwe waterkeringen en de nieuwe watergang wordt in een latere fase verder uitgewerkt als woongebied en te zijner tijd apart als bestemmingsplan in procedure gebracht.



Figuur 1: Ligging van het plangebied



2 GEBIEDSVISIE

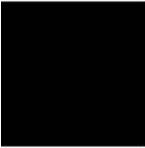
2.1 Beleidskader

2.1.1 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Westland 2025

De gemeente heeft in december 2013 de Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040 met bijbehorende kaart vastgesteld. In deze structuurvisie worden de ruimtelijk gewenste ontwikkelingen tot 2025 aangegeven, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is het nieuwe ruimtelijke afwegingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen in Westland. Daarmee worden de ruimtelijke componenten uit de Visie Greenport Westland 2020 vervangen.

De gemeente Westland heeft ingezet op de Visie Greenport Westland 2020 door de positionering van Westland als vooraanstaande glastuinbouwcluster te versterken.



De modernisering van het glastuinbouwareaal in Westland zelf blijft een prioriteit, waarbij het uitgangspunt is om de bedrijven ruimtelijk en verkeerskundig goed in te passen en te ontsluiten en om mogelijkheden te scheppen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze gebiedsontwikkeling betreft een samenwerking tussen ondernemers, kennisinstellingen en de overheid, om te zorgen voor een duurzaam én efficiënt tuinbouwareaal in 2040.

De mate van leefbaarheid wordt niet alleen bepaald door de vitaliteit van de kernen, maar zeker ook door de gebiedskwaliteit van de leefomgeving. Daarbij neemt de groenblauwe hoofdstructuur, als het gaat om de vrijetijdsbesteding van de Westlanders en bezoekers van de gemeente, een prominente plek in. De groenblauwe hoofdstructuur van Westland bestaat uit de kust, de Poelzone, de Zwethzone, de Westlandse Zoom, de Gantel en de Blakervaart, en zorgt ervoor dat voor mens en dier een reis door Westland aantrekkelijk wordt gemaakt. De *stepping stones* Staelduinse Bos, Wollebrand, Plas van alle Winden en Prinsenbos vormen de hoofdstructuur, die de kust aan de Hof van Delfland binden.

De recreatieve verbindingen zijn door het koppelen van de waterstructuren aan groenontwikkeling aantrekkelijk geworden. Ook tussen de dorpen onderling zijn aantrekkelijke verbindingen voor fietsen, wandelen en varen gecreëerd. Uitgaande van de huidige groengebieden

en de geplande verbindingzones, zoals deze ook in de Greenportvisie benoemd zijn, dienen een kwaliteitsimpuls te krijgen.

Relatie plangebied Poelpolder

Het plangebied Poelpolder is in de structuurvisie aangewezen als 'te ontwikkelen woongebied (uitleglocatie)'. Tevens bevindt zich dwars door het gebied, vanaf het noorden tot het zuiden van het plangebied, een Groen-blauwe verbinding. Deze verbinding is onderdeel van de groenblauwe verbindingzone welke in de structuurvisie is voorzien vanaf het Staelduinse bos, door de Poelzone, naar de kust.



Figuur 2: Uitsnede structuurvisie Westland 2020

In de structuurvisie is voor de uitleglocatie Poelpolder (voorheen Het Nieuwe Water) een woningbouwprogramma van circa 1200 woningen voorzien. In het Masterplan voor de Poelpolder is aan dit woningbouwprogramma invulling gegeven. Daarnaast zijn er in het Masterplan randvoorwaarden opgenomen voor de locatie en inrichting van de, in de structuurvisie opgenomen, groen-blauwe. Zo dient de groenblauwe verbinding aan te sluiten op de ecologische zone zoals deze wordt gerealiseerd in de Poelzone, een minimale breedte te hebben van 25 meter en is de locatie (van noord naar zuid) in het masterplan vastgelegd.

De ruimtelijke uitgangspunten vanuit het Masterplan voldoen wegens voornoemde aan de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de structuurvisie Westland 2025.

2.1.2 Provinciaal beleid

Visie ruimte en mobiliteit (structuurvisie)

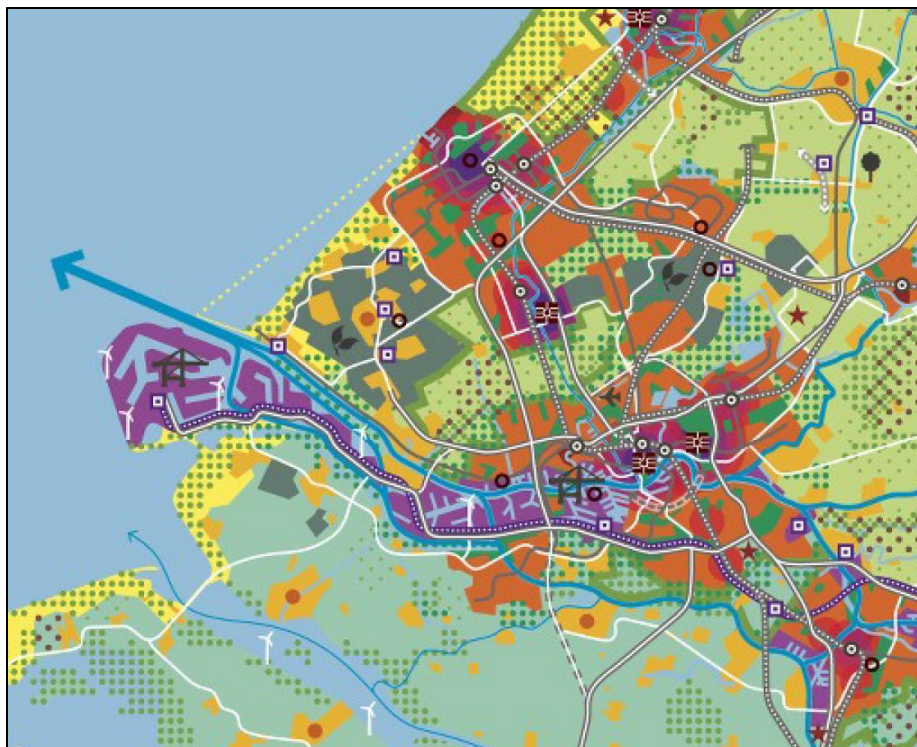
De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar een perspectief voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt en bevat voldoende flexibiliteit om in ruimtelijke ontwikkelingen te reageren op maatschappelijke initiatieven.

In de visie zijn vier rode draden aangegeven welke richting geven aan de gewenste ontwikkelingen vanuit de provincie namelijk:

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

Ruimtelijke hoofdstructuur

Het beleidsbeeld van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur combineert de huidige ruimtelijke situatie, de vier rode draden en de strategische doelstellingen. Het beeld toont de essentie en de samenhang van de verschillende kaartbeelden uit de Visie ruimte en mobiliteit.

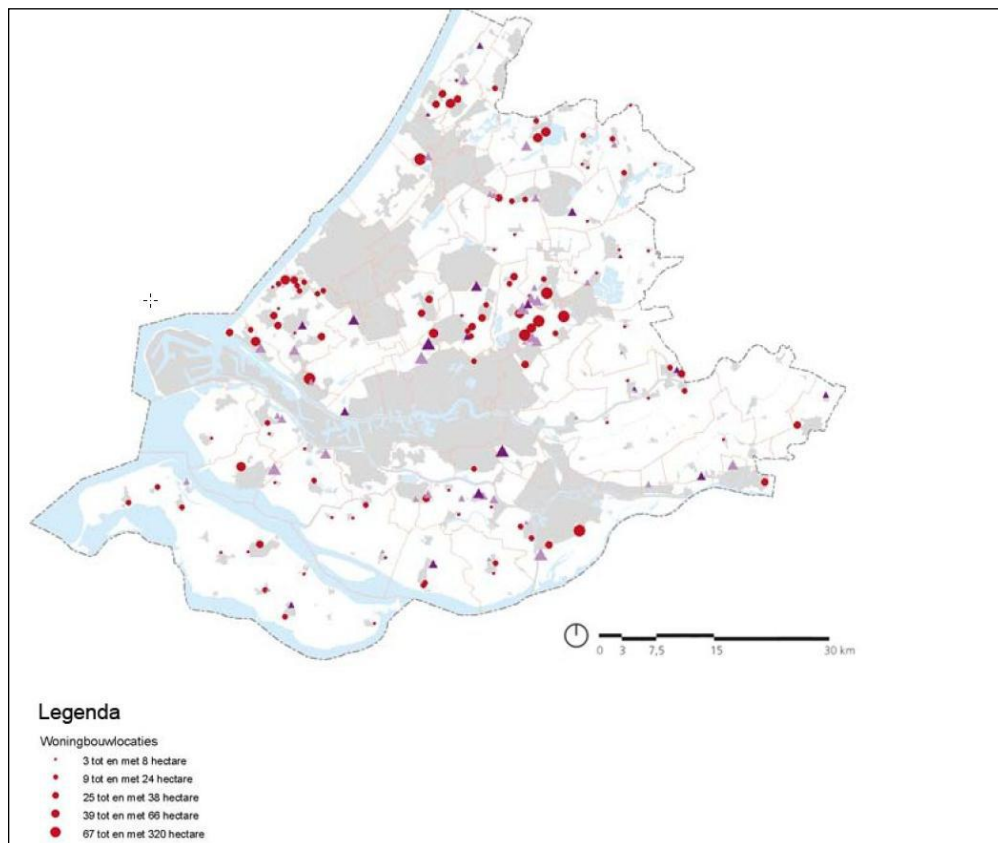


Figuur 3: Uitsnede van de ruimtelijke hoofdstructuur

Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. Beiden worden vastgesteld door Provinciale Staten. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid.

Volgens de Verordening ruimte (2014) moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaande stads- en dorpsgebieden (hierna: BSD) van meer dan 3 ha in het door Provinciale Staten (PS) vast te stellen Programma ruimte staan. Daarmee ligt het eindoordeel over omvangrijke verstedelijking buiten BSD bij PS. Indien in regionale visies of bestemmingsplannen locaties worden opgenomen buiten bestaand stads- en dorpsgebied die groter zijn dan 3 hectare, dienen die dus door PS in het Programma ruimte te worden opgenomen, voor zover zij daar al niet in opgenomen zijn.



Figuur 4: Kaart woningbouwlocaties en reservering bedrijventerreinen

Kaart woningbouwlocaties en reservering bedrijventerreinen

Daarop vooruitlopend, staan in het 'Programma ruimte' kaarten en tabellen met woningbouwlocaties en plannen/reserveringen voor bedrijventerreinen buiten BSD groter dan 3 ha. Het betreft zowel "harde" als "zachte" capaciteit. De kaart is voorzien van een overzicht met de

namen van de plaatsen en plannen en met de oppervlaktes van de locaties.

Op de kaart zoals weergegeven in figuur 4 zijn, indicatief, woningbouwlocaties weergegeven die gelegen zijn buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en meer dan 3 hectare groot zijn. Op de kaart staat zowel harde als zachte capaciteit buiten BSD. Met deze toevoeging wordt invulling gegeven aan bestuurlijke continuïteit.

Plan Dijckerwaal fase 1

Het plangebied van het bestemmingsplan is op de kaart zoals weergegeven in figuur 4 aangewezen als woningbouwlocatie. Namelijk Poelkade / Het Nieuwe Water en Poelpolder / Het Nieuwe Water. In het totaal betreft deze uitleglocatie een oppervlakte van circa 60 hectare.

Ecologische hoofdstructuur

In het plangebied van het bestemmingsplan is een deel van de in de verordening opgenomen ecologische verbindingszone aanwezig. Deze zone is onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur en betreft de verbindingszone tussen de natuur vanuit de kust naar de natuur in het Stealduinse bos.



figuur 5: Provinciale ecologische hoofdstructuur vanuit de verordening ruimte

De ecologische verbindingszone heeft een plaats gekregen in het masterplan dat is opgeteld voor het gehele plan Waelpark. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan (Dijckerwaal fase 1) bevindt enkel het zuidelijke deel van deze ecologische verbindingszone zich binnen de

plangrenzen. Deze zone heeft in het bestemmingsplan de functieaanduiding ecologische verbindingzone gekregen met als doel om de ontwikkeling van nieuwe natuur en het behoud en bescherming daarvan in deze gebieden mogelijk te maken.

2.1.3 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden.


In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuw woongebied mogelijk. De SVIR doet geen specifieke uitspraken over het plangebied, wel wordt er in dit bestemmingsplan aandacht besteed aan de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten. De SVIR werpt derhalve geen belemmeringen op in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie



Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainport-ontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzungen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Het besluit is in 2012 aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaardwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur (hoofdwegen en hoofdspoorwegen), de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Het Barro doet geen specifieke uitspraken over het onderhavige plangebied en vormt zodoende geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

2.1.4 Conclusie

De invulling van het bestemmingsplan past binnen de beleidskaders van zowel gemeente als provincie als het Rijk.

