



DIJCKERWAAL FASE 2

STATUS: VASTGESTELD
DATUM: 11 OKTOBER 2016
IDENTIFICATIENUMMER: NL.IMRO.1783.ONWDIJCKERWLF2obp-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

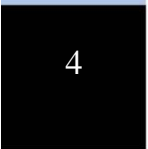
Het digitale exemplaar van dit plan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

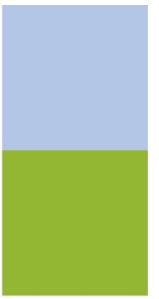
Datum: 11 oktober 2016

Dit product is opgesteld door:

Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW) en gemeente Westland, afdeling Planontwikkeling, in samenwerking met de Konijnenburg Groep







TOELICHTING





INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|-----------|
| INHOUDSOPGAVE..... | 7 |
| 1 INLEIDING..... | 13 |
| 1.1 Aanleiding | 13 |
| 1.1.1 Algemeen..... | 13 |
| 1.1.2 De tweede fase van woningbouwplan Dijckerwaal..... | 13 |
| 1.2 Keuzekader | 14 |
| 1.2.1 Voorheen geldende bestemmingsplannen..... | 14 |
| 1.2.2 Plangrenzen van dit bestemmingsplan..... | 14 |
| 1.2.3 Planologisch-juridische keuzes..... | 15 |
| 1.3 Leeswijzer | 16 |
| 2 GEBIEDSVISIE..... | 17 |
| 2.1 Gemeentelijk beleidskader | 17 |
| 2.1.1 Structuurvisie Westland 2025..... | 17 |
| 2.1.2 Woonvisie Westland 2030..... | 19 |
| 2.1.3 Westlands verkeer en vervoersplan 2005-2015 (2005)..... | 20 |
| 2.1.4 Waterplan Westland..... | 21 |
| 2.2 Beleidskader van het hoogheemraadschap | 21 |
| 2.2.1 Beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast (2014)..... | 21 |
| 2.2.2 Handreiking watertoets voor gemeenten (2014)..... | 23 |
| 2.2.3 Waterbeheerplan 2016-2021..... | 24 |
| 2.3 Provinciaal beleids- en normenkader | 24 |
| 2.3.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014)..... | 24 |
| 2.3.2 Verordening ruimte 2014..... | 28 |
| 2.3.3 Actieplan geluid provinciale wegen 2013-2018 (2014)..... | 36 |
| 2.3.4 Waterverordening Zuid-Holland (2015)..... | 39 |
| 2.3.5 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015..... | 39 |
| 2.4 Beleids- en normenkader van de rijksoverheid | 40 |
| 2.4.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte..... | 40 |
| 2.4.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening..... | 42 |
| 2.5 Specifieke gebiedsvisies | 42 |
| 2.5.1 Masterplan Waelpark..... | 42 |
| 2.5.2 Woningbouwplan Dijckerwaal fase 2..... | 46 |
| 2.5.3 Specifieke beleidskaders kern 's-Gravenzande..... | 52 |
| 2.5.4 Tweede ontsluitingsweg bedrijventerrein Teylingen..... | 53 |
| 2.5.5 Omzetting bedrijfswoningen in burgerwoningen..... | 54 |
| 3 ONDERZOEK..... | 57 |
| 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking | 57 |
| 3.1.1 Preliminare toets..... | 57 |
| 3.1.2 Trede 1: actuele regionale behoefte..... | 58 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 3.1.3 | Trede 2: voorzien in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied | 61 |
| 3.1.4 | Trede 3: voorzien in behoefte op nieuwe locatie | 62 |
| 3.2 | Bedrijven en milieuzonering..... | 63 |
| 3.2.1 | Wettelijk kader | 63 |
| 3.2.2 | Gemeentelijke benadering | 65 |
| 3.2.3 | Verkennd onderzoek ten opzichte van nieuwe woonwijk .. | 66 |
| 3.2.4 | Verkennd onderzoek ten opzichte van bestaande woningen | 69 |
| 3.3 | Waterhuishouding..... | 75 |
| 3.3.1 | Beleidskader | 75 |
| 3.3.2 | Waterkwaliteit en ecologie | 76 |
| 3.3.3 | Watersysteem | 77 |
| 3.3.4 | Veiligheid en waterkeringen | 79 |
| 3.3.5 | Voorkomen van wateroverlast | 79 |
| 3.3.6 | Onderhoud en bagger..... | 87 |
| 3.3.7 | Afvalwaterketen | 87 |
| 3.4 | Bodemkwaliteit | 88 |
| 3.4.1 | Wettelijk kader | 88 |
| 3.4.2 | Verkennd onderzoek | 88 |
| 3.5 | Geluidskwaliteit..... | 89 |
| 3.5.1 | Wettelijk kader | 89 |
| 3.5.2 | Verkennd onderzoek | 89 |
| 3.6 | Luchtkwaliteit | 90 |
| 3.6.1 | Wettelijk kader | 90 |
| 3.6.2 | Verkennd onderzoek | 91 |
| 3.7 | Externe veiligheid | 92 |
| 3.7.1 | Wettelijk kader | 92 |
| 3.7.2 | Verkennd onderzoek inrichtingen | 92 |
| 3.7.3 | Verkennd onderzoek transport door buisleidingen..... | 95 |
| 3.7.4 | Verkennd onderzoek wegvervoer gevaarlijke stoffen | 95 |
| 3.7.5 | Verkennd onderzoek ondergrondse explosieven..... | 96 |
| 3.8 | Archeologische waarden..... | 97 |
| 3.8.1 | Wettelijk kader | 97 |
| 3.8.2 | Gemeentelijk kader | 98 |
| 3.8.3 | Verkennd onderzoek | 99 |
| 4 | JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING | 105 |
| 4.1 | Standaarden ruimtelijke ordening..... | 105 |
| 4.1.1 | Wettelijk voorgeschreven standaardisering | 105 |
| 4.1.2 | Aanvullingen op SVBP 2012 | 105 |
| 4.2 | Coördinatieregeling en Crisis- en herstelwet | 106 |
| 4.2.1 | Gemeentelijke coördinatieregeling | 106 |
| 4.2.2 | Toepasselijkheid Crisis- en herstelwet | 106 |
| 4.3 | Bestemmingsregeling..... | 107 |
| 4.3.1 | Bestemming "Bedrijf" | 107 |
| 4.3.2 | Bestemming "Groen" | 108 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 4.3.3 | Bestemming "Natuur" | 108 |
| 4.3.4 | Bestemming "Tuin" | 108 |
| 4.3.5 | Bestemming "Verkeer"..... | 108 |
| 4.3.6 | Bestemming "Water" | 109 |
| 4.3.7 | Bestemming "Wonen" | 109 |
| 4.3.8 | Bestemming "Woongebied - 1" | 109 |
| 4.3.9 | Bestemming "Woongebied - 2" | 110 |
| 4.3.10 | Dubbelbestemming "Leiding - Riool" | 110 |
| 4.3.11 | Dubbelbestemming "Leiding - Water" | 110 |
| 4.3.12 | Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie"..... | 110 |
| 4.3.13 | Dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" | 110 |
| 4.3.14 | Gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie" | 111 |
| 4.3.15 | Gebiedsaanduiding "veiligheidszone - LPG"..... | 111 |
| 4.3.16 | Gebiedsaanduiding "veiligheidszone - munitie"..... | 111 |
| 4.3.17 | Gebiedsaanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 1" | 111 |
| 4.3.18 | Gebiedsaanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 2" | 111 |
| 4.3.19 | Gebiedsaanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 3" | 111 |
| 5 | UITVOERBAARHEID | 113 |
| 5.1 | Economische uitvoerbaarheid | 113 |
| 5.1.1 | Grondexploitatie en kostenverhaal | 113 |
| 5.1.2 | Planschadevergoeding | 113 |
| 5.2 | Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid | 113 |
| 5.2.1 | Onteigening | 113 |
| 5.2.2 | Eigendomsoverdracht | 114 |
| 5.3 | Milieutechnische uitvoerbaarheid | 114 |
| 5.3.1 | Bodemkwaliteit | 114 |
| 5.3.2 | Geluidskwaliteit | 114 |
| 5.4 | Ecologische uitvoerbaarheid | 115 |
| 5.4.1 | Beschermde plant- en diersoorten..... | 115 |
| 5.4.2 | Programmatische aanpak stikstofdepositie | 117 |
| 5.5 | Verkeerstechnische uitvoerbaarheid | 118 |
| 5.5.1 | Ontsluiting bedrijventerrein Teylingen | 118 |
| 5.5.2 | Verkeersmaatregelen op bedrijventerrein Teylingen | 119 |
| 5.5.3 | Plangebied masterplan Waelpark | 120 |
| 5.6 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 121 |
| 5.6.1 | Bestuurlijk vooroverleg | 121 |
| 5.6.2 | Zienswijzen | 121 |
| 1 | INLEIDENDE REGELS | 127 |
| | Artikel 1 Begrippen..... | 127 |
| | Artikel 2 Wijze van meten | 133 |
| 2 | BESTEMMINGSREGELS | 135 |
| | Artikel 3 Bedrijf | 135 |
| 3.1 | Bestemmingsomschrijving | 135 |
| 3.2 | Bouwregels | 135 |
| 3.3 | Nadere eisen | 136 |