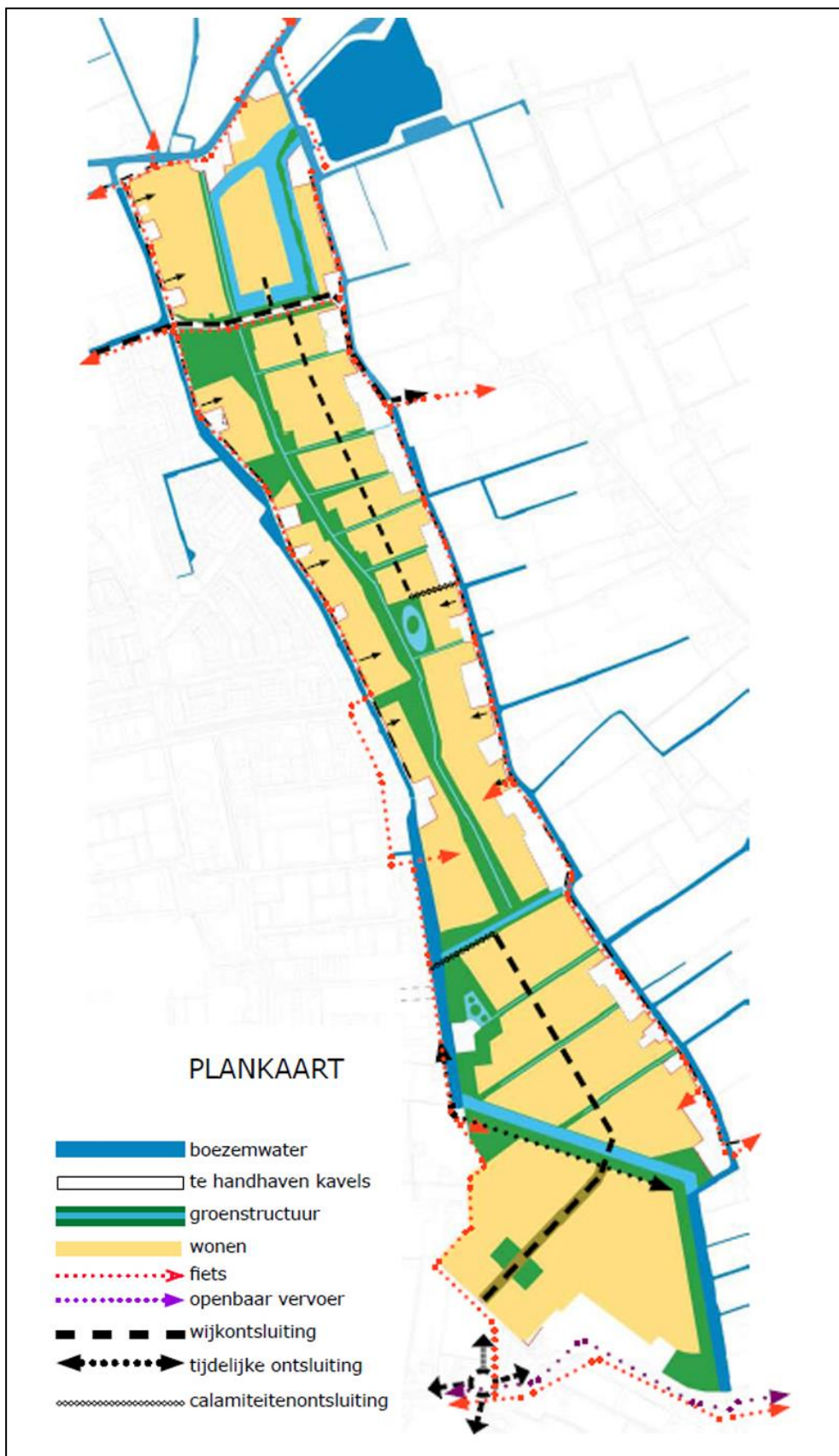
2.2 Gebiedsvisie

2.2.1 Masterplan - visie op hoofdlijnen

Het plangebied is onderdeel van de grotere ontwikkelingslocatie "Waelpark" (voorheen Het Nieuwe Water), dat begrensd wordt door het verlengde van de Gantel, Poelwatering, Naaldwijkseweg en de Nieuwe Vaart. Voor dit gehele gebied is een Masterplan met een onderliggend verkeersrapport opgesteld welke op 18 februari 2015 door gemeenteraad is vastgesteld.

Algemeen

Het plangebied van het masterplan wordt ontwikkeld voor de bouw van woningen, de aanleg van een ecologische verbindingzone en van een nieuwe waterverbinding op boezempeil. Een belangrijke opgave is het integreren van de verschillende ruimtevrage onderdelen tot een aantrekkelijk woonmilieu. Bepalende ruimtelijke factoren daarbij zijn de vorm van de locatie (lang en smal) en de context (situering en te handhaven elementen). Deze vragen om zorgvuldige positionering van de verschillende ruimtevrage onderdelen. Bepalende factoren van proces en tijd zijn de gefaseerde ontwikkeling, met een vooralsnog onzeker tijdspad en het vraaggestuurd ontwikkelen, waarbij aantallen en typen woningen door de marktvraag worden bepaald. Er moet dus rekening worden gehouden met een zekere mate van flexibiliteit bij de invulling van de woonvlekken. Voor de ligging van de ecozone, de ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer en de ligging van de fietsverbindingen worden wel duidelijke afspraken vastgelegd. Voor de ecologische verbindingzone wordt een vaste (kern)zone van 25 meter breed vastgelegd. Daarnaast wordt het groen in de woonvlekken (35 m² per woning) en de ecologische kwaliteit van de woonvlekken zelf zoveel mogelijk gebruikt om de ecologische zone te versterken.



figuur 6: Voorlopige kaart van het Masterplan Waelpark. (in de vervolgfase van het bestemmingsplan zal deze afbeelding worden geactualiseerd)

Woonvlekken

Het masterplan omvat de bouw van circa 1200 grondgebonden woningen in diverse prijscategorieën. De meeste woningen zullen projectmatig door ontwikkelaars en corporaties worden ontwikkeld, maar er zal ook ruimte zijn voor particuliere initiatieven voor zowel vrijstaande als geschakelde woningen. De woonvlekken hebben een oppervlakte van in totaal 47,5 ha, onderverdeeld naar 11,1 ha verharding en parkeren, 4,4 ha groen, 3,6 ha water en 28,4 ha uitgeefbaar.

Uitgangspunt is een vraag-gestuurde ontwikkeling in samenwerking met verschillende partijen in een relatief lange periode (de huidige planning gaat uit van ontwikkeling tot 2030). Om deze ontwikkeling te structureren en samenhang te waarborgen, zal duidelijkheid worden geboden over de inrichting van een aantrekkelijke en functionele openbare ruimte.

Naast het reeds bestaande gemeentelijke handboek voor de openbare ruimte zal daarvoor een aparte catalogus voor de openbare ruimte in Waelpark worden opgesteld. De stedenbouwkundige kwaliteit in de woonvlekken zal naast het gebruikelijke verkavelingsplan ook een beeldkwaliteitsplan omvatten. Voorwaarde daarbij is dat zowel projectontwikkelaars als particulieren voldoende vrijheid krijgen om hun eigen architectonische doelen te bereiken.

Ecologie en wijkgroen

Het masterplan voorziet in een ecologische verbindingszone van de Groene Schakel/ Plas van Alle Winden naar de Naaldwijkseweg, van minimaal 25 meter breed. Dit leidt tot een totale oppervlakte van 6,7 ha, inclusief het bijbehorende water. Er is voor de verblijfskwaliteit voor dieren, de ontwikkeling van plantensoorten en de mogelijkheden van migratie, een specifieke opbouw gewenst. Dit profiel zal bij de verdere uitwerking worden ingevuld. De ligging van de zone is in het masterplan vastgelegd. Waar mogelijk zal bij de uitwerking worden gestreefd naar een versterking van de vaste kernzone door middel van het goed situeren van het in de woonvlekken opgenomen groen. In de woonvlekken zelf wordt rekening gehouden met in totaal 35 m² groen per woning. In totaal betekent dit een oppervlakte van ca. 4,4 ha aan wijk-, buurt-, blok- en verkavelingsgroen. De totale oppervlakte aan groen en water bedraagt daarmee ca. 14,7 ha. De ecologische zone zal zoveel mogelijk worden versterkt door buurt- en wijkgroen op nader aan te wijzen plekken., Hiermee wordt een zekere robuustheid gecreëerd en wordt de belevings- en gebruikswaarde van groen en ecologie vergroot.

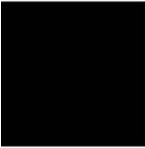
Ontsluiting

In Bijlage 6A van deze toelichting is het op 23 september 2014 afgesloten integraal verkeersonderzoek "Waelpark" van het bureau Goudappel Coffeng opgenomen. Waelpark wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Naaldwijkseweg (provinciale weg N467) en aan de noordzijde via de Rijnvaartweg. De definitieve aansluiting op de Naaldwijkseweg zal gecombineerd worden met de door de gemeente te realiseren 2e




ontsluiting van het gebied Teylingen, die met een rotonde zal aansluiten op de kruising Naaldwijkseweg - Heenweg. Een doorgaande verbinding door het Waelpark is niet gewenst, omdat dit leidt tot ongewenste verkeersbewegingen. De woonvlekken met de hoogste dichtheden zullen zo direct mogelijk op de hoofdroutes worden aangesloten. Omdat de 2e ontsluiting Teylingen pas over enige jaren zal worden aangelegd, krijgt het zuidelijke deel van Waelpark (Dijckerwaal) een tijdelijke ontsluiting op Teylingen. De woonvlekken met lage dichtheid zullen direct vanaf de Poelkade en Nieuwe Vaart worden ontsloten. Door het gebied loopt een belangrijke fietsverbinding van noord (Poelzone) naar zuid. Bij de nieuwe rotonde in de Naaldwijkseweg komt ook een veilige fietsoversteek. Ook moet rekening worden gehouden met verbindingen vanuit de bestaande kern van 's-Gravenzande naar Poelkade/Rijnvaartweg en naar het Boomgaardpad. Verder worden er passeervakken gerealiseerd op de Nieuwe Vaart en de Poelkade.

Water

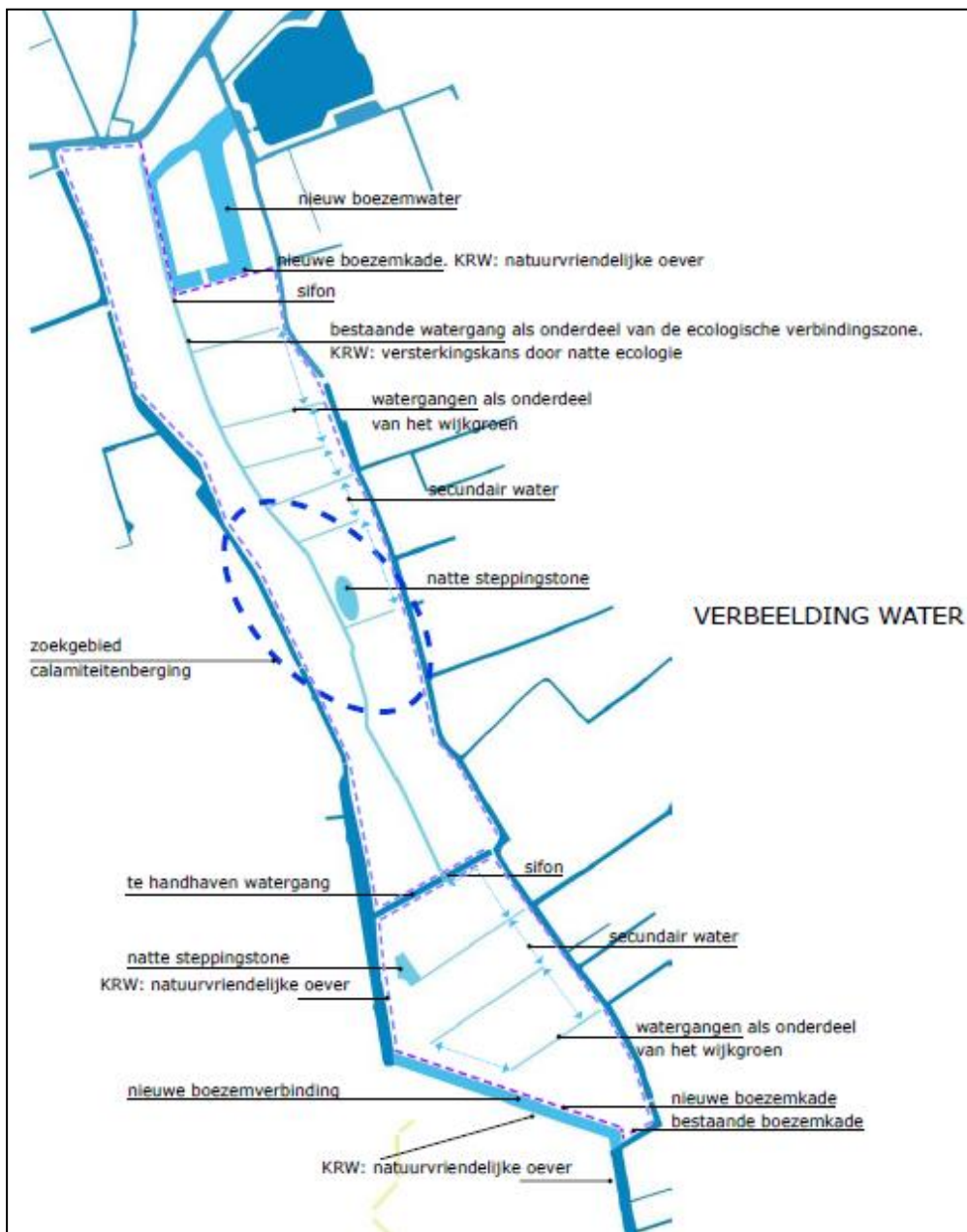


Zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van het masterplan liggen, of komen te liggen, op boezempeil. Tussen deze locaties wordt het waterpeil van de huidige Poelpolder aangehouden. De ruimtelijke kwaliteit van het boezempeil zal worden benut bij de ontwikkeling van de woningen. Vooral de recreatieve mogelijkheden van bevaarbaar water. De grens van het zuidelijk deel wordt bepaald door een nog te realiseren boezemverbinding tussen Nieuwe Vaart en de Poelwatering (ter verbetering van het boezemsysteem). Het bestaande patroon van watergangen zal hierop worden aangepast. In het noordelijk deel zal deels nieuw water worden aangelegd, eveneens op boezempeil. Deze ontpoldering blijft beperkt tot ongeveer de helft van het gebied ten noorden van de Rijnvaartweg. Dit komt omdat de door het gebied lopende Gasunie-leiding verdere ontpoldering onmogelijk maakt. De bestaande Molensloot (polder) heeft een wisselende breedte en zal de kern vormen van de ecologische verbindingzone. De bestaande boezem die de polder in het midden doorsnijdt is vanuit cultuurhistorisch oogpunt interessant en blijft gehandhaafd. Het inrichtingsplan voldoet aan de gestelde actuele norm voor de hoeveelheid gebiedseigen water. In het zuidelijke boezemgebied heeft een tekort, maar dit wordt gecompenseerd door een even groot gerealiseerd overschot in het noordelijke boezemgebied. Het tussengelegen poldergebied voldoet ook aan de norm. De definitieve toetsing van de norm voor wateroverlast door neerslag wordt gedaan in het kader van het nog op te stellen waterhuishoudingsplan. Hierin wordt ook de inrichting van de waterhuishouding (inlaatvoorzieningen, peilbeheer, inrichting natuurvriendelijke oevers en afspraken onderhoud) verder uitgewerkt.



Diverse onderdelen van het masterplan Waelpark dragen bij aan de invulling en verankering van de KaderRichtlijn Water (KRW). Dit geldt voor de inrichting van natuurvriendelijke oevers langs alle boezemwatergangen, zowel aan de zuidzijde (zuidoostelijke rand en

nieuwe doorgang) als aan de noordkant in het nieuwe boezemgebied, rondom de nieuwe plas. De boezem is namelijk KRW-waterlichaam (Westboezem). Met deze KRW-zones wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het realiseren van een KRW-verbinding tussen het zuidelijker gelegen KRW-oevers in het Nieuwe Water en het noordelijker gelegen Poelzone en de Groene Schakel. De natuurvriendelijke oevers in de ecozone tellen formeel niet mee voor de KRW, omdat deze geen onderdeel uitmaken van het waterlichaam Westboezem. Indirect leiden deze wel tot een KRW-versterkingskans. Gezamenlijk met de gemeente en het hoogheemraadschap zal onderzocht worden hoe de polder wel kan bijdragen aan de KRW, bijvoorbeeld door maatregelen voor vis.



figuur 7: Verbeelding Water uit het masterplan Waelpark

2.2.2 Gebiedsvisie voor Dijckerwaal fase 1

Algemeen

Het bestemmingsplan betreft de realisering van de woningbouwlocatie Dijckerwaal fase 1. Dit plandeel betreft de bouw van circa 145 woningen en is gelegen in het zuiden van de ontwikkelingslocatie 'Waelpark' aan de Naaldwijkseweg.

Het plangebied wordt gekenmerkt door water en groen welke voortvloeien vanuit:

1. De tankgracht. Deze waterloop stamt uit de 2e wereldoorlog, maar is daarna gedempt. De locatie van deze tankgracht wordt voorzien van groen en is onderdeel van de ecologische verbingszone. Naast deze tankgracht wordt een waterloop uitgegraven in de vorm van een nieuwe boezemwaterverbinding tussen de Nieuwe Vaart en Poelwatering. Deze watergang vormt een verbetering voor het boezemsysteem. Tegelijkertijd vormt het water en zijn oevers een secundaire ecologische verbinding tussen de 's-Gravensandse Bosjes en de ecologische zone langs de Poelwatering.
2. De Poelwatering welke onderdeel is van de ecologische verbinding tussen de Gantel en het Nieuwe Water in het Olieblok. Deze ligt over de gehele lengte van het plangebied.
3. Ongeveer parallel aan achterzijde van de te handhaven percelen aan de Naaldwijkseweg wordt een nieuwe watergang gegraven, die direct toegankelijk is voor de daar aan gelegen woningen, welke positief bijdraagt aan de woonkwaliteit.

Structuur en wonen

Door het gebied Dijckerwaal fase 1 zullen een aantal straten gaan lopen, waarvan er één de tijdelijke hoofdontsluiting van het gebied vormt. Deze hoofdontsluiting ontsluit het woongebied tijdelijk via het bedrijventerrein Teylingen.

De bebouwing in het plangebied zal gaan bestaan uit geschakelde grondgebonden woningen van verschillende soort en in daarbij passende prijsklassen, met "Dorps Wonen" als karakteristiek. Het begrip "Dorps" wordt hier niet geïnterpreteerd als een nieuw dorp met een eigen centrum, want daar is te locatie te klein voor. Gekozen is de interpretatie "voortzetting van een bestaand dorp", in dit geval 's -Gravensande. De verbindingen met Naaldwijk zij meer incidenteel, omdat er tussen het dorp en het plangebied voornamelijk duurzaam glas ligt. Daarom zal langs de Nieuwe Vaart zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de verbindingsmogelijkheden voor langzaam verkeer.

In het totaal worden er binnen het plangebied circa 143 woningen gerealiseerd. Van deze woningen worden 41 sociale woningen en 8 woningen in de prijsklasse "bereikbare koop" gerealiseerd. Het totale woningbouwplan bevat circa 30% aan sociale woningbouw (zie ook figuur 8).

Steen van Rosetta Haaglanden

In overleg met negen gemeenten binnen de regio Haaglanden zijn afspraken gemaakt over de verdeling van verschillende woonmilieus binnen de regio. Deze verdeling is vastgelegd in de, nu nog in concept zijnde, 'Steen van Rosetta'. Voor het plangebied van het bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1 geldt dat nieuwbouw voornamelijk gezocht moet worden binnen het woonmilieu 'Dorps'. Dit woonmilieu is onderverdeeld in drie verschillende typen namelijk:

- centrum dorps;
- lokaal dorps;
- suburbaan.

Voor Dijckerwaal is het woonmilieu Dorps: lokaal dorps en Dorps: suburbaan van toepassing. Voor deze verschillende woonmilieus geeft de Steen van Rosetta richtlijnen voor de ontsluiting, verkavelingstype, bebouwingstype, architectuur, functiemenging en openbare ruimte binnen het te ontwikkelen gebied.


Een overzicht van de Steen van Rosetta en de daarbij, van toepassing zijnde, richtlijnen is opgenomen in Bijlage 5 van de toelichting.

Ecologie

Een deel van het plangebied van het bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1 zal worden ingericht als ecologische verbindingszone. Deze ecologische verbindingszone betreft de invulling van de Ecologische Hoofdstructuur zoals deze door de provincie in de verordening Ruimte 2014 is aangewezen. De ecologische verbindingszone bevindt zich deels op en langs de Poelwatering en loopt vanuit de (vleermuis)bunker aan de Naaldwijkseweg langs de Poelwatering naar het noorden van het plangebied waar deze afbuigt naar het westen. Aan de noordzijde ligt de zone langs de nieuw te graven boezemwatergang welke de Poelwatering met de Nieuwe Vaart verbindt. Als onderdeel van de inrichting van deze ecologische zone zal de watergang de Poelwatering en de nieuw te realiseren waterverbinding worden voorzien van natuurvriendelijke oevers in het kader van de Kader Richtlijn Water (KRW).

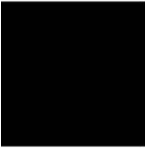
Verkeer

Het verkeer van het plangebied van het bestemmingsplan kan maar in beperkte mate gebruik maken van de wegen die om het gebied heen lopen. Deze wegen zijn te smal voor hogere verkeersintensiteiten en zijn moeilijk te verbreden. De Naaldwijkseweg en Rijnvaartweg zijn geschikt



als gebiedsontsluitingswegen alleen moet er met de aansluitingen op deze wegen en het aantal nieuw aan te leggen wegen zorgvuldig worden ontworpen. Daarom worden er twee nieuwe wijkontsluitingen aangelegd, ongeveer in het hart van het plangebied, die één maal een ontsluiting op Naaldwijkseweg en Rijnvaartweg krijgen. Sluipverkeer zal worden voorkomen door de noordelijke gebiedsontsluitingsweg niet voor autoverkeer te koppelen aan de zuidelijke. De ligging van de te realiseren ontsluitingen zijn weergegeven in figuur 6.

Het plangebied van het bestemmingsplan zal worden ontsloten middels een tijdelijke hoofdontsluiting via het bedrijventerrein Teylingen. Zie hiertoe ook het verkeerskundig rapport van het bureau Goudappel Coffeng van 7 april 2015 ("Bedrijventerrein Teylingen; definitieve en tijdelijke ontsluiting") in Bijlage 6B van deze toelichting.



De tijdelijke verkeersontsluiting verloopt via de route Wattstraat, Fultonstraat en Lorentzstraat op bedrijventerrein Teylingen. De gemeente is voornemens om deze route aan te wijzen als wijkverzamelweg. Hiervoor wordt deze weg aangepast. De Buijs Ballotstraat krijgt daarmee geen extra ontsluitende verkeersfunctie als gevolg van de nieuwbouw in Waelpark. Verder worden er een aantal maatregelen genomen. Deze maatregelen bestaan onder andere uit het verbieden van het parkeren van vrachtwagens op de Lorentzstraat en het aanpassen van de onoverzichtelijke aansluiting van de Lorentzstraat op de Fultonstraat. Voor deze maatregelen zullen apart één of meerdere verkeersbesluiten worden genomen. Met deze maatregelen wordt een voldoende, vlotte verkeers-afwikkeling van het verkeer op het bedrijventerrein Teylingen gewaarborgd. De aanleg van de definitieve 2e ontsluiting van Teylingen zal er uiteindelijk voor zorgen dat het verkeer, dat tijdelijk wordt ontsloten via Teylingen, zal worden ontlast.

Parkeren

In het plangebied van het bestemmingsplan is de parkeernormering van toepassing zoals deze is vastgelegd in het Westlands, verkeers- en vervoersplan. In het plan Dijckerwaal fase 1 is voor het parkeren voornoemde parkeernormering toegepast namelijk:

- 1,7 parkeerplaatsen per woning voor goedkope woningen;
- 1,9 parkeerplaatsen per woning voor midden dure woningen;
- 2,1 parkeerplaatsen per woning voor dure woningen.



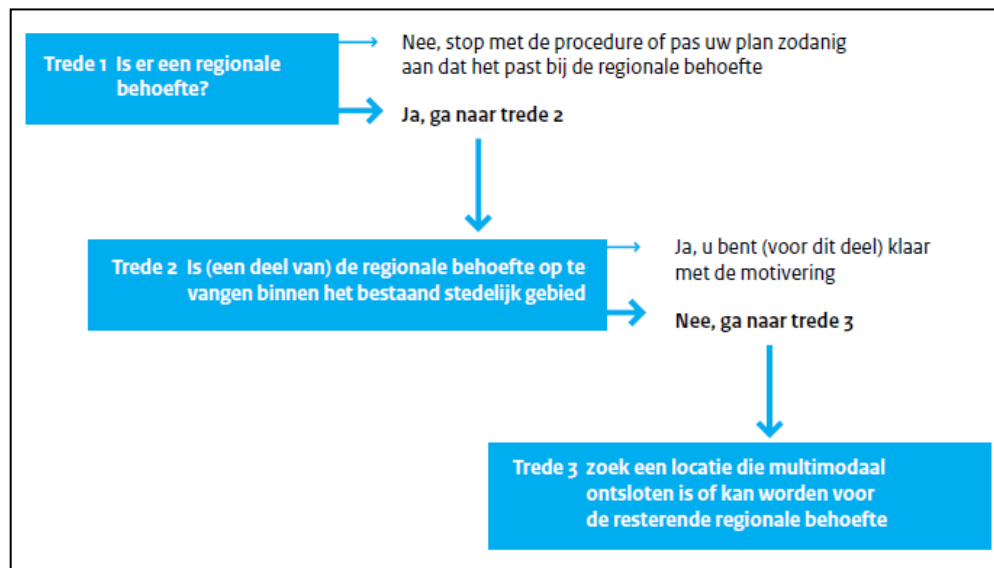
Figuur 8: voorbeeldverkaveling Dijkervaal-fase 1

3 ONDERZOEK

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In deze paragraaf is het bestemmingsplan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking als neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening en specifiek artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland.