| | | |
|---|--|------------|
| 3.4 | Specifieke gebruiksregels | 136 |
| 3.5 | Afwijken van de gebruiksregels | 137 |
| Artikel 4 Groen | | 138 |
| 4.1 | Bestemmingsomschrijving | 138 |
| 4.2 | Bouwregels | 138 |
| 4.3 | Wijzigingsbevoegdheid | 138 |
| Artikel 5 Natuur | | 140 |
| 5.1 | Bestemmingsomschrijving | 140 |
| 5.2 | Bouwregels | 140 |
| 5.3 | Specifieke gebruiksregels | 140 |
| 5.4 | Afwijken van de gebruiksregels | 141 |
| 5.5 | Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 141 |
| Artikel 6 Tuin | | 143 |
| 6.1 | Bestemmingsomschrijving | 143 |
| 6.2 | Bouwregels | 143 |
| Artikel 7 Verkeer | | 144 |
| 7.1 | Bestemmingsomschrijving | 144 |
| 7.2 | Bouwregels | 144 |
| 7.3 | Wijzigingsbevoegdheid | 144 |
| Artikel 8 Water | | 146 |
| 8.1 | Bestemmingsomschrijving | 146 |
| 8.2 | Bouwregels | 146 |
| Artikel 9 Wonen | | 147 |
| 9.1 | Bestemmingsomschrijving | 147 |
| 9.2 | Bouwregels | 147 |
| 9.3 | Afwijken van de bouwregels | 150 |
| 9.4 | Specifieke gebruiksregels | 151 |
| 9.5 | Wijzigingsbevoegdheid | 152 |
| Artikel 10 Woongebied – 1 | | 153 |
| 10.1 | Bestemmingsomschrijving | 153 |
| 10.2 | Bouwregels | 153 |
| 10.3 | Afwijken van de bouwregels | 156 |
| 10.4 | Specifieke gebruiksregels | 157 |
| 10.5 | Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 158 |
| 10.6 | Wijzigingsbevoegdheid | 158 |
| Artikel 11 Woongebied – 2 | | 160 |
| 11.1 | Bestemmingsomschrijving | 160 |
| 11.2 | Bouwregels | 160 |
| 11.3 | Nadere eisen | 162 |
| 11.4 | Specifieke gebruiksregels | 163 |
| 11.5 | Wijzigingsbevoegdheid | 163 |
| Artikel 12 Leiding – Riool | | 165 |
| 12.1 | Bestemmingsomschrijving | 165 |
| 12.2 | Bouwregels | 165 |
| 12.3 | Afwijken van de bouwregels | 165 |

| | | |
|--|---|------------|
| 12.4 | Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 165 |
| Artikel 13 Leiding – Water | | 167 |
| 13.1 | Bestemmingsomschrijving | 167 |
| 13.2 | Bouwregels | 167 |
| 13.3 | Afwijken van de bouwregels | 167 |
| 13.4 | Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 168 |
| Artikel 14 Waarde – Archeologie | | 169 |
| 14.1 | Bestemmingsomschrijving | 169 |
| 14.2 | Bouwregels | 169 |
| 14.3 | Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 170 |
| Artikel 15 Waterstaat – Waterkering | | 172 |
| 15.1 | Bestemmingsomschrijving | 172 |
| 15.2 | Bouwregels | 172 |
| 15.3 | Afwijken van de bouwregels | 172 |
| 15.4 | Wijzigingsbevoegdheid | 172 |
| 3 | ALGEMENE REGELS | 175 |
| Artikel 16 Antidubbelregel | | 175 |
| Artikel 17 Algemene bouwregels | | 176 |
| 17.1 | Hoogteaanduidingen op de planverbeelding | 176 |
| 17.2 | Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding | 176 |
| 17.3 | Algemene hoogtematen | 176 |
| 17.4 | Overschrijding bouwgrenzen | 177 |
| 17.5 | Ondergrondse bouwwerken | 177 |
| Artikel 18 Algemene gebruiksregels | | 178 |
| 18.1 | Strijdig gebruik | 178 |
| Artikel 19 Algemene aanduidingsregels | | 179 |
| 19.1 | Gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie" | 179 |
| 19.2 | Gebiedsaanduiding "veiligheidszone – LPG" | 179 |
| 19.3 | Gebiedsaanduiding "veiligheidszone – munitie" | 180 |
| 19.4 | Gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 1" | 180 |
| 19.5 | Gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 2" | 181 |
| 19.6 | Gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 3" | 181 |
| Artikel 20 Algemene afwijkingsregels | | 182 |
| 20.1 | Algemene afwijkingsmogelijkheden | 182 |
| Artikel 21 Algemene wijzigingsregels | | 184 |
| 21.1 | Algemene wijzigingsbevoegdheid | 184 |
| Artikel 22 Algemene procedureregels | | 185 |
| 22.1 | Omgevingsvergunning | 185 |
| 22.2 | Wijzigingsbevoegdheid | 185 |
| 22.3 | Nadere eisen | 185 |



| | |
|---|------------|
| Artikel 23 Overige regels | 186 |
| 23.1 Onderlinge rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen | 186 |
| 23.2 Werking wettelijke regelingen | 186 |
| 23.3 Strafbepaling | 186 |
| 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS..... | 187 |
| Artikel 24 Overgangsrecht | 187 |
| 24.1 Overgangsrecht bouwen..... | 187 |
| 24.2 Overgangsrecht gebruik..... | 187 |
| 24.3 Hardheidsclausule | 188 |
| Artikel 25 Slotregel | 189 |

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

De raad van de gemeente Westland acht het wenselijk dat zo snel mogelijk een planologisch-juridisch regime wordt vastgesteld voor de tweede ontsluiting van het bedrijventerrein Teylingen in de kern 's-Gravenzande en de definitieve ontsluiting van de nieuwe woonwijk Dijckerwaal, in hun onderlinge samenhang beschouwd.

Voor de eerste fase van de woonwijk Dijckerwaal heeft de raad op 30 juni 2015 het bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1 vastgesteld. Daarin is ook de tijdelijke ontsluitingsweg van de woonwijk opgenomen. Een logische vervolgstap is het opstellen van een bestemmingsplan waarin de tweede fase van de woonwijk Dijckerwaal haar grondslag krijgt in combinatie met de definitieve ontsluiting van die wijk, die tevens de tweede ontsluiting van het bedrijventerrein Teylingen vormt.

1.1.2 De tweede fase van woningbouwplan Dijckerwaal

Voor het ontwikkelingsproject Het Nieuwe Water is op 26 mei 2009 door de raad van de gemeente Westland een uit te werken bestemmingsplan vastgesteld, namelijk het bestemmingsplan Het Nieuwe Water. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit project zijn herzien en zijn neergelegd in het masterplan Waelpark dat op 18 februari 2015 door de raad is vastgesteld. Deze uitgangspunten passen niet meer in het juridisch-planologisch kader van het bestemmingsplan Het Nieuwe Water. Hierdoor is het niet meer mogelijk voor het gebied van dit bestemmingsplan om gebruik te maken van de uitwerkingsbevoegdheden van eerdergenoemd bestemmingsplan. Om het bouwplan mogelijk te kunnen maken is dit voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Voor het deelgebied 1B van het hiervoor genoemde masterplan Waelpark is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat voorziet in de bouw van circa 200 tot een maximum van 225 nieuwe woningen met daarbij behorend groen en water en de daarbij behorende verkeersfuncties. In paragraaf 2.5.2 van deze toelichting wordt hierop ingegaan.

In dit bestemmingsplan wordt in het vervolg gesproken van woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 in plaats van deelgebied 1B, omdat dit plan een voortzetting is van woningbouwplan Dijckerwaal fase 1

(deelgebied 1A), waarvoor de raad op 30 juni 2015 een bestemmingsplan heeft vastgesteld.

1.2 Keuzekader

1.2.1 Voorheen geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied waren, voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan, de volgende planregimes van kracht:

| Planregime: | Vastgesteld op: |
|---|------------------------|
| Bestemmingsplan Het Nieuwe Water | 26 mei 2009 |
| Bestemmingsplan Teylingen 's-Gravenzande | 25 januari 2011 |
| Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland | 19 december 2012 |
| Bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1 | 30 juni 2015 |
| Bestemmingsplan Teylingen VI | 30 juni 2015 |

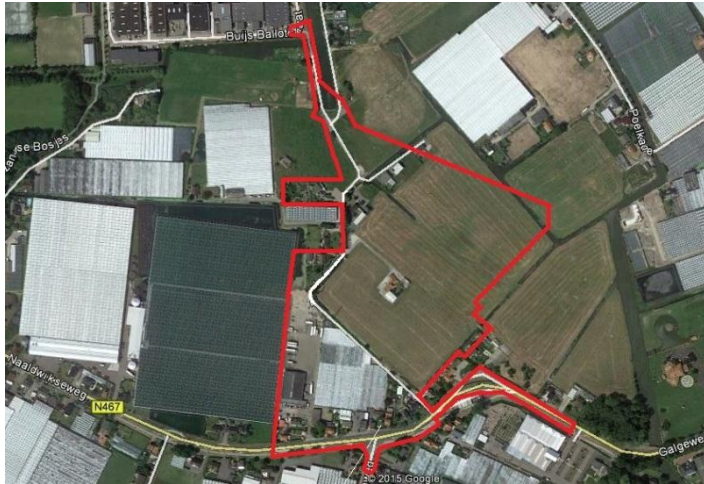
Figuur 1 – Voorheen geldende planregimes

1.2.2 Plangrenzen van dit bestemmingsplan

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in het zuidwestelijke deel van de Poelpolder ten zuidoosten van de kern 's-Gravenzande en specifieker ten zuidoosten van het bedrijventerrein Teylingen van die kern. Het sluit verkeerstechnisch aan op het bedrijventerrein Teylingen, de eerste fase van woonwijk Dijckerwaal (als onderdeel van masterplan Waelpark) en de Naaldwijkseweg. Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: het bedrijventerrein Teylingen in de kern 's-Gravenzande;
- in het oosten: de (toekomstige) woningbouw van de eerste fase van de woonwijk Dijckerwaal;
- in het zuiden: de Naaldwijkseweg (N 467) en de Heenweg;

- in het westen: glastuinbouwgebied, behorende bij de percelen aan de Naaldwijkseweg.



Figuur 2 – Ligging van het plangebied

1.2.3 Planologisch-juridische keuzes

Het plangebied bestaat primair uit het gebied dat bestemd is voor de ontwikkeling van woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 en het gebied (tracé) voor de definitieve tweede ontsluitingsweg van bedrijventerrein Teylingen, met bijbehorende rotonde op de splitsing tussen de Naaldwijkseweg en Heenweg. Naast deze hoofdkeuzes is ervoor gekozen om het transportbedrijf aan de westkant van de toekomstige ontsluitingsweg mee te nemen in het plangebied vanwege de consistentie van het daarop liggende planologisch-juridische regime.

De tijdelijke ontsluitingsweg voor de woonwijk – die recentelijk als zodanig was bestemd in bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1 – is in het plangebied meegenomen, omdat die weg in dit bestemmingsplan is vervangen door een definitieve ontsluitingsweg. Die ontsluitingsweg is de in dit bestemmingsplan opgenomen tweede ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Teylingen. De gronden van de tijdelijke weg hebben een andere bestemming gekregen.

Voorts zijn gronden aan de westkant van de ontsluitingsweg meegenomen, omdat deze bestemd waren voor de tijdelijke ontsluitingsweg van de woonwijk, terwijl die weg in dit bestemmingsplan is vervangen door een definitieve ontsluitingsweg. De tijdelijke ontsluitingsweg is in dit bestemmingsplan niet meer bestemd.

Tot slot is een aantal bestaande woningen aan de Naaldwijkseweg en aan de Dijckerwaal in het plangebied meegenomen, omdat deze ontsloten worden via de ontsluitingsweg, via de nieuwe woonwijk of via de gereconstrueerde Naaldwijkseweg. Deze opneming is vanuit een goede ruimtelijke ordening gerechtvaardigd.



1.3 Leeswijzer

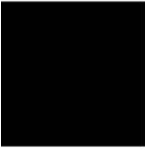
Deze toelichting van het bestemmingsplan Dijckerwaal fase 2 is als volgt opgebouwd:

In Hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie weergegeven, zijnde het beleid dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt. Eerst wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid, het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland, het provinciale beleid en het Rijksbeleid, voor zover dit beleid betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Naast toetsing aan dat beleid vindt in dit hoofdstuk ook de toetsing aan de provinciale Verordening ruimte 2014 en aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats. Vervolgens wordt de specifieke beleidsvisie weergegeven, die voor dit bestemmingsplan is opgesteld.

In Hoofdstuk 3 wordt het verkennend onderzoek weergegeven dat op grond van de toepasselijke wetgeving moet worden verricht ter voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan. Hierin is ook de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

In Hoofdstuk 4 wordt de wijze van bestemmen gemotiveerd.

In Hoofdstuk 5, tot slot, wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Naast de juridische en technische uitvoerbaarheid wordt ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid (draagvlak) daarin weergegeven.



2 GEBIEDSVISIE

2.1 Gemeentelijk beleidskader

2.1.1 Structuurvisie Westland 2025

a. Algemeen

Op 17 december 2013 heeft de raad van de gemeente Westland de Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040 vastgesteld, een en ander als geboden in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de 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 de gemeente Westland. Daarmee vervangt het de ruimtelijke componenten uit de Visie Greenport Westland 2020.


b. Nieuwe woonlocaties

De gemeente Westland wil woningen realiseren voor de autonome groei van Westland die economisch zijn gebonden aan de Greenport Westland. De globale richtlijn is een autonome groei van 500 à 600 personen per jaar (geboorte minus sterfte). Om dit mogelijk te maken is ruimte nodig voor 250 à 300 woningen. Daar bovenop heeft Westland de ambitie om 50 woningen te realiseren voor mensen met een economische binding met de Greenport Westland. Daarom stelt Westland zichzelf een minimale woningbouwopgave van 300 à 350 woningen per jaar. Daarmee kan in de ambitie worden voorzien om de autonome groei van Westland plus jaarlijks vijftig economisch gebonden woningzoekenden te huisvesten. Uitgaand van de ambitie kan de gemeente voorzien in de woningbehoefte tot ongeveer 2030.

c. Economie

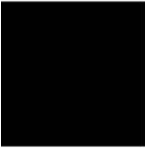
De kracht van Westland zit in de onderlinge verwevenheid en afhankelijkheid van functies binnen het glastuinbouwcluster. Om welvarend te blijven zal Westland zich steeds meer richten op kennisontwikkeling en innovatie, handel en logistiek en duurzame glastuinbouw. Dat doet Westland aan de hand van de volgende speerpunten:

- groei van het hele glastuinbouwcluster faciliteren: producerende, toeleverende, verwerkende en distribuerende bedrijven;

- 
- moderniseren van het teeltareaal: faciliteren van modernisering door randvoorwaarden te scheppen op het gebied van ontsluiting en ruimtelijke ordening;
 - verduurzaming cluster: water en energie;
 - aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en veiligheid in het gebied: goede verhouding tussen verdien capaciteit en kwaliteit en belevingswaarde van omgeving;
 - passende lokale economie;
 - verbeteren bereikbaarheid.

d. Verkeers- en vervoerbeleid

In de Structuurvisie is in hoofdlijnen het verbeteren van de bereikbaarheid van Westland opgenomen. Het verbeteren van de bereikbaarheid ondersteunt de ambities om een duurzame Greenport gemeente te zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is. Speerpunten voor de bereikbaarheid zijn:

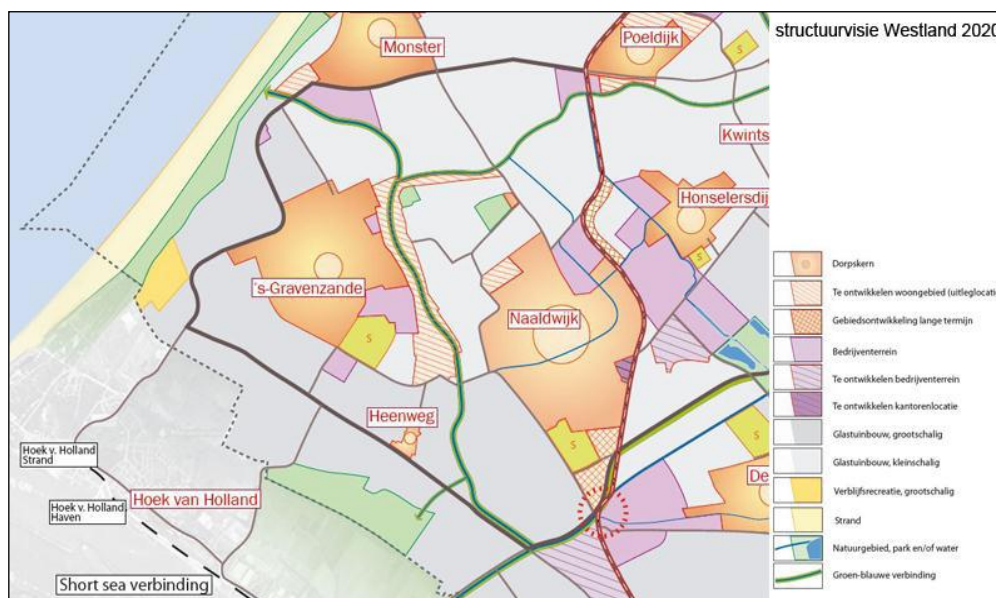
- 
- aansluiting op het rijkswegennet verbeteren;
 - realiseren vlinderstructuur Westland;
 - mobiliteitsmanagement;
 - hoogwaardig openbaar vervoer ontwikkelen;
 - langzaam verkeer stimuleren;
 - ontsluiting kernen en glastuinbouwgebieden verbeteren.

De kaders voor onder andere duurzaam veilige inrichting van de wegen en de parkeernormen zijn opgenomen in het Westlands verkeer en vervoersplan (zie paragraaf 2.1.3 hierna).

e. Groenblauwe omgeving en vrijetijdsvoorzieningen

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 een prominente plek in, als het gaat om de vrijetijdsbesteding van de Westlanders en bezoekers van de gemeente.

De groenblauwe hoofdstructuur van Westland bestaat uit de kust, de Poelzone, de Zwethzone, de Westlandse Zoom, de Gantel en de Blakervaart, die voor mens en dier een reis door Westland aantrekkelijk maken. De *stepping stones* Staelduinse Bos, Wollebrand, Plas van alle Winden en Prinsenbos vormen de hoofdstructuur, die de kust aan de Hof van Delfland binden.



Figuur 3 – Uitsnede leefbaarheidskaart Structuurvisie Westland 2025

f. Toepassing structuurvisie op dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan omvat de realisering van een nieuw woongebied, de aanleg van de (tweede) ontsluitingsweg van bedrijventerrein Teylingen en de aanleg van nieuw boezemwater.


Het nieuwe woongebied past in het ontwikkelingsgebied, dat in de Structuurvisie is aangewezen als "te ontwikkelen woongebied (uitleglocatie)", waarvoor 1210 woningen zijn voorzien in het kader van het (voormalige) project "Het Nieuwe Water".

In het masterplan Waelpark, dat in de plaats is gekomen van het plan Het Nieuwe Water (zie verder paragraaf 2.5.1 van deze toelichting), is aan genoemd woningbouwprogramma invulling gegeven en zijn randvoorwaarden opgenomen voor de locatie en inrichting van de, eveneens in de Structuurvisie opgenomen, groenblauwe verbinding.

De ruimtelijke uitgangspunten van het masterplan Waelpark voldoen aan de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie. Ook de (tweede) ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Teylingen past daarin.

2.1.2 Woonvisie Westland 2030

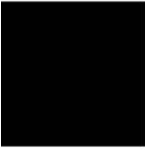
De Woonvisie Westland 2030, die door de raad van de gemeente is vastgesteld op 26 januari 2016, is een actualisatie van de Woonvisie Westland 2020 en richt zich op het deelonderwerp "wonen" van de Structuurvisie Westland.



De woonvisie biedt het kader voor besluiten over programma's, inzet van middelen en capaciteit en geeft richting aan het handelen van de gemeente en haar partners. De woonvisie is in overleg met de woningcorporaties tot stand gekomen en via een discussiebijeenkomst met andere partners op volkshuisvestingsgebied besproken. De Woonvisie richt zich op de periode tot 2030. De uitgangspunten hiervan zijn:

- vergroten van kansen en keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- blijvende aandacht voor betaalbaarheid (huur én koop);
- meer kansen voor jonge huishoudens (waaronder starters);
- inspelen op de groeiende behoefte aan wonen met zorg;
- bijzondere doelgroepen;
- dynamiek op de woningmarkt (doorstroming);
- kwaliteit bieden voor gevorderde huishoudens.

Qua ambities omvat de Woonvisie, dat:

- 
- minimaal 35 % betaalbare nieuwbouw wordt gerealiseerd, met als minima 6 % sociale koop, 9 % bereikbare koop en 20 % sociale huur;
 - de woningbouw moet inspelen op de demografische trends, aan vergrijzing en aan toename eenpersoonshuishoudens;
 - nieuwbouw plaatsvindt in het "dorpse" woonmilieu, opdat deze aansluit op de Westlandse woningbehoefte;
 - nieuwbouw aanpasbaar en/of levensloopgeschikt is om aan te sluiten bij de (verwachte) zorgbehoefte.

Zie verder paragraaf 2.5.2 van deze toelichting.

2.1.3 Westlands verkeer en vervoersplan 2005-2015 (2005)

Het Westlands verkeer en vervoersplan (WVVP) is door de raad van de gemeente vastgesteld op 28 november 2006. Met het WVVP wordt vanuit het oogpunt van verkeer en vervoer invulling gegeven aan het strategische (ruimtelijke) beleid voor de gemeente Westland.

Op basis van deze vertaling zijn concrete projecten en maatregelen benoemd. Daarbij zijn prioriteiten bepaald en is een volgorde voor uitwerkingen realistisch weergegeven. Uit de evaluatie van ontwikkelingen, het gebruik van verkeers- en vervoerssystemen en het effect van de gerealiseerde maatregelen, wordt bepaald of het beleid bijsturing behoeft en de prioriteiten en planning moeten worden aangepast.

In het WVVP zijn beleidsdoelstellingen geformuleerd voor geluid en kwaliteit, goederenvervoer, autoverkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer, parkeren, verkeersveiligheid en mobiliteitsmanagement.

De gemeente Westland voert een parkeerbeleid waarmee gestreefd wordt naar een zodanig aanbod van parkeerplaatsen in de kernen, dat economische functies en diverse voorzieningen ten behoeve van het wonen goed kunnen (blijven) functioneren en de bereikbaarheid, en daarmee de aantrekkelijkheid van de kernen of woongebieden eromheen, gewaarborgd blijft. Hierbij wordt onder andere uitgegaan van de bepaling van aantal, situering, inrichting en vorm van parkeervoorzieningen, eventueel ondersteund met verkeersmaatregelen (parkeer/stopverboden en parkeerzones). Met het WVVP zijn nieuwe parkeernormen vastgesteld, opdat nieuwbouw niet langer met parkeerproblemen geconfronteerd wordt.

Het WVVP omvat tevens een wegencategorisering. De in het plangebied gelegen Naaldwijkseweg is een weg die valt in categorie 2.

Naast toetsing aan dit beleid bij de opstelling en uitvoering van dit bestemmingsplan is het onderdeel parkeernormering opgenomen (verwerking en verwijzing) in de regels van dit bestemmingsplan.