De ladder kent de drie treden die achter elkaar worden doorlopen zoals in onderstaande figuur zijn weergegeven:



Figuur 9 – De drie stappen van de ladder (bron: Handreiking Ladder voor duurzame ontwikkeling, ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.1 Trede 1: actuele regionale behoefte

Om de eerste trede van de ladder te doorlopen moet gekeken worden of er sprake is van een regionale behoefte naar nieuwe woningen. In deze fase wordt aangetoond dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

De gemeente Westland valt binnen de regio Haaglanden. Voor deze regio is de regionale woningbehoefte opgenomen in het regionaal structuurplan 2020 en de regionale woonvisie. Vanuit het regionaal structuurplan blijkt dat in de periode tot 2020 in het totaal nog 75.000 tot 80.000 woningen gebouwd dienen te worden. In het Westland worden van dit totaal aantal woningen 7040 woningen gerealiseerd. Deze nieuwbouwwoningen zijn binnenstedelijk gesitueerd of betreffen een uitleglocatie. Voornoemd

woningbouwprogramma en de locaties van de te realiseren woningen zijn vastgelegd in de structuurvisie Westland 2025. Het projectgebied Waelpark waarvan het bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1 onderdeel is, is in de regionale structuurvisie en de structuurvisie van de gemeente Westland aangewezen als te ontwikkelen woningbouwgebied.

Vanuit voornoemde blijkt dat het bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1, als onderdeel van het project Waelpark invulling geeft aan een regionale woningbehoefte.

3.1.2 Trede 2: voorzien in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied


Op de tweede trede van de ladder dient antwoord te worden gegeven op de vraag of de regionale behoefte geheel of deels opgevangen kan worden in bestaand stedelijk gebied en, zo ja, of dit wenselijk, dan wel financieel haalbaar is. Indien het antwoord hierop nee is kan overgegaan worden naar de derde trede van de ladder.

De provincie doet in de toelichting van de Verordening ruimte 2014 de aanbeveling de opvang van de regionale behoefte niet per plan te onderzoeken maar vooraf een overzicht te maken met de beschikbare ruimte binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), bijvoorbeeld in een gemeentelijke of regionale structuurvisie.

De te realiseren woningbouw zoals dit vanuit de regionale woningbehoefte in het Westland gerealiseerd dient te worden is in de structuurvisie Westland 2025 verdeeld over de verschillende kernen. Per kern is een ruimtelijk ontwikkelingskader vastgesteld door de gemeenteraad. In dit ruimtelijk ontwikkelingskader zijn binnen stedelijk gebieden aangewezen waarbinnen het realiseren van nieuwbouw mogelijk is, tevens zijn de uitleglocaties hierin aangewezen. Binnenstedelijk worden in de kern 's-Gravenzande circa 100 woningen gerealiseerd in het centrum project. Daarnaast wordt ter hoogte van Tuinveld een woningbouwlocatie binnenstedelijk opnieuw ingericht. Het plan Dijckerwaal fase 1 is in het ontwikkelingskader voor 's-Gravenzande aangewezen als uitleglocatie. Het is derhalve niet wenselijk en/of mogelijk om de nieuw te realiseren woningen van het project Dijckerwaal fase 1 ook binnenstedelijk te realiseren.

3.1.3 Trede 3: voorzien in behoefte op nieuwe locatie

Voor de nieuwbouw van woningen wordt gebruik gemaakt van een locatie waarvoor, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, een passende ontsluiting zal worden ontwikkeld (zie paragraaf 2.2.1 en 2.2.2 van deze toelichting).



De gekozen locatie voor nieuwbouw van woningen past in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van de Verordening ruimte 2014 van toepassing is.

Het gehele woningbouwproject “Waelpark”, derhalve ook de nieuwbouwlocatie Dijckerwaal, is opgenomen in het Programma ruimte van de provincie Zuid-Holland (zie paragraaf 2.1.2 van deze toelichting).

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied bevindt zich op een grotere afstand dan 25 meter vanuit aangrenzende glastuinbouwfuncties. Tevens zijn er binnen een afstand van 65 meter ook geen WKK's aanwezig waardoor de bouw van de woningen voldoet aan de milieuzonering eisen vanuit het glastuinbouwgebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijfsfuncties aanwezig welke invloed hebben op de bouw van de woningen. Voor de aanwezigheid van het LPG-vulpunt aan de overzijde van de Naaldwijkseweg wordt verwezen naar de paragraaf externe veiligheid.



3.3 Geluid

Ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied van Dijckerwaal fase 1 en de aanleg van de tijdelijke ontsluiting van deze woonwijk op het bedrijventerrein Teylingen is door DGMR een akoestisch onderzoek verricht.

Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarden vanwege de aanleg van de nieuwe (tijdelijke) ontsluitingsweg bij de bestaande woningen niet wordt overschreden. Wel zijn er bij 20 nieuw te realiseren woningen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden vanwege verkeer op de Naaldwijkseweg. Het treffen van maatregelen voor deze woningen is niet doelmatig. Ook wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Om deze reden zijn hogere waarden door de gemeente Westland worden verleend om nieuwbouw van deze woningen mogelijk te maken.

Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

3.4 Luchtkwaliteit

3.3.1 Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen, kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. De regels voor de bescherming van de luchtkwaliteit zijn neergelegd in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

3.3.2 Verkennend onderzoek

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (BNIBM) is vastgelegd, dat een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt indien de bijdrage aan de concentratie fijn stof of NO₂ niet meer dan 3% bedraagt van de jaargemiddelde grenswaarde van de betreffende stof. Voor de voor luchtkwaliteit maatgevende stoffen fijn stof en NO₂ komt dit overeen met een bijdrage aan de jaargemiddelde concentraties van 1,2 µg/m³. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen, vormt de Wet milieubeheer geen belemmering en is geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (RNIBM) zijn voor verschillende categorieën projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project welke met zekerheid 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Voor woningbouwlocaties is in de RNIBM vastgelegd dat een ontwikkeling in ieder geval 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties fijn stof en NO₂, indien de ontwikkeling voorziet in minder dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg en 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen. Gezien de aard en de omvang van het onderhavige bouwplan (145 woningen) is het uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekenende mate bijdragen aan de concentraties fijn stof en NO₂.

Uit het voorgaande volgt dat op basis van artikel 5.16, eerste lid onder c., van de Wet milieubeheer er geen belemmering is voor de beoogde realisatie van het woningbouwplan Dijckerwaal fase 1.



3.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid is in een aantal documenten vastgelegd. Hieronder zijn de onderwerpen kort weergegeven.

Regelingen

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 9 juli 2013 heeft de Eerste Kamer ingestemd met het wetsvoorstel "Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen". In de wet wordt vastgelegd wat de maximale risico's zijn die veroorzaakt mogen worden door het transport van gevaarlijke stoffen over weg-, spoor- en watertrajecten. Het doel van de wet is om de veiligheid van bewoners langs de routes te vergroten. Het Basisnet zou op 1 juli 2014 van kracht worden, maar dit is uitgesteld tot het najaar 2014. Tot die tijd is de geldende regeling Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In deze regeling zijn de transportaantallen van het vervoer gevaarlijke stoffen over weg en water opgenomen.



Inrichtingen

Voor externe veiligheid voor een inrichting is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Op grond van dit besluit moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan als het onderhavige worden getoetst op externe veiligheid.

Toetsing

Bij zowel inrichtingen als vervoer van gevaarlijke stoffen, moet ten eerste worden getoetst aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico (PR) voor kwetsbare objecten (objecten met veel of met beperkt zelfredzame personen). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich onbeschermd in de buurt van een risicobron bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met die risicobron. Het plaatsgebonden risico bepaalt de minimale afstand tussen een risicobron en een kwetsbaar object. Hierbij worden grens- en richtwaarden gehanteerd.

Ten tweede moet worden beschouwd of het zogenaamde groepsrisico (GR) wordt gewijzigd en moet worden verantwoord. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen komt te overlijden ten gevolge van een incident met de risicobron. Anders dan bij het plaatsgebonden risico het geval is, geldt voor het groepsrisico geen grens- of richtwaarde, maar wel de zogenaamde oriënterende waarde. Bij de toetsing aan het groepsrisico wordt normaal gesproken deze oriënterende waarde getoetst.

Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, moeten beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het vervoersbesluit of omgevingsbesluit en dient het verantwoord te worden.

Onderzoek

Ten aanzien van externe veiligheid zijn de volgende aspecten beoordeeld voor het project Dijckerwaal fase 1:

- inrichtingen waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Transport gevaarlijke stoffen


Binnen de gemeente Westland is geen routing vastgesteld. Het routeren is alleen noodzakelijk als de basisregels uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen niet leiden tot voldoende bescherming. Er is wel een provinciale route voor gevaarlijke stoffen die door de gemeente Westland loopt (als zodanig aangewezen door de provincie). Nabij het plangebied is dit de N220; maar deze loopt op ca. 1,2 kilometer van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

De provinciale weg N467, die langs het nieuwe woongebied loopt, kent geen vervoer van gevaarlijke stoffen, behalve ten behoeve van het LPG-vulpunt. In het Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) staan vuistregels waaruit is af te leiden dat het groepsrisico van de weg onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijft. Conform het concept Besluit externe veiligheid. Transportroutes is het dan alleen noodzakelijk advies bij de Veiligheidsregio aan te vragen en de aspecten voorbereiding op een ramp en zelfredzaamheid te behandelen. Voor deze laatste twee aspecten wordt aangesloten bij de verantwoording groepsrisico van het LPG-tankstation (zie paragraaf 2.4).

Op ca. 320 meter afstand loopt aan de oostzijde van het nieuwe woongebied een buisleiding. Gezien de afstand vormt dit geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

Inrichtingen: LPG Tankstation

Nabij de nieuwe woningbouwontwikkeling van het Nieuwe Water ligt een LPG-tankstation. Voor een LPG-tankstation wordt het extern veiligheidsrisico bepaald door ongevalsscenario's van de tank en de tankauto aanwezig tijdens de bevoorrading. Andere ongevalsscenario's, zoals het falen van de vloeistofleiding, leveren een te verwaarlozen bijdrage aan het risico.

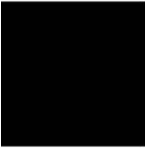


De inrichting heeft een ondergronds opgestelde tank van 20 m³. De berekening van het groepsrisico wordt uitgevoerd voor de maximaal vergunde doorzet tot 1000 m³/jr. Tevens is in de vergunning vastgelegd dat er geen bevoorrading mag plaatsvinden tussen 08:30 uur en 18:30 uur (dagelijks) en op koopavond/vrijdag tussen 18:30 uur en 21:30 uur. Inzicht in de invloed van dit tankstation op de woningbouwontwikkeling is daarom van belang.

Plaatsgebonden risico

Uit figuur 1 blijkt dat de nieuwe woningen in het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10⁻⁶ liggen van het tankstation. Uit dit figuur blijkt dat er drie plaatsgebonden risicocontouren zijn voor de grenswaarde 1.0 10⁻⁶ / jr. De plangrens ligt op circa 90 meter van het vulpunt. Daarmee voldoet het planbesluit aan de grenswaarde die in acht moet worden genomen. Hierdoor levert het tankstation geen beperkingen op voor de omgeving.

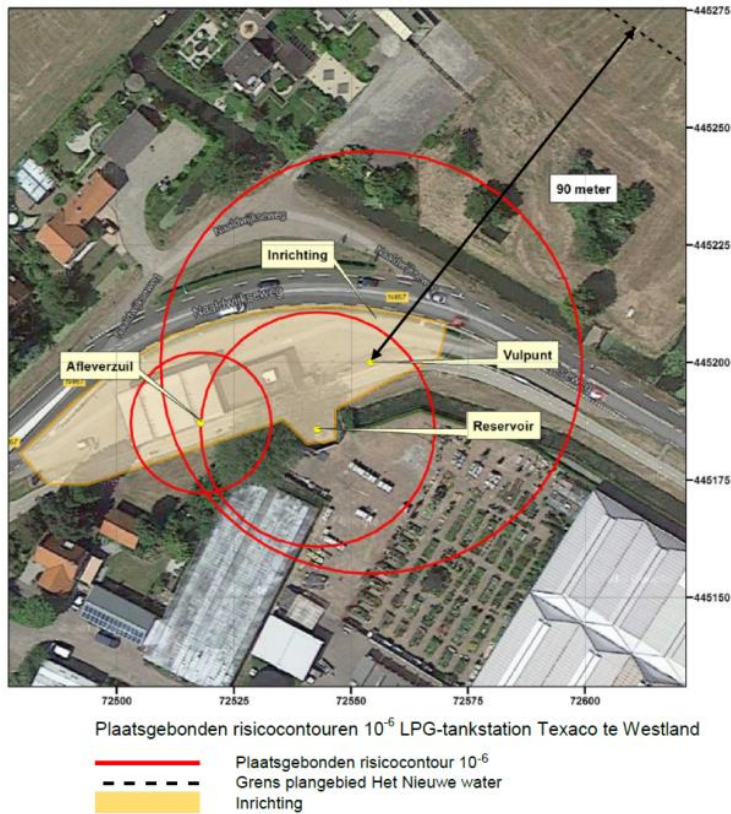
Groepsrisico



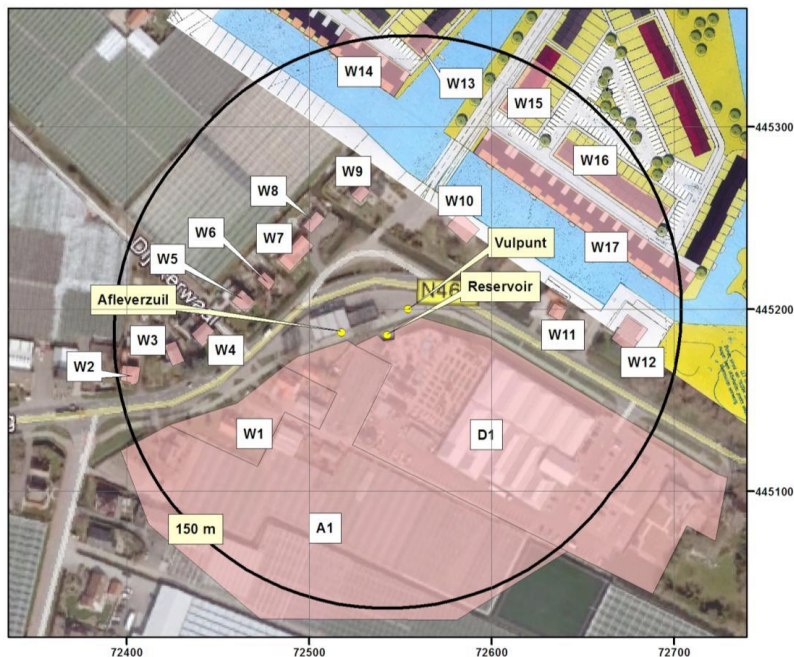
Het plan maakt meerdere woningen mogelijk, waarvan 45 binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation. Momenteel is het gebied bestemd als agrarisch. Er is daarom een toename van circa 108 personen te verwachten binnen het invloedsgebied (45 (woningen) x 2.4 (kengetal per woning) = 108 personen). Omdat er nieuwe kwetsbare objecten (de woningen) in de omgeving van het tankstation komen te liggen, is het nodig om te beschouwen wat de invloed hiervan is op het groepsrisico.

Ten behoeve van het groepsrisico is een groepsrisicoberekening uitgevoerd door AVIV ("Groepsrisico LPG-tankstation Texaco Naaldwijkseweg 255a in gemeente Westland" van 9 juni 2014). De berekening van het risico is door AVIV uitgevoerd volgens de voorschriften opgenomen in de Handleiding risicoberekeningen Bevi [3], het stappenplan groepsrisico [4] en een specifiek berekeningsvoorschrift [5].

Voor de volledige onderzoekresultaten wordt verwezen naar Bijlage 3 van deze toelichting.



Figuur 10: Plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van LPG tankstation nabij Nieuwe Water



Figuur 11: Invloedgebied tankstation

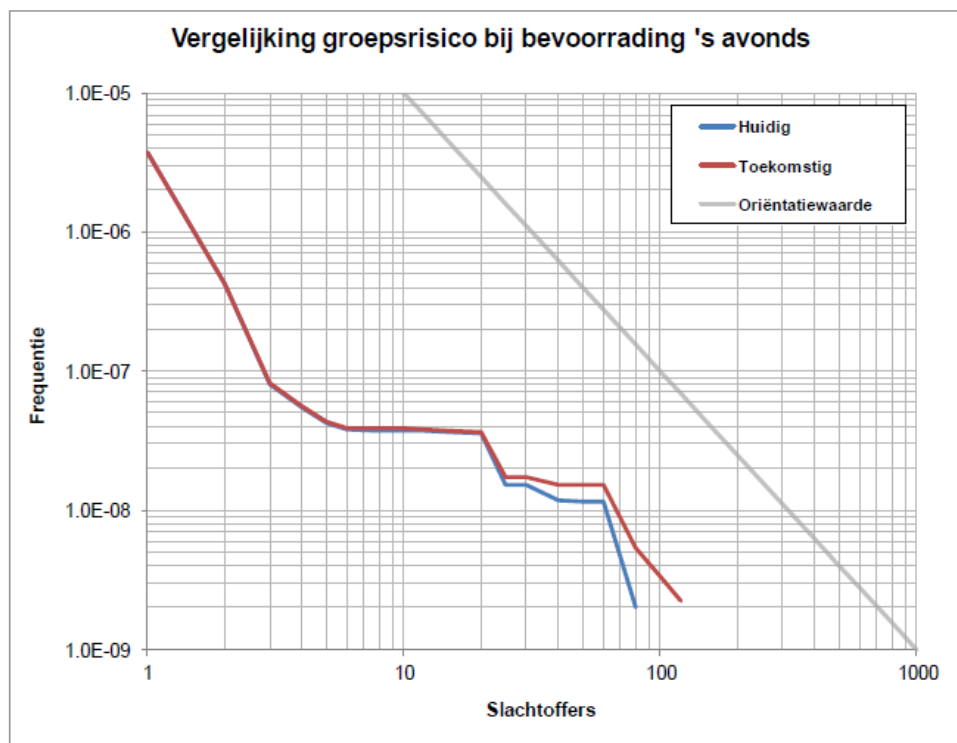
Voor deze berekening is de aanwezigheid van personen geïnventariseerd tot een afstand van circa 150 m rond het vulpunt en de tank. Dit is de zwarte cirkel weergegeven in figuur 11 (invloedgebied). Deze afstand is conform het invloedgebied uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen.

Binnen die cirkel zijn roze gebieden gemarkeerd. Dit zijn de gebieden die voor de berekening van het groepsrisico zijn gebruikt.

Het groepsrisico van het LPG-tankstation is berekend voor de huidige en toekomstige situatie. De berekening van het aantal personen binnen het invloedsgebied is voor de huidige situatie gebaseerd op hetgeen de vigerende bestemmingsplannen mogelijk maken en voor de nieuwe situatie gebaseerd op hetgeen zowel het huidige bestemmingsplan (ten zuiden van de N467) als het onderhavige nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt.

In figuur 11 is het groepsrisico weergegeven van zowel de huidige als de nieuwe situatie. Dit betreft het gehele groepsrisico, dat met name wordt veroorzaakt door de bevoorrading van de tank in de avonduren.

Uit figuur blijkt dat het groepsrisico in de nieuwe situatie, dus met inachtneming van de mogelijkheden die dit nieuwe bestemmingsplan biedt, slechts een zeer beperkte toename kent en ver onder de oriëntatiewaarde blijft. Het maximum aantal slachtoffers is circa 80 voor de huidige situatie en circa 120 voor de toekomstige situatie.



Figuur 11 Groepsrisico LPG tankstation met bevoorrading 's avonds

Situatie	Factor t.o.v. oriëntatiewaarde
Huidig	0.04
Toekomstig	0.05

Vuurwerkinrichting

Grenzend aan het LPG tankstation ligt nog een andere inrichting die mogelijk een risico kan vormen voor het woongebied: een vuurwerkinrichting. De veiligheidsafstanden die bij deze inrichting gelden liggen allen binnen het terrein van de inrichting. Er is daarom geen invloed op het plangebied

Verantwoording groepsrisico


Gezien de beperkte hoogte van het groepsrisico ten gevolge van het LPG-tankstation en vervoer gevaarlijke stoffen over de N467, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig door het bevoegd gezag. Bij de verantwoording dient aan een aantal punten aandacht te worden besteed, zoals de hoogte van het groepsrisico, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico en de overwogen ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico.

Het college is van mening dat het groepsrisico aanvaardbaar is:

- Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 de oriëntatiewaarde;
- De vaststelling van het plan leidt tot een zeer geringe toename van het groepsrisico;
- Het groepsrisico zal in de toekomst niet worden vergroot, want:
 - het LPG Tankstation is gebonden aan haar vergunning c.q. laad en losvoorschriften (waaronder venstertijden); en met onderhavig bestemmingsplan is het totaal aantal personen in de omgeving planologisch geregeld.
- Er zijn geen extra mogelijkheden zijn voor meer veiligheidsmaatregelen aan de bron:
 - Binnen de gemeente Westland zijn er mogelijkheden de geprojecteerde woningen buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation te plaatsen. Dit zal echter ten koste gaan van reeds bestaande gebouwen zoals kassen of het schaarse natuurgebied binnen de gemeente. De gemeente acht dit niet wenselijk zeker gezien de hoogte van het groepsrisico van het LPG-tankstation in de gewenste situatie.
- De vaststelling van het plan wijzigt de interventiemogelijkheden van de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aanwezigen ten opzichte van de bestaande situatie niet.

Maatregelen

In de huidige fase van de planvoorbereiding zijn de voorziene functies wel bekend maar is er nog geen sprake van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Deze verantwoording zal dan ook enkel een

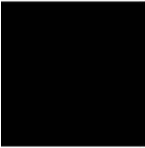


aantal uitgangspunten formuleren waarbij bij de planuitwerking rekening gehouden dient te worden. De volgende maatregelen en uitgangspunten worden bij het bouwplan in acht genomen, voor het geval er onverhoopt een ongeval zou plaatsvinden.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan dient rekening gehouden met een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten. Uitgangspunt hierbij is dat het plangebied (en de verschillende deelgebieden) via meerdere wegen bereikbaar zijn. Doodlopende wegen dienen waar mogelijk, zeker binnen het invloedsgebied van de transportroutes, voorkomen te worden.

Vluchtwegen zullen waar mogelijk van de bron af gericht worden. Deze in detail uit te werken maatregelen worden later vastgelegd. Daarnaast hebben de personen buiten de straal van 150 meter bescherming indien zij binnenshuis blijven.

Conclusie



Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour van LPG-tankstation Texaco aan de Naaldwijkseweg 255a. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het tankstation en de N467 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen ten behoeve van het vulpunt gaat. Daarom is het groepsrisico van het vervoer beschouwd, en van het LPG-tankstation berekend voor de huidige en toekomstige situatie.

In de toekomstige situatie neemt het groepsrisico van beide slechts zeer beperkt toe. Het groepsrisico ligt in de toekomstige situatie ruim onder (onder 0,1 keer) de oriëntatiewaarde. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de woningbouw in dit bestemmingsplan.

3.6 Water

Waterkeringen

Binnen het plangebied zijn twee primaire waterkeringen aanwezig waarop de keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is. De keurzone van deze waterkering is opgenomen op de planverbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

Naast de bestaande waterkeringen wordt, ten behoeve van de te graven nieuwe waterverbinding tussen de Poelwatering en de Nieuwe Vaart. Een nieuwe waterkering aangelegd. Deze nieuwe waterkering zal langs de nieuwe watergang worden aangelegd. Als deze waterkering gereed is kunnen de bestaande primaire waterkeringen die binnen het plangebied

liggen worden verwijderd. Dit zal in het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt.

Waterkwantiteit

Ten behoeve van de waterkwantiteit in het plangebied is het nieuwe beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing zoals deze is vastgelegd in de beleidsnota 'Beperken en voorkomen wateroverlast'. In dit nieuwe beleid wordt per gebied berekend welke waterbergingsnorm van toepassing is voor het voorkomen van wateroverlast.

Voor het plangebied van Dijckerwaal fase 1 is een waterbergingsnorm van toepassing van 400 m³ per hectare. De maximale toelaatbare peilstijging in het gebied is 0,35 meter. Ten behoeve van het project Dijckerwaal fase 1 dient met deze norm circa 6800 m² oppervlaktewater te worden gerealiseerd.


Het plangebied Dijckerwaal fase 1 is onderdeel van het waterhuishoudingsplan welke voor het hele project Waelpark wordt opgesteld. In dit waterhuishoudingsplan is de totale waterberging dat vanuit de bergingsnorm dient te worden gerealiseerd verspreid over het plangebied opgenomen. In het waterhuishoudingsplan wordt daarbij uitgegaan van een bergingsnorm van 400 m³ per hectare. Verder kunnen eventuele bergingstekorten die in het zuidelijk plandeel aanwezig zijn worden gecompenseerd in het noordelijk plandeel van het project Waelpark.