2.1.4 Waterplan Westland

Voor de watersystemen in de gemeente is door de raad het Waterplan Westland, "Westlands water, nu en later", vastgesteld. Op 3 februari 2015 is daarvoor het nieuwe uitvoeringsprogramma vastgesteld, dat in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland zal worden uitgevoerd.

Voor zover van belang voor dit bestemmingsplan worden in het programma het waterhuishoudingsplan voor Waelpark en het gebiedsproces voor de calamiteitenberging in de Poelpolder genoemd. In paragraaf 2.5.1 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

2.2 Beleidskader van het hoogheemraadschap

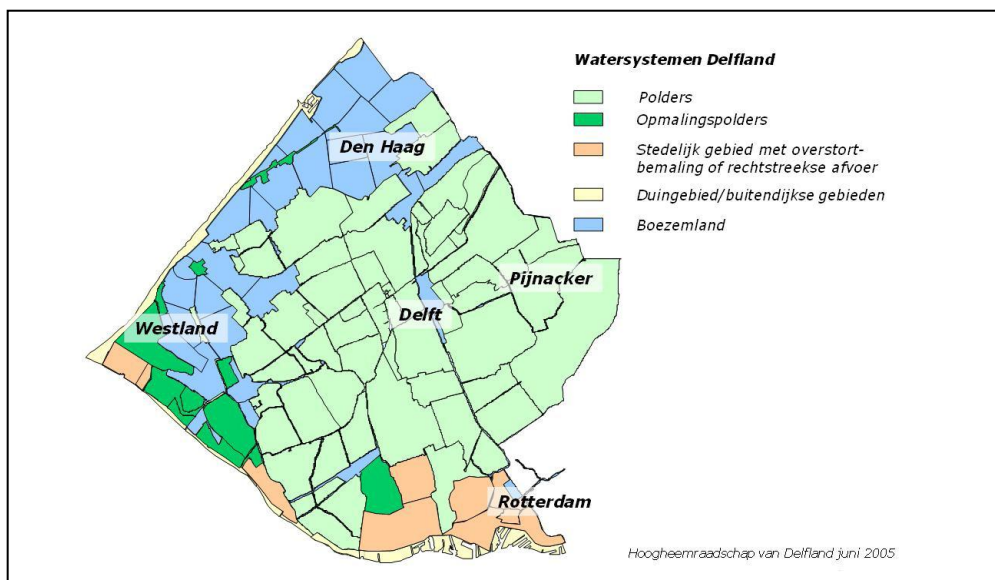
2.2.1 Beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast (2014)

a. Algemeen

Op 10 juli 2014 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de beleidsnota "Beperken en voorkomen wateroverlast" vastgesteld. Deze

beleidsnota is van belang voor iedereen die plannen ontwikkelt, die van invloed kunnen zijn op het functioneren van het watersysteem.

De beleidsnota bevat het Delflandse beleid op hoofdlijnen voor het op orde brengen en houden van het watersysteem ten aanzien van wateroverlast.



Figuur 4 – Kaart watersystemen Delfland (bron: Hoogheemraadschap van Delfland)

Het gaat daarbij om zowel het oplossen van bestaande knelpunten als om het voorkomen van nieuwe knelpunten. De zes uitgangspunten die Delfland hierbij hanteert, zijn:

- Delfland hanteert de waterkwantiteitsnormen uit de provinciale waterverordening als ijkpunt om aan zijn wettelijke taak als waterkwantiteitsbeheerder te voldoen;
- bij de uitwerking en afweging van maatregelen voor het op orde brengen en houden van het watersysteem wordt naar het functioneren van het hele watersysteem gekeken;
- het hanteren van het stand-still-beginsel, hetgeen betekent dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ingreep in het watersysteem of een handeling die invloed heeft op het functioneren van het watersysteem;
- de structuur van het watersysteem mag niet verslechteren;
- de beheerbaarheid van het systeem mag niet achteruitgaan;
- samenwerking met gebiedspartners om het watersysteem op orde te brengen en te houden (gebiedsgerichte aanpak);
- Delfland zet in op maatregelen die leiden tot het hoogste maatschappelijke rendement tegen de laagste maatschappelijke kosten, door bij zijn inzet in gebiedsprocessen een afweging te maken op basis van het te verwachten maatschappelijke rendement van deze inzet (marktgerichte aanpak);

- het niet op voorhand uitsluiten van oplossingen om het watersysteem op orde te brengen en te houden, alle oplossingen meewegend (afwegingskader).


b. Ruimtelijke plannen

Ruimtelijke plannen kunnen gevolgen hebben voor de kans op wateroverlast. Als aanvulling op de Handreiking watertoets voor gemeenten (zie volgende paragraaf) zijn voor het beperken en voorkomen van wateroverlast extra beoordelingscriteria, richtlijnen en aandachtspunten geformuleerd. Een deel hiervan luidt als volgt:

- de kans op wateroverlast mag niet toenemen als gevolg van de mogelijkheden in het ruimtelijke plan;
- de structuur van het watersysteem mag door het ruimtelijk plan niet verslechteren;
- het is ongewenst, dat door het ruimtelijk plan een toename van de waterafvoer uit een gebied ontstaat;
- het ruimtelijk plan vormt geen belemmering voor beheer en onderhoud van het watersysteem;
- het watersysteem kan op orde worden gebracht en gehouden door maatregelen te nemen in "de weg van het water": van vasthouden waar de regen valt, opvangen in het watersysteem (bergen) tot de afvoer het gebied uit;
- borging van de vasthoudmaatregelen in het kader van het ruimtelijk plan en eventueel bijbehorende exploitatieplan is noodzakelijk;
- waterbergingen worden ruimtelijk geborgd;
- primaire wateren en bijbehorende andere waterstaatswerken worden ruimtelijk geborgd;
- beheer en onderhoud van het watersysteem mag niet worden belemmerd;
- om wateroverlast te voorkomen is het gewenst om de laagste delen van een waterhuishoudkundige eenheid niet te bebouwen, tenzij andere maatregelen zoals het ophogen van de gronden, waar gebouwd gaat worden, een efficiënte maatregel blijkt te zijn.

2.2.2 Handreiking watertoets voor gemeenten (2014)

Op 14 april 2014 (herzien op 7 juli 2016) is de nieuwe "Handreiking watertoets voor gemeenten" vastgesteld. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van het proces en de inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.



In paragraaf 3.3 van deze toelichting is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van dit bestemmingsplan voor de waterhuishouding.

2.2.3 Waterbeheerplan 2016-2021

Een waterbeheerder is op grond van artikel 4.6 van de Waterwet verplicht om voor de onder zijn beheer staande watersystemen een beheerplan vast te stellen. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar nieuwe waterbeheerplan voor de periode 2016-2021 vastgesteld op 19 november 2015.

In het waterbeheerplan worden kaders gesteld voor, onder andere, de waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast. Deze onderdelen van het beheer van het watersysteem zijn tevens van belang voor het plangebied, waarin de waterkering zal worden verlegd en waarin een opgave voor waterberging aanwezig is (zie verder paragrafen 2.5.2 en 3.3 van deze toelichting).



2.3 Provinciaal beleids- en normenkader

2.3.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014)

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Zuid-Holland de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) vastgesteld, een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening. De VRM is op 1 augustus 2014 in werking getreden. Met de VRM wordt op hoofdlijnen sturing gegeven aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Van de VRM maken deel uit het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. Het normatieve kader van de VRM is gegeven in de Verordening ruimte 2014 (zie paragraaf 2.3.2 hierna).

a. Ruimtelijke kwaliteit algemeen

Met de VRM geeft de provincie Zuid-Holland richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een "ja, mits-beleid": ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ("handelingskader ruimtelijke

kwaliteit"). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

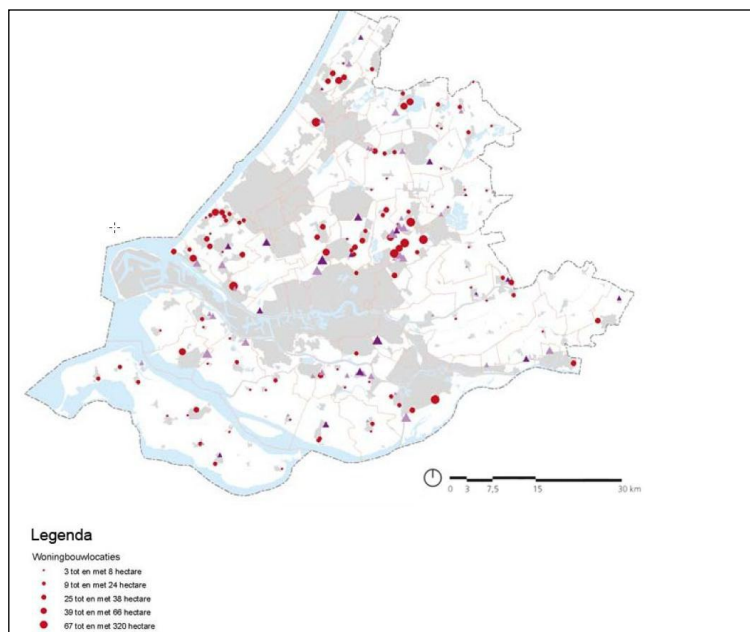
Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

b. Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit vastgesteld. In de Visie is het strategische beleid verwoord, terwijl in het Programma ruimte het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. In beide beleidsdocumenten wordt het integrale ruimtelijk beleid beschreven.