In het plangebied van het bestemmingsplan geldt dat nieuwe watergangen volledig meegeteld mogen worden voor de te realiseren waterberging. Bestaande watergangen mogen voor 50% worden meegenomen. In het plangebied Dijckerwaal fase 1 is het volgende nieuwe en bestaande oppervlaktewater aanwezig:

- nieuwe watergang achter de woonpercelen aan de Naaldwijkseweg (circa 4350 m²)
- nieuwe watergang tussen de Poelwatering en Nieuwe Vaart (circa 7200 m²);
- bestaand watergang de Poelwatering circa 5000 m² (50%, dus circa 2500 m², kan worden aangemerkt als waterbergingscapaciteit).

In het plangebied wordt in het totaal circa 14.050 m² waterberging gerealiseerd. Het plan voldoet hiermee aan de normen van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Waterkwaliteit



De waterkwaliteit in het plangebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het boezemwater in het beheersgebied van Delfland. De kwaliteitseisverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders. Het water in de Westlandse boezem wordt ververst door inlaat van water uit het Brielse Meer.

Ten aanzien van de fysisch/chemische kwaliteit van het water kan worden gesteld dat in het overgrote deel van het Delflandse boezemgebied niet wordt voldaan aan de normen. De gemiddelde fysisch/chemische waterkwaliteit in het boezemgebied is de afgelopen jaren wel verbeterd.

Voor wat betreft de ecologische kwaliteit kan worden gesteld dat de waterkwaliteit op een aantal aspecten (beheer, voedselrijkdom) ondermaats is en op andere aspecten (toxiciteit, variant-eigen karakter, zuurstofgehalte) voldoende of goed scoort. De functieverandering van glastuinbouw naar woningbouw levert een bijdrage aan de verbetering van het oppervlaktewater. Daarnaast wordt ten oosten van het plangebied een ecologische verbindingzone aangelegd welke zal worden voorzien van een natuurvriendelijke oever. Deze natuurvriendelijke oevers zullen een positief effect hebben op de waterkwaliteit van het oppervlakte water.



Riolering

De riolering voor het plangebied wordt nader uitgewerkt in een rioleringsplan. Als basis voor dit rioleringsplan dient het gemeentelijke rioleringsplan van de gemeente Westland. Het plan zal voldoen aan de Leidraad Riolering West Nederland en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten. Dit betekent voor het plangebied dat er een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd. Het afstromend regenwater afkomstig van (schone) daken en verhardingen wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.

Beheer en onderhoud

Het beheer van de hoofdwatrgang de Poelwatering en het verlengde daarvan wordt uitgevoerd door het hoogheemraadschap van Delfland. Voor het beheer van de nieuw aan te leggen watrgang achter de bestaande woonpercelen aan de Naaldwijkseweg zal overleg en afstemming plaatsvinden tussen de ontwikkelaar en de gemeente.

3.7 Bodem

In het kader van de ontwikkeling van het voormalige 'Het Nieuwe Water' is reeds onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit van de gronden. Dit betreft de volgende onderzoeken:

- 'Aanvullend bodemonderzoek Waterkamer 1.2 en 1.3 'Het Nieuwe Water' 's-Gravenzande (projectnummer:12672B Rev. 01)', d.d. 19 juli 2011 opgesteld door Ingenieursbureau Mol;
- 'Aanvullend bodemonderzoek Waterkamer 1.1 'Het Nieuwe Water' 's-Gravenzande (projectnummer:12672 Rev. 02)', d.d. 26 juli 2011 opgesteld door Ingenieursbureau Mol;
- 'Aanvullend- en nader bodemonderzoek Waterkamer 1.1 t/m 1.3 "Het Nieuwe Water' 's-Gravenzande (projectnummer:12672C Rev. 02)', d.d. 26 juli 2011 opgesteld door Ingenieursbureau Mol;
- 'Aanvullend bodemonderzoek chroom verontreiniging Waterkamer 1.1 "Het Nieuwe Water' 's-Gravenzande (projectnummer:12672C Rev. 02)', d.d. 26 juli 2011 opgesteld door Ingenieursbureau Mol.

Op basis van de vorenstaande bodemonderzoeken en lichte van het bodemarchief kan worden geconcludeerd dat er mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit op de locaties 'Naaldwijkseweg 404 en 406', 'Poelkade 48', 'Naaldwijkseweg 388', 'Naaldwijkseweg 400', 'Naaldwijkseweg 394' en 'Poelkade 44b' te 's-Gravenzande mogelijk niet geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Deze vervuiling zal ten behoeve van het toekomstige gebruik voor woningbouw indien dit noodzakelijk is worden gesaneerd waarvoor een eindsituatieonderzoek, nader bodemonderzoek en mogelijk een saneringsplan/BUS-melding zal worden opgesteld.

Voor wat betreft een mogelijke toekomstige omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' (artikel 2.1, lid 1, sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo)), is artikel 8 lid 3 van de Woningwet van toepassing en kan een actueel bodemonderzoek worden geëist welke voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het genoemde artikel en de bouwverordening van de gemeente Westland.

De volledige onderzoekresultaten zijn opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

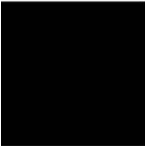


3.8 Archeologie

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water' is archeologisch bureauonderzoek gedaan (Bult, E.J. & J.de Bruin, 2005: Duingeest, Tuinveld, Gantel de Baak en Poelpolder, Bureauonderzoek naar vier plangebieden in de gemeente Westland, DAR 79). Hieruit blijkt dat er voor het voorliggende bestemmingsplan een uiterst lage verwachtingswaarde is van archeologische sporen.

Op grond van de resultaten van het archeologisch onderzoek, verricht in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water', heeft geen verder archeologisch onderzoek plaats te vinden.

3.9 Explosieven



Ten behoeve van de realisering van het plangebied is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van conventionele explosieven uit de tweede wereldoorlog. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied slechts ter plaatse van een beperkt aantal delen binnen de locatie aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van concentraties aan metalen objecten. Deze kunnen duiden op gedumpte munitie. Voor deze locaties zijn steekproefsgewijs proefbenaderingen uitgevoerd in het veld. Uit deze proefbenaderingen blijkt dat er geen explosieven zijn in het plangebied zijn aangetroffen.

De volledige onderzoekresultaten en de proefbenadering zijn opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

4 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

4.1 Standaardvorm en standaardregels

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) zoals wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Staatscourant 2012, nr. 14821).

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Voorts is voor de gehanteerde begrippen aangesloten bij de voor dit bestemmingsplan relevante begrippen uit de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, een ander als mogelijk gemaakt in de genoemde RO-standaarden 2012.

4.2 Bestemmingsregeling

4.4.1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

4.4.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het bouwen hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor.

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Groen

In het noorden van het plangebied worden nieuwe waterkeringen aangelegd. Deze waterkeringen zijn voorzien van de bestemming 'Groen' met daarbij de functieaanduiding 'verkeer'. Binnen deze functieaanduiding is het mogelijk een verkeersverbinding aan te leggen.

Artikel 4 Natuur

Het gebied rond de bunker aan de Naaldwijkseweg en de ecologische verbindingzone zijn in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming Natuur. Binnen deze natuurbestemming is de aanleg van het nieuwe natuurgebied met daarbij behorend recreatief medegebruik, zoals wandelpaden en fietspaden, mogelijk gemaakt. Daarnaast heeft deze bestemming als doel het nieuwe en bestaande natuurgebied te behouden. Binnen de bestemming natuur is ter hoogte van de bunkers aan de Naaldwijkseweg een specifieke functieaanduiding opgenomen met als doel de cultuurhistorische waarde van deze bunkers te behouden dan wel te versterken.

Artikel 5 Tuin

De voortuinen van de bestaande woningen aan de Naaldwijkseweg hebben de bestemming Tuin gekregen.

Artikel 6 Verkeer

De (tijdelijke) hoofdontsluiting van het stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende aantakking op het bedrijventerrein Teylingen heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen.

Artikel 7 Water

Het te graven oppervlaktewater tussen de bestaande percelen aan de Naaldwijkseweg en de nieuw te realiseren waterwoningen en de watergang de Poelwatering hebben de bestemming 'Water' gekregen.

De delen van het oppervlaktewater welke onderdeel gaan uitmaken van de ecologische verbindingzone hebben de functieaanduiding 'ecologische verbindingzone gekregen'.

Artikel 8 Woongebied

De gronden waarop de woningen worden gerealiseerd zijn voorzien van de bestemming Woongebied (WG). In deze bestemming is het realiseren van woningen, woonstraten, groenvoorzieningen, watervoorzieningen en verblijfsgebied mogelijk gemaakt. Regels die voor deze bestemmingen zijn opgenomen hebben onder andere betrekking op:

- woningaantallen;
- maximale bouw- en goothoogten;
- bijgebouwenregeling;
- afstandsmaten tussen de te realiseren woningen onderling.

Binnen de bestemming Woongebied is de functieaanduiding 'erf' opgenomen. Deze functieaanduiding bevindt zich aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Naaldwijkseweg. Binnen de grenzen van deze functieaanduiding is enkel het realiseren van erfbebouwing mogelijk.

Dubbelbestemmingen

Artikel 9 Waterstaat-Waterkering

De gronden waarop de primaire waterkering aanwezig is, worden voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Binnen deze dubbelbestemming kan alleen worden gebouwd indien de belangen voor de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

4.4.3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Artikel 11 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan worden van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). Dit geldt dan voor alle bestemmingen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen toelichting in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Artikel 15 Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, een wijzigingsplan en bij het stellen van nadere eisen.

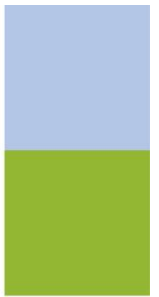
4.4.4 Overgang- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Artikel 17 Slotregel

In dit artikel wordt aangegeven onder welke naam het voorliggende bestemmingsplan kan worden aangehaald; dit wordt ook wel het citeerartikel genoemd.





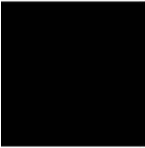
5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Westland heeft samen met andere partijen Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW) opgericht. De kosten van deze ontwikkeling/dit bestemmingsplan worden volledig gedragen door ONW en passen binnen de totaalbegroting van ONW. ONW heeft een koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar ABB, die het bouwplan Dijckerwaal fase 1 realiseert.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Bestuurlijk overleg



Vanaf augustus tot en met september 2014 was het bestuurlijk overleg over het voorontwerp van dit bestemmingsplan, als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van dit bestuurlijk overleg zijn reacties binnen gekomen van onder andere de provincie Zuid-Holland, de Veiligheidsregio Haaglanden en het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze reacties hebben deels aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het overzicht van de ingediende vooroverlegreacties en de reacties daarop, is opgenomen in Bijlage 7 van deze toelichting.

5.2.2 Inspraak

De gemeentelijke inspraakverordening schrijft geen inspraak voor. Over het bestemmingsplan wordt in dat kader geen gelegenheid tot inspraak geboden.

5.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 23 januari 2015 gedurende een periode van 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.

In totaal zijn binnen de periode van terinzagelegging 19 zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen hebben deels aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Het overzicht van de ingediende

zienswijzen en de reacties daarop, is opgenomen in Bijlage 8 van deze toelichting.

5.3 Ecologische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van beschermde natuurgebieden en flora en fauna in het plangebied is in september 2014 door Aqua Terra Nova een eco-effects scan verricht. Uit deze scan kunnen de volgende conclusies met daarbij behorende maatregelen worden getrokken.

Beschermde natuurgebieden

Negatieve effecten als gevolg van externe werking op het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduin kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Het betreft hoofdzakelijk de gevolgen van een toename van stikstofemissie binnen het projectgebied op stikstofgevoelige habitattypen met een herstelopgave. Om te kunnen beoordelen of het project leidt tot een aantasting of significante verstoring van instandhoudingsdoelstellingen van Solleveld & Kapittelduinen dient een voortoets Natuurbeschermingswet uitgevoerd te worden. Vervolgens dient deze ter beoordeling aan het bevoegd gezag (de provincie Zuid-Holland) voorgelegd te worden.

Beschermde soorten

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het projectgebied aanwezig kunnen zijn. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de Flora- en faunawet. De conclusie van de toetsing worden hieronder weergegeven. De onderstaande tabel geeft een beknopte weergave van de effecten van het project op beschermde soorten volgens de Flora- en faunawet of Habitatrichtlijn.