Volgens de Verordening ruimte 2014 moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaande stads- en dorpsgebieden (hierna: BSD) van meer dan 3 ha in het Programma ruimte zijn opgenomen. Indien in regionale visies of bestemmingsplannen locaties worden opgenomen buiten de BSD die groter zijn dan 3 ha, dienen die door provinciale staten in het Programma ruimte te worden opgenomen, voor zover zij daar al niet in opgenomen zijn.

Vooruitlopend op die voortschrijdende procedure van aanpassing en aanvulling, zijn in het Programma ruimte kaarten en tabellen opgenomen met, onder andere, woningbouwlocaties buiten de BSD die groter zijn 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.



Figuur 5 – Kaart woningbouwlocaties en reservering bedrijventerreinen (bron: provincie Zuid-Holland)

Het plangebied van het bestemmingsplan is op deze kaart aangeduid als woningbouwlocatie, namelijk Poelkade/Het Nieuwe Water en Poelpolder/Het Nieuwe Water. In totaal betreft deze uitleglocatie een oppervlakte van circa 60 ha.

c. *Programma mobiliteit*

Het Programma mobiliteit is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit vastgesteld. In de Visie is het strategische beleid verwoord, terwijl in het Programma mobiliteit het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. In beide beleidsdocumenten wordt het integrale mobiliteitsbeleid beschreven.

Het succes van de Nederlandse greenports drijft op export, maar staat wel onder druk. Door investeringen in kwaliteit, product- en procesinnovatie maar ook in logistiek, kunnen nieuwe markten worden aangeboord en kan de sector haar positie van wereldmarktleider behouden. De nabijheid van de mainport Rotterdam blijkt hierin cruciaal. In het vervoer van versproducten neemt het gebruik van containers snel toe. De greenports zullen steeds meer gebruik maken van de grote logistieke mogelijkheden van de mainport Rotterdam voor vervoer van containers. Voor de greenports zet de provincie daarom, in samenwerking met bedrijfsleven en andere overheden, in op de versterking van het verbindend logistieke netwerk tussen greenports, mainport(s) en achterland.

Belangrijke opgave voor onder andere greenport Westland is het verbeteren van de interne ontsluitingsstructuur en integratie in het logistieke netwerk van de Rotterdamse haven. Hiermee wordt een belangrijke aanvulling gegeven op het (inter)nationale kernnet logistiek,

zoals opgenomen in de SVIR. Het kernnet bevat de voor het goederenvervoer belangrijkste achterlandverbindingen van de mainports, de brainport en greenports. Een aantal provinciale wegen, vaarwegen en railverbindingen vormt onderdeel van dit verbindende netwerk waaronder het 3-in-1-project. Maatregelen op en aan deze infrastructuur ten behoeve van doorstroming van het goederenvervoer hebben prioriteit. De doorstroming van het vrachtverkeer kan worden geoptimaliseerd door bijvoorbeeld het installeren van tovergroen (vrachtauto's worden gedetecteerd en krijgen groen bij verkeerslichten), het medegebruik van busbanen, het aanpassen van rotondes en overige infrastructurele maatregelen. Ook is een aantal knooppunten in Zuid-Holland belangrijk voor het functioneren van het netwerk. Knooppunten als de agrologistieke handels- en transportcentra (onder andere ABC Westland) moeten waar mogelijk functioneel en ruimtelijk worden versterkt.

Een concreet actiepoint is knooppunten, als de agrologistieke handels- en transportcentra in het kernnet, waar mogelijk functioneel en ruimtelijk te versterken. Het opstellen van een Gebiedsverkenning Westland (voorzien oplevering eind 2016) vormt een onderdeel van dit actiepoint.

d. Behoud en vergroting van biodiversiteit

Het provinciale beleid is gericht op het behouden, herstellen en op langere termijn vergroten van de biodiversiteit in Zuid-Holland, inclusief de biodiversiteit van de bodem. Daarmee wordt niet alleen een belangrijke bijdrage geleverd aan het in stand houden van de Europese en mondiale biodiversiteit, maar ook aan andere maatschappelijke doelen. Zo zijn koppelingen mogelijk met een aantrekkelijk en klimaatbestendig woon- en vestigingsklimaat, waterveiligheid en waterkwaliteit, recreatie en het tegengaan van bodemdaling. Om dit doel te bereiken zet de provincie in op duurzaam beheer, bescherming en voltooiing van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en de realisatie van meer natuurwaarden op boerenland en in recreatiegebieden.

Het belangrijkste instrument om de biodiversiteitsdoelen te bereiken is de realisatie van de EHS. Deze structuur bestaat uit een robuust, kwalitatief hoogwaardig en samenhangend netwerk van bestaande bossen, natuurgebieden, landgoederen, nieuwe natuurgebieden, ecologische verbindingen, de grote Rijkswateren en de Noordzee. De EHS wordt goed beheerd en valt onder de gebiedscategorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit.

In het plangebied van dit bestemmingsplan is nieuw ontwikkelde natuur als aansluitend onderdeel van de provinciale EHS mogelijk gemaakt (zie paragraaf 2.3.2 hierna).

2.3.2 Verordening ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Zuid-Holland in het kader van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) de Verordening ruimte 2014 (PVR 2014) vastgesteld. De PVR 2014 is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

In de PVR 2014, een verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, worden regels gesteld aan bestemmingsplannen. Die regels betreffen de bebouwde ruimte en mobiliteit, de ruimtelijke kwaliteit, de combinatie landschap-groen-erfgoed en de combinatie energie-water-bodem. Op dit bestemmingsplan zijn de volgens regels van toepassing.

I. Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- trede 1: de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- trede 2: in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- trede 3: indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
- i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen 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, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Onder bestaand stads- en dorpsgebied wordt verstaan een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van

het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Voor de toepassing van deze regels wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze toelichting.

c. Toelichting op de provinciale regels

Definitie bestaand stads- en dorpsgebied

In de PVR 2014 is een definitie voor bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) opgenomen die maatgevend is. Die volgt de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande, dat volgens de provinciale definitie de kassen niet onder het BSD en bouwrijpe terreinen wel onder het BSD vallen.

Het geval dat locatie valt binnen het BSD


Als een gemeente de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking (passen in actuele regionale behoefte) heeft doorlopen en het plan ligt in het BSD (tweede trede), dan is voor dat plan de ladder doorlopen. Als dat plan niet in het BSD ligt, dan moet de gemeenten aantonen dat niet binnen het BSD in de behoefte kan worden voorzien en het plan multimodaal is ontsloten (derde trede). De BSD-grens bepaalt dus niet of een plan kan doorgaan of niet, de grens bepaalt alleen of de gemeente al dan niet moet motiveren dat ze kiest voor een locatie buiten het BSD om in de behoefte te voorzien.

Zie verder paragraaf 3.1 van deze toelichting.

II. Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

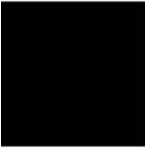
Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder andere onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn.



b. *Toepassing in dit bestemmingsplan*


Het bestemmingsplan is opgesteld voor de realisatie van een woonwijk en een ontsluitingsweg voor die woonwijk en voor het bedrijventerrein Teylingen. Met die ontwikkelingen vindt een inpassing plaats zoals voorgeschreven in deze provinciale regel (zie verder paragraaf 3.1.2 van deze toelichting).

c. *Toelichting op de provinciale regels*



Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van "ja, mits": ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en gelden in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen ten eerste moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en ten tweede moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Beeldkwaliteitsparagraaf



Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf of -plan, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Dit is nodig als het gaat om een ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of als het gaat om een ontwikkeling die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie. Dit betekent dat bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied vrijwel altijd een beeldkwaliteitsparagraaf nodig is. Bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied, is dat vaak niet het geval. Er zijn namelijk minder richtpunten voor het bestaand stads- en dorpsgebied dan voor het gebied daarbuiten. Het is wenselijk in de beeldkwaliteitsparagraaf in te gaan op de verschillende onderdelen van het handelingskader ruimtelijke kwaliteit.

Gemeentelijke verantwoordelijkheid

Het handelingskader ruimtelijke kwaliteit biedt de gemeente een kader voor het toepassen van maatwerk in het bestemmingsplan. Het is dus uiteindelijk aan de gemeente in hoeverre de ruimte voor ontwikkeling, die het kader biedt, ook daadwerkelijk wordt benut. De verordening stelt alleen regels aan het gemeentelijk bestemmingsplan, particulieren kunnen hier dus geen rechten aan ontleen. Dus als het handelingskader bijvoorbeeld ruimte biedt voor "inpassing" van nieuwe bebouwing in een lint, wil dat niet zeggen dat de gemeente die ruimte ook moet bieden in het bestemmingsplan. De gemeente is namelijk in eerste instantie verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en kan hierover dus eigen beleid voeren, voor zover passend binnen de kaders van het provinciaal beleid.

III. Herbestemmen bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied (artikel 2.3.2)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied kan onder de volgende voorwaarden ander gebruik mogelijk maken van bestaande bebouwing, waaronder voormalige agrarische bebouwing:


1. de nieuwe functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
2. ander gebruik van bestaande bebouwing wordt beschouwd als inpassen, als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid, van de PVR 2014, en
3. gebruik van kassen voor andere functies dan glastuinbouw is uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen voor educatie of recreatie.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is geen functieverandering van bestaande bebouwing voorzien.

c. Toelichting op de provinciale regels

Voor het herbestemmen van bestaande bebouwing buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), waarbij ander gebruik mogelijk wordt gemaakt, zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit als opgenomen in artikel 2.2.1 van de PVR 2014 van toepassing. Aanvullend daarop zijn voor hergebruik van bestaande bebouwing buiten BSD aanvullende regels opgenomen in artikel 2.3.2 van de PVR 2014. Het gaat daarbij onder andere om hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

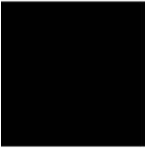


Gebruik van kassen voor andere functies dan teelt onder glas is expliciet uitgesloten, met uitzondering van kleinschalige ontwikkelingen voor recreatie en educatie. Met het oog op het vergroten van ruimtelijke kwaliteit is sanering van overbodige kassen uitgangspunt. Daar komt bij dat het vaak gaat om grote oppervlaktes op locaties waar hergebruik voor gebiedsvreemde functies niet wenselijk is. Kleinschalige ontwikkelingen zijn wel mogelijk, bijvoorbeeld een theeschenkerij of een informatiecentrum in een bestaande kas. Het stallen van caravans valt hier nadrukkelijk niet onder en moet worden uitgesloten in het bestemmingsplan.

IV. Bestaande niet-agrarische bedrijven en bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied (artikel 2.3.3)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op bestaande niet-agrarische bedrijven en andere bestaande niet-agrarische bebouwing op gronden buiten bestaand stads- en dorpsgebied, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 
1. uitbreiding met ten hoogste 10 % van het bruto vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijven en agrarische aanverwante bedrijven, wordt beschouwd als inpassen als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid, van de PVR 2014;
 2. uitbreiding met meer dan 10 % van het bruto vloeroppervlak van de onder 1 bedoelde bedrijven, wordt beschouwd als aanpassen als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid, van de PVR 2014 voor zover verplaatsing naar een bedrijventerrein geen reële mogelijkheid is gebleken;
 3. bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf is ten hoogste een bedrijfswoning toegestaan, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
 4. verplaatsing van een bestaand niet-agrarisch bedrijf of andere niet-agrarische bebouwing naar een nieuwe locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied is mogelijk indien per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbetert en de bebouwing en de verharding op de oorspronkelijke locatie worden verwijderd.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

In het plangebied liggen twee bestaande bedrijven die beide als niet-agrarisch moeten worden beschouwd. Er is in dit bestemmingsplan geen sprake van verplaatsing van genoemde bedrijven.

c. Toelichting op de provinciale regels

Voor bestaande niet-agrarische bedrijven en andere bestaande niet-agrarische bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit als opgenomen in artikel 2.2.1 van de PVR 2014 van toepassing. Aanvullend daarop zijn de regels in artikel 2.3.3 van de PVR 2014 van toepassing.

Uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwante bedrijf met meer dan 10 % is alleen mogelijk als verplaatsing naar een bedrijventerrein geen reële mogelijkheid is. Het gaat daarbij zowel om de beschikbaarheid van ruimte op een bedrijventerrein, als om de praktische en financiële uitvoerbaarheid van verplaatsing van het gehele bedrijf.

Uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf of agrarisch aanverwant bedrijf met minder dan 10 % wordt beschouwd als inpassing, als bedoeld in het handelingskader ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1 van de PVR 2014). Uitbreiding met meer dan 10 % wordt beschouwd als aanpassing. Als er meerdere uitbreidingen kort op elkaar volgen, moet de impact van de gezamenlijke uitbreidingen in ogenschouw worden genomen. Bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toelaatbaar, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering. In de meeste situaties is een bedrijfswoning geen noodzakelijkheid, gelet op de beschikbaarheid van toezicht- en bewakingsapparatuur.

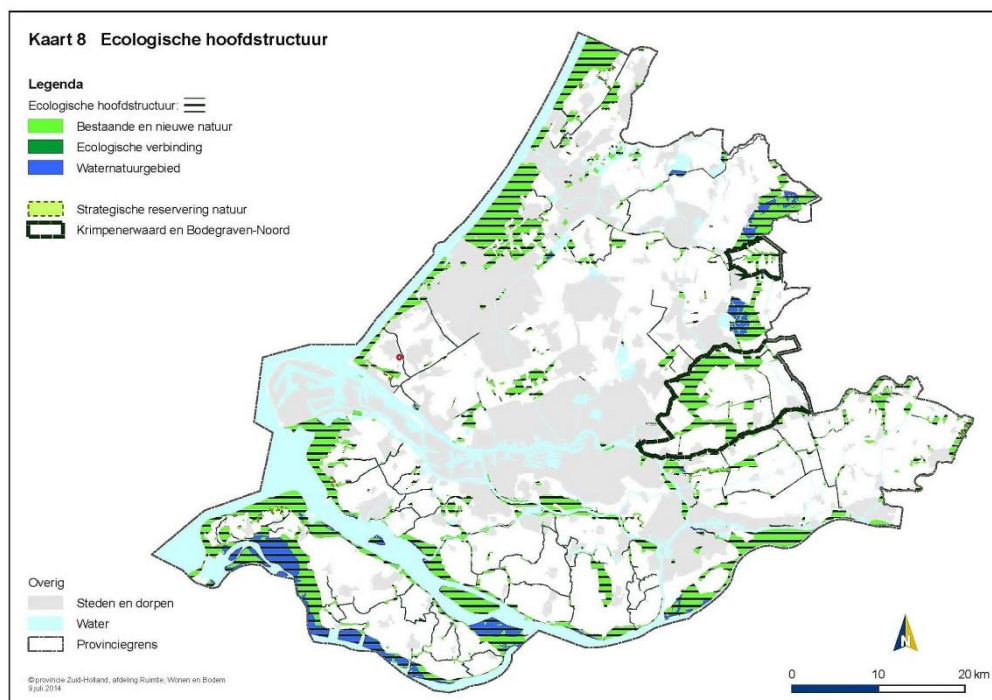
V. Ecologische hoofdstructuur en strategische reservering natuur (artikel 2.3.4)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de Ecologische hoofdstructuur, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 8 van de PVR 2014, wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Naast het plangebied is een Ecologische hoofdstructuur aanwezig. Hoewel die structuur niet door het plangebied loopt, is in het plangebied invulling gegeven aan een ecologische verbindingzone in de vorm van een *stepping stone*. De gronden waarop deze ligt hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Natuur" gekregen.