Soort	Wet*	Aanwezig	Effecten op functionaliteit
Vaatplanten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vogels			
Algemene inheemse vogels	FF3	Aanwezig	Mogelijk verlies en verstoring broedlocaties
Zoogdieren			
Algemene grondgebonden zoogdieren	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vleermuizen	FF3, HRIV	Aanwezig	Mogelijk verstoring verblijfplaatsen, vliegroute en foerageergebied
Amfibieën			
Algemene amfibieën	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vissen			
Kleine modderkruiper en Bittervoorn	FF2 en 3.	Potentieel	Tijdelijke verstoring leefgebied
Overige soorten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

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



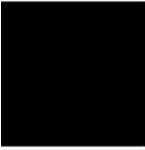
Maatregelen

Per (potentieel) aanwezige beschermde soortgroep wordt de vervolgpcedure aangegeven.

Vleermuizen

Binnen het projectgebied zijn geen bebouwing aanwezig. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen binnen het projectgebied kan hierdoor uitgesloten worden. Uit gegevens blijkt dat de bunker ten zuidoosten van het plangebied een functie heeft als verblijfplaats voor de watervleermuis, dwergvleermuis en laatvlieger.

Na de kap van de bomen aan de zuidoostzijde van het plangebied blijft voldoende beschutting over voor de in de bunker verblijvende vleermuizen. Er zullen kapwerkzaamheden uitgevoerd worden nabij de ingang van de bunker en langs de watergang blijft voldoende beschutting aanwezig. De nieuw aan te leggen watergang kan hierbij dienen als aanvliegroute en foerageergebied van en naar de bunker. Voorwaarde hierbij is wel dat de uitstraling van licht naar de watergang beperkt blijft. In de nieuwe situatie zal de nieuwe watergang langs de bunker grenzen aan de achtertuinen van woningen en een groenstrook. Hierdoor zal verlichting naar verwachting geen probleem opleveren.



In de te kappen bomen aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn geen geschikte holten en spleten aanwezig voor verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen voor boom bewonende vleermuizen kan hiermee uitgesloten worden. Het plangebied, en dan met name de watergangen, worden mogelijk gebruikt als foerageergebied en vliegroute door vleermuizen uit de omliggende woningen, bunkers en boerderijen. In de directe omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van parken, watergangen tuinen. Er is geen sprake van essentieel foerageergebied. Hiernaast worden de nieuw aan te leggen watergangen tevens geschikt als foerageergebied en vliegroute.

Binnen het plangebied ligt aan de Dijckerwaal 14 één woning waar eventueel vleermuizen in gehuisvest zijn. Voordat deze woning gesloopt wordt zal een vervolg onderzoek gedaan worden naar de aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen opstallen. Indien nodig worden daarbij tevens maatregelen getroffen dit, indien noodzakelijk in combinatie met een aanvraag van een ontheffing van de Flora en Faunawet.

Vogels

De nesten van vogels in het projectgebied zijn beschermd tijdens het broeden. Om verstoring van broedvogels te voorkomen, wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg van 15 maart t/m 15 juli) uit te voeren. Indien de werkzaamheden in de periode

maart t/m juli worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van vogelnesten voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden. Indien vogelnesten aangetroffen worden, dienen de werkzaamheden nabij het nest uitgesteld te worden totdat de jongen uitgevlogen zijn of dient een verstoringvrije zone rond het nest opgesteld te worden. Ter voorkoming van broedgevallen in het projectgebied, wordt geadviseerd het aanwezige groen in het projectgebied buiten het broedseizoen te verwijderen.

Algemeen voorkomende dieren van tabel 1


Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van de potentieel aanwezige tabel 1- soorten geldt een vrijstelling. In het kader van Zorgplicht wordt geadviseerd om een vluchtweg voor dieren te allen te behouden bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Vissen

Door de werkzaamheden wordt mogelijk het leefgebied van de beschermde kleine modderkruiper en strikt beschermde bittervoorn verstoord. Binnen het plangebied wordt tweemaal zoveel water gegraven als gedempt. De nieuwe watergangen bieden, mits maatregelen genomen worden, voldoende nieuw leefgebied voor de soorten. Hierdoor kunnen effecten op lange termijn uitgesloten worden.

In het kader van de Flora- en faunawet is nader onderzoek naar het voorkomen van kleine modderkruiper en bittervoorn noodzakelijk. Indien de watergang gedempt wordt kan dit, in het geval van de modderkruiper, gecombineerd worden met het wegvangen en elders uitzetten van vissen in het kader van de Flora- en faunawet en de zorgplicht. Om voorafgaand aan de werkzaamheden te bepalen of bittervoorn aanwezig is in de watergangen dient onderzocht te worden of de zoetwatermossel aanwezig is binnen het projectgebied. Bittervoorn leeft in symbiose met de zoetwatermossel, waardoor deze een indicator is voor de aanwezigheid van de bittervoorn. Dit onderzoek kan door een ter zake kundige met een schepnet uitgevoerd worden. Maatregelen in het kader van de Flora- en faunawet:

- voorafgaand aan de werkzaamheden de aanwezige vis wegvangen en elders uitplaatsen of;
- indien geen beschermde soorten aanwezig zijn, de werkzaamheden zodanig uitvoeren dat de vissen te allen tijde kunnen wegvluchten
- werkzaamheden aan de watergangen uitvoeren buiten de voortplantingsperiode (maart t/m augustus);
- visseninventarisatie uitvoeren en vis wegvangen buiten de voortplantingsperiode (maart t/m augustus) en bij watertemperaturen boven de 0 °C (geen ijsvorming in de watergang);
- project aantoonbaar uitvoeren conform een goedgekeurde gedragscode;
- Werken conform een ecologisch werkprotocol.

- 
- De kleine modderkruiper betreft een soort van tabel 2. Ontheffing voor deze soort is niet noodzakelijk indien conform een goedgekeurde gedragscode gewerkt wordt.
 - Indien bittervoorn in de watergang aanwezig is en effecten niet uitgesloten kunnen worden is ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Bijkomstige maatregel bij het voorkomen van de bittervoorn is het vangen en opnieuw uitzetten van zoetwatermosselen in de nieuwe watergangen of een alternatieve leefomgeving.

Voor de volledige onderzoekresultaten wordt verwezen naar Bijlage 2 van deze toelichting.





BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING
(ZIE APART BOEKWERK)





REGELS



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	7
1 INLEIDING.....	10
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	10
1.1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan.....	10
1.2 Plangrenzen	10
2 GEBIEDSVISIE	12
2.1 Beleidskader	12
2.2 Gebiedsvisie	18
2.2.1 Masterplan - visie op hoofdlijnen	18
2.2.2 Gebiedsvisie voor Dijkkerwaal fase 1	24
3 ONDERZOEK	28
3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	28
3.1.1 Trede 1: actuele regionale behoefte	28
3.1.2 Trede 2: voorzien in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied	29
3.1.3 Trede 3: voorzien in behoefte op nieuwe locatie	29
3.2 Bedrijven en milieuzonering	30
3.3 Geluid	30
3.4 Luchtkwaliteit	31
3.5 Externe veiligheid	32
3.6 Water	38
3.7 Bodem	41
3.8 Archeologie	42
3.9 Explosieven	42
4 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
4.1 Standaardvorm en standaardregels	43
4.2 Bestemmingsregeling	43
4.4.1 Inleidende bepalingen	43
4.4.2 Bestemmingsregels	44
4.4.3 Algemene regels	46
4.4.4 Overgang- en slotregels.....	47
5 UITVOERBAARHEID	48
5.1 Economische uitvoerbaarheid	48

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
5.3 Ecologische uitvoerbaarheid	49
INHOUDSOPGAVE	58
1 INLEIDENDE REGELS	61
Artikel 1 Begrippen	61
Artikel 2 Wijze van meten	68
2 BESTEMMINGSREGELS	70
Artikel 3 Groen	70
3.1 Bestemmingsomschrijving	70
3.1 Bouwregels	70
Artikel 4 Natuur	71
4.1 Bestemmingsomschrijving	71
4.2 Bouwregels	71
4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden	71
Artikel 5 Tuin	73
5.1 Bestemmingsomschrijving	73
5.2 Bouwregels	73
Artikel 6 Verkeer	74
6.1 Bestemmingsomschrijving	74
6.2 Bouwregels	74
Artikel 7 Water	75
7.1 Bestemmingsomschrijving	75
7.2 Bouwregels	75
Artikel 8 Woongebied	76
8.1 Bestemmingsomschrijving	76
8.2 Bouwregels	76
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	82
9.1 Bestemmingsomschrijving	82
9.2 Bouwregels	82
9.3 Afwijken van de bouwregels	82
3 ALGEMEN REGELS	83
Artikel 10 Antidubbelregel	83
Artikel 11 Algemene bouwregels	84
11.1 Hoogteaanduidingen op de planverbeelding	84
11.2 Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding	84
11.3 Algemene hoogtematen	84
11.4 Overschrijding bouwgrenzen	85
11.5 Ondergrondse bouwwerken	85
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	86

12.1	Strijdig gebruik	86
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels		87
13.1	Algemene afwijkingsmogelijkheden	87
13.2	Afwijking niet toegelaten	88
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels		89
Artikel 15 Algemene procedureregels		90
15.1	Omgevingsvergunning	90
15.2	Wijzigingsbevoegdheid	90
Artikel 16 Overige regels		91
16.1	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	91
16.2	Werking wettelijke regelingen	91
16.3	Strafbepaling	91
3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS		92
Artikel 17 Overgangsrecht		92
17.1	Overgangsrecht bouwen.....	92
17.2	Overgangsrecht gebruik.....	92
17.3	Hardheidsclausule	93
Artikel 18 Slotregel		94

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Dijkerwaal fase 1 met identificatienummer NL.IMRO.1783.ONWDIJKERWLF1pbb-VA01 van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden onderneming

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

1.6 achtererf

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


1.7 bestaande bouwwerken

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

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken.

1.9 bestemmingsgrens



de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.13 bouwen

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



1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 bouwwijze

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

1.20 boveninsteek

de snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang.

1.21 dakkapel

een constructie die ondergeschikt is aan het dakvlak, ter vergroting van een gebouw, en die vrij ligt in het hellend dakvlak.

1.22 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.23 dakopbouw

een toevoeging aan het dakvlak van een bouwmasa die niet vrij in het dakvlak ligt, maar ten minste de nok- of gootlijn of zijkant van het dakvlak raakt van het betreffende gebouw/de betreffende woning.

1.24 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.26 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.27 ecologische verbindingzone

Een verbinding, of onderdeel van een verbinding tussen gebieden die onderdeel uitmaken van een netwerk van natuurgebieden van internationaal of nationaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten.

1.28 erf

al dan niet bebouwd gronden die bij de hoofdmasa horen, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze inrichting niet verbieden.

1.29 garage

een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, al dan niet gekoppeld aan een hoofdgebouw, geschikt en bestemd voor de stalling van vervoermiddelen.

1.30 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 geschakelde woning

een geschakelde woning is een eengezinswoning waarbij de muren of muren van aanbouwde bijbehorende bouwwerken gedeeltelijk aan andere woningen grenzen.

1.32 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken exclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken of vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

1.33 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.34 kap

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

1.35 netto- bedrijfsvloeroppervlakte

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de genoemde functie, exclusief de hieraan ondersteunende voorzieningen (zoals keuken, uitgifteruimte, toiletten en dergelijke).

1.36 nutsvoorzieningen

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

1.37 oorspronkelijke achtergevel

de achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw.

1.38 openbaar toegankelijk gebied

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

1.39 overkapping

een overig bouwwerk voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand dat ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.40 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct een duurzaam met de aarde is verbonden.

1.41 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.42 peil

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

1.43 risicovolle inrichting:

inrichting als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.44 seksinrichting:

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

1.45 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts) voorzieningen, zoals:

verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame;

kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen;

afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.46 twee-aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneen gebouwde woningen.

1.47 voorerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn voor de, met een gevellijn op de planverbeelding aangegeven, voorgevel van dat hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.48 voorgevel

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

1.49 voorgevelrooilijn

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

1.50 woning

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

1.51 woning, duur

Een woning waarvan de marktwaarde tussen de €226.000,- en €410.500,- ligt.

1.52 woning, goedkoop

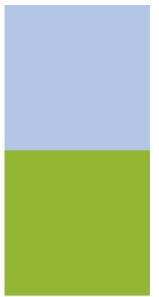
Een woning waarvan de marktwaarde kleiner of gelijk dan €163.508 is.

1.53 woning, midden duur

Een woning waarvan de marktwaarde tussen de €163.508,- en €226.000,- ligt.

1.54 zijerf

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



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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.

2.6 afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 de lengte van een aanlegsteiger

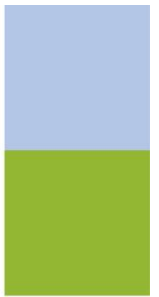
de afstand tussen de boveninsteek van het water en het deel van de aanlegsteiger dat daar het verst vanaf gelegen is.

2.9 afstand

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

2.10 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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





2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

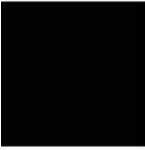
3.1 Bestemmingsomschrijving

Binnen de bestemming 'Groen' zijn de gronden bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. natuurvriendelijke oevers;
- c. ter hoogte van de functieaanduiding verkeer (v): mede één verkeersverbinding.

met daarbij behorende:

- d. speelvoorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden.



3.1 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

Binnen de bestemming 'Natuur' zijn de gronden bestemd voor:

- a. het behoud, herstel, versterking en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. de verbetering van het milieu voor de actuele en potentiële natuurlijke levensgemeenschappen;
- c. de opbouw van het landschap;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers en bruggen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. natuurvriendelijke oevers;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. ter plaatse van de op de planverbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur – bunkers' (sn-b) zijn de gronden gelegen binnen een zone van 5 m rond de bunkers mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de zich daarop bevindende opstallen eigen zijnde cultuurhistorische waarde.

4.2 Bouwregels


Op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod op werken en werkzaamheden

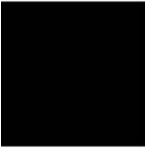
Het is verboden op de gronden met de bestemming "Natuur" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door burgemeester en wethouders, de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen; bodemverlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of scheuren van grasland;

- 
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
 - f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;
 - g. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;
 - h. het bemalen of draineren van de grond en het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding;
 - i. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas.

4.3.2 Uitzonderingen op verbod op werken en werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- 
- a. noodzakelijk zijn voor de realisering en uitvoering van het inrichtingsplan voor 'Dijckerwaal fase 1' en het masterplan 'Waelpark';
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - c. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - d. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik, met uitzondering van het blijvend scheuren van grasland;
 - e. vallen onder het vellen of rooien bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
 - f. behoren tot het periodiek kappen van hakhout voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaande bodemgebruik.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de gronden bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels

5.2.1 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 2 meter.



Artikel 6 Verkeer

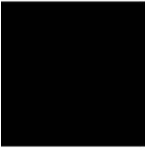
6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken voet en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden worden uitsluitend overige bouwwerken, gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, ten hoogste 3 meter bedraagt.



Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en verkeer te water;
- b. ter hoogte van de functieaanduiding 'ecologische verbindingszone' (evz):
 - een ecologische verbindingszone;
 - het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. natuurvriendelijke oevers;

met de daarbij behorende:

- d. voorzieningen zoals taluds, groen, bruggen, duikers, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen, onder de voorwaarde dat de natuurlijke (te ontwikkelen) waarden binnen de functieaanduiding (evz) niet worden aangetast.

7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. voor aaneengesloten bebouwing, waaronder twee-onder-één kapwoningen, direct grenzend aan de bestemming zijn aanlegsteigers toegestaan met dien verstande dat:
 - de breedte van de aanlegsteiger, parallel aan de achtererfgrens, maximaal 2/3 van de kavelbreedte bedraagt;
 - parallel aan de zijerfgrens aanlegsteigers zijn toegestaan over de volledige lengte tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de watergrens aan de achterzijde van de woonkavel;
- d. op gronden met de functieaanduiding (evz) zijn geen aanlegsteigers toegestaan.



Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

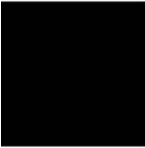
Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming waaronder woonstraten zonder ontsluiting op doorgaande verkeersstructuren en voet en fietspaden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
- c. andere overige bouwwerken;



en gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels ten aanzien van:

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Het maximum aantal woningen bedraagt ten hoogste 145;
- b. Woningen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- c. De hoofdgebouwen worden vrijstaand, half-vrijstaand of aaneengesloten gebouwd;
- d. De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter meter;
- e. De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 7 meter;
- f. De onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt:
 1. tussen vrijstaande hoofdgebouwen ten minste 1 meter;
 2. tussen half-vrijstaande en aaneengesloten hoofdgebouwen ten minste 3 meter;
 3. de afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen bedraagt minimaal 2 maal de goothoogte van het hoogste hoofdgebouw.

- g. indien het hoofdgebouw niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter;
- h. de onderlinge afstand tussen de achtergevels van de hoofdgebouwen bedraagt minimaal 16 meter;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h. bedraagt de onderlinge afstand tussen de achtergevels van de hoofdgebouwen minimaal 8 meter indien het aangrenzende achterliggende hoofdgebouw in de achtererfgrens is gesitueerd;
- j. in afwijking van het bepaalde onder h. en i. is het bouwen van hoofdgebouwen in de achtererfgrens met aaneengesloten achtergevels toegestaan;
- k. Binnen de functieaanduiding 'erf' (e) zijn geen hoofdgebouwen, en/of delen van hoofdgebouwen toegestaan.

8.2.2 *bijbehorende bouwwerken en overkappingen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het erf (zij- en achtererf) bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- d. de maximale diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt 4 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. bedraagt de maximale diepte van garages, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, 6 m;
- f. de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en garages aan de achterzijde van het hoofdgebouw bedraagt 4 m en maximaal 0,40 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- g. de maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en garages aan de zijkant van het hoofdgebouw bedraagt 3 meter;
- h. de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en garages aan de zijkant van het hoofdgebouw bedraagt 7 meter;
- i. in uitzondering van het bepaalde in 8.2.2 onder f, en g mag de maximale bouwhoogte en/of goothoogte worden opgehoogd met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een dakterras;

- j. de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 4 m;
- k. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3 m;
- l. dakkapellen aan de voorzijde van de woning zijn niet toegestaan.

8.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- d. de erker aan de voorgevel wordt gesitueerd ten minste 0,5 meter uit de zijgevel van het hoofdgebouw en ten minste 0,5 meter uit de kap;
- e. de diepte van de erker aan de voorgevel bedraagt ten hoogste $\frac{1}{3}$ van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,5 meter;
- f. de breedte van de erker aan de voorgevel bedraagt ten hoogste $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- g. de erker aan de zijgevel wordt gesitueerd ten minste 0,50 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw;
- h. de breedte van de erker aan de zijgevel bedraagt ten hoogste $\frac{1}{3}$ van de diepte van het hoofdgebouw;
- i. de goothoogte van de erker bedraagt te hoogste 3 meter of 0,4 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- j. de bouwhoogte van de erker bedraagt ten hoogste 4 meter.

8.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en de voorgevelrooilijn bedraagt 1 m;
- b. de maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt 2 m;
- c. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 m;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van straatverlichting bedraagt 7 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken van de afstand tussen half-vrijstaande en aaneengesloten hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder f voor het verkleinen van de afstand tussen half-vrijstaande en aaneengesloten hoofdgebouwen naar minimaal 1 meter, mits dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

8.3.2. Afwijken voor de bouw van dakkapellen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2. onder l, voor de bouw van een dakkapel met dien verstande dat:

- de dakkapel onderdeel is van een stedenbouwkundig ensemble en stedenbouwkundig hiermee van belang is;
- de dakkapel architectonisch is mee ontworpen met het hoofdgebouw;
- er advies is ingewonnen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige.

8.3.3. Afwijken voor de bouw architectonische elementen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1. onder d en e, voor de bouw van architectonische elementen met dien verstande dat:

- het architectonisch element onderdeel is van een stedenbouwkundig ensemble en stedenbouwkundig hiermee van belang is;
- het architectonisch element is mee ontworpen met het hoofdgebouw;
- er advies is ingewonnen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige.

8.3.4. Afwijken voor hogere erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.4. onder a voor de bouw van hogere erfafscheiding tussen de openbare weg en de zijerfgrens, met dien verstande dat:

- de maximale bouwhoogte 2 meter bedraagt;
- er advies is ingewonnen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige.

8.3.5 afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen dichterbij de zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde onder artikel 8.2.1 onder g om het hoofdgebouw op een kortere afstand te bouwen dan 1 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat:

- De kortere afstand noodzakelijk is om (ontwerp)technische knelpunten voor de situering van het hoofdgebouw op te lossen;
- Alvorens omgevingsvergunning wordt verleend advies wordt ingewonnen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Parkeerplaatsen

Voor het parkeren geldt de volgende parkeernormering:

- 1,7 parkeerplaatsen per woning voor goedkope woningen;
- 1,9 parkeerplaatsen per woning voor midden dure woningen;
- 2,1 parkeerplaatsen per woning voor dure woningen.

8.4.2 Aan huis gebonden onderneming

Op de gronden is het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden onderneming toegestaan mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. de onderneming alleen door een van de bewoners (zonder personeel) wordt uitgeoefend;
- f. er geen vergunningsplichtige activiteiten plaatsvinden als bedoeld in de Wet milieubeheer; en
- g. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is zelfstandige kantoorruimte toegestaan bij de woning met een maximale oppervlakte van 100 m², mits deze zijn voorzien van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

8.4.3 Strijdig gebruik

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

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. kamerbewoning;
- c. detailhandel;
- d. horeca.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van appartementen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor de bouw van appartementen binnen de bestemming 'Woongebied' met dien verstande dat:

- a. het maximaal aantal woningen zoals bepaald in artikel 8.2.1 onder a niet wordt overschreden;
- b. de bouw van de appartementen voldoet aan de parkeernormering zoals opgenomen in het Westlands Verkeers- en Vervoersplan;
- c. alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan wordt overgegaan advies wordt ingewonnen bij de stedenbouwkundige van de gemeente Westland.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de waterkering. In geval van strijdigheid, gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de betreffende gronden van toepassing zijn.

9.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid voor verwijderen waterkering

Het college van burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor het verwijderen van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering, mits:

- De betreffende waterkering niet langer de functie van waterkering heeft en niet langer noodzakelijk is;
- Alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan over te gaan wordt advies ingewonnen bij het Waterschap.

3 ALGEMEN REGELS

Artikel 10 Antidubbelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Hoogteaanduidingen op de planverbeelding

11.1.1 *Maximale hoogte*

De op de planverbeelding aangegeven hoogteaanduiding geeft de maximale goot- dan wel bouwhoogte van gebouwen in meters aan.

11.1.2 *Geen hoogteaanduiding*

Indien op de planverbeelding geen hoogteaanduiding is opgenomen, geldt voor de maximaal toelaatbare goot- dan wel bouwhoogte het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze planregels.

11.2 Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding

11.2.1 *Ondergeschikte bouwdelen*

De in lid 10.1 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 11.4, en door schoorstenen, trappenhuisen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwonderdelen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

11.2.2 *Liftkokers*

De in lid 11.1 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 van deze planregels anders is bepaald.

11.3 Algemene hoogtematen

Als maximaal toelaatbare bouwhoogte van overige bouwwerken gelden de volgende maten, tenzij in hoofdstuk 2 van deze planregels anders is bepaald:

- erfafscheidingen:
 - tussen de openbare weg de voorgelrooilijn 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

- vlaggenmasten 6,00 m.

11.4 Overschrijding bouwgrenzen

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

- tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
- gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
- rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
- putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water rioolstoffen; hijsinrichtingen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
- dakopbouwen, luifels en aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorzijde met een maximum van 1 meter.

11.5 Ondergrondse bouwwerken

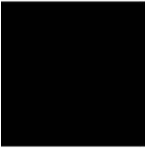
- De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.
- In aanvulling op het bepaalde onder a. mogen ondergrondse ruimten slechts worden gerealiseerd voor zover deze zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevels van het bovengronds gelegen hoofdgebouw.



Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

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


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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 2 van deze planregels deze bevoegdheid al is gegeven – met een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels voor:

- a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%, waarbij het primair moet gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en waarbij het niet bedoeld is om de bouwmogelijkheden bij voorbaat al te vergroten;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 m 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, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- c. het bouwen van een tweedelijns dakkapel aan de achterzijde boven een bestaande dakkapel;
- d. het bouwen van straatmeubilair of andere overige bouwwerken die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- e. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
- f. 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;
- g. overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit in plaats van esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand



van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;

- h. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen *follies*), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden;
- i. het afwijken van de parkeernormering, zoals deze is opgenomen in artikel 8.4.1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

13.2 Afwijking niet toegelaten

Afwijking van het bestemmingsplan wordt in ieder geval niet toegelaten, indien met de afwijking onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.



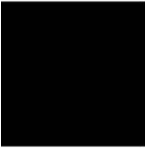
Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

15.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.



Artikel 16 Overige regels

16.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

- a. de bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer en brandblusvoorzieningen;
- b. de brandweeringang;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

16.2 Werking wettelijke regelingen

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

16.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in Artikel 11 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwen


1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 17.1.a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 17.1.a met maximaal 10%.
3. Lid 17.1.1 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

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.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 17.2.a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 17.2.a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Lid 17.2.a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

17.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik, zoals gegeven in lid 17.2, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

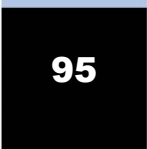
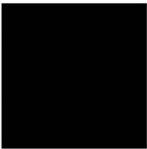


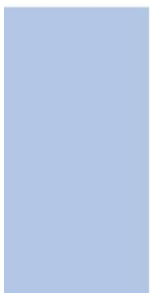
Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
Dijckerwaal fase 1.



VERBEELDING







Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoeksadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