Figuur 6 – Kaart Ecologische hoofdstructuur uit Verordening ruimte 2014 (bron: provincie Zuid-Holland)

c. *Toelichting op de provinciale regels*

De Ecologische hoofdstructuur (EHS) bestaat uit de bestaande bos- en natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden, bestaande en nieuwe landgoederen, ecologische verbindingen, de grote wateren en de Noordzee. De realisatie van de EHS is aangemerkt als een nationaal en provinciaal belang met als doel de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit.

Dit artikel geeft mede invulling aan de verplichting uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 2.4.2 hierna) om de bescherming van de EHS vorm te geven bij provinciale verordening. In principe behoren bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding niet tot de EHS. Deze verordening heeft uitsluitend betrekking op het deel van de EHS, dat is gelegen op het land en in de regionale wateren. De grote wateren en de Noordzee zijn door het rijk begrensd in de voormalige Nota Ruimte en voor de volledigheid ook weergegeven op de themakaart EHS in de Visie ruimte en mobiliteit.

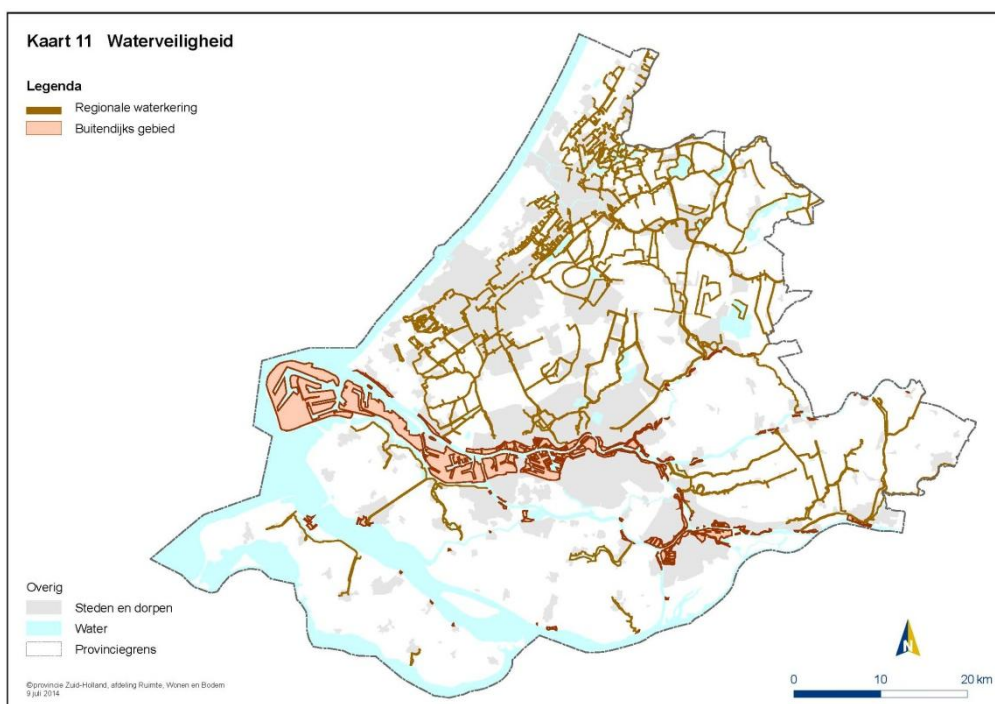
VI. Regionale waterkeringen (artikel 2.4.2)

a. *Voor dit bestemmingsplan relevante regels*

Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt en waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 11 van de PVR 2014, bestemt die waterkering als zodanig. Een bestemmingsplan voor gronden

die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan. De omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, is aangegeven in de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.

Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.




Figuur 7 – Kaart Waterveiligheid uit Verordening ruimte 2014 (bron: provincie Zuid-Holland)

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

In het plangebied is de Nieuwe Vaart als regionale waterkering aanwezig. De gronden waarop deze waterkering ligt en de daarbij behorende beschermingszone hebben in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" gekregen.

c. Toelichting op de provinciale regels

In de PVR 2014 zijn vanwege de waterveiligheid regels opgenomen voor de bescherming van regionale waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking,



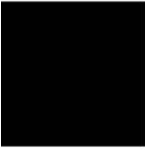
instandhouding en onderhoud van de regionale waterkeringen mogelijk maken. In het bestemmingsplan wordt de waterkering als zodanig bestemd, eventueel met een dubbelbestemming. De daarbij behorende beschermingszone, als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet en als zodanig opgenomen in de vastgestelde legger van de watersysteembeheerder, wordt in het bestemmingsplan als zodanig bestemd of aangeduid (bijvoorbeeld de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – bescherming waterkering" of de dubbelbestemming "waterstaat – beschermingszone waterkering").

2.3.3 Actieplan geluid provinciale wegen 2013-2018 (2014)

a. Doel en inhoud Actieplan

Het Actieplan geluid provinciale wegen 2013-2018 van de provincie Zuid-Holland is opgesteld op basis van artikel 122 van de Wet geluidhinder en vloeit voort uit de Europese Richtlijn omgevingslawaai.

Genoemde richtlijn richt zich vooral op het vaststellen, beheersen en waar nodig verlagen van geluidniveaus in de leefomgeving. Uit de richtlijn volgen de volgende verplichtingen voor provinciale wegen:

- 
1. *inventarisatie*: het inventariseren van de blootstelling aan omgevingslawaai door middel van geluidsbelastingkaarten;
 2. *actie*: het vaststellen en uitvoeren van actieplannen om omgevingslawaai te voorkomen en/of te beperken; de plannen moeten vooral gericht zijn op plaatsen waar hoge blootstellingsniveaus schadelijke effecten kunnen hebben voor de gezondheid van de mens; ook moeten ze een goede geluidskwaliteit handhaven;
 3. *communicatie*: het voorlichten van het publiek over omgevingslawaai en de effecten daarvan; daarbij hoort het publiceren van de geluidsbelastingkaarten en het houden van inspraak over de actieplannen.

Om tot een verantwoorde keuze van een grens voor omgevingslawaai te komen is aansluiting gezocht bij de Wet geluidhinder en de relevante beleidsdocumenten. Daarnaast is de beoordelingssystematiek van de GezondheidsEffect Screening (GES) in de afweging betrokken.

De Wet geluidhinder biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidbelasting van wegen voor geluidgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Deze wet stelt grenswaarden aan de maximaal toegestane geluidbelasting door aanleg of wijziging van een weg op basis van de toekomstige geluidssituatie (10 jaar na de aanleg of wijziging van een weg). In het kader van dit actieplan is van aanleg of wijziging van een weg geen sprake en vindt er dus geen toetsing plaats aan die

grenswaarden. In dit kader is er sprake van verbeteringen van bestaande situaties waarvoor in de Wet geluidhinder geen regels zijn opgenomen.

De wettelijke voorkeurswaarde in nieuwe situaties voor de geluidbelasting van wegen bedraagt 48 dB. Als het niet mogelijk of doelmatig is om de geluidbelasting voor geluidgevoelige bestemmingen terug te brengen tot deze waarde kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De normstelling is hier situatieafhankelijk. De gehanteerde grenswaarde is 53, 58, 63 of 68 dB. De aarde van de situatie wordt bepaald door de volgende aspecten:

- is er sprake van buitenstedelijk of stedelijk gebied;
- is er sprake van een nieuwe of een bestaande weg;
- is er sprake van een nieuwe of bestaande woning.

Doel van het Europees en rijksbeleid is om de geluidsemisatie van het verkeer te verminderen. Dit wordt bereikt door steeds strengere eisen te stellen aan de geluidsemisaties van voertuigen en banden (in EU-verband), en door onderzoek naar stillere wegdekverhardingen te stimuleren (door de Nederlandse overheid). De Wet geluidhinder biedt in het geluidonderzoek de mogelijkheid om op deze toekomstige geluidsreductie te anticiperen door het toepassen van een aftrek. In het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is nader aangegeven hoe hiermee om te gaan, waarbij geldt:

- 2 dB aftrek voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB aftrek voor de overige wegen.

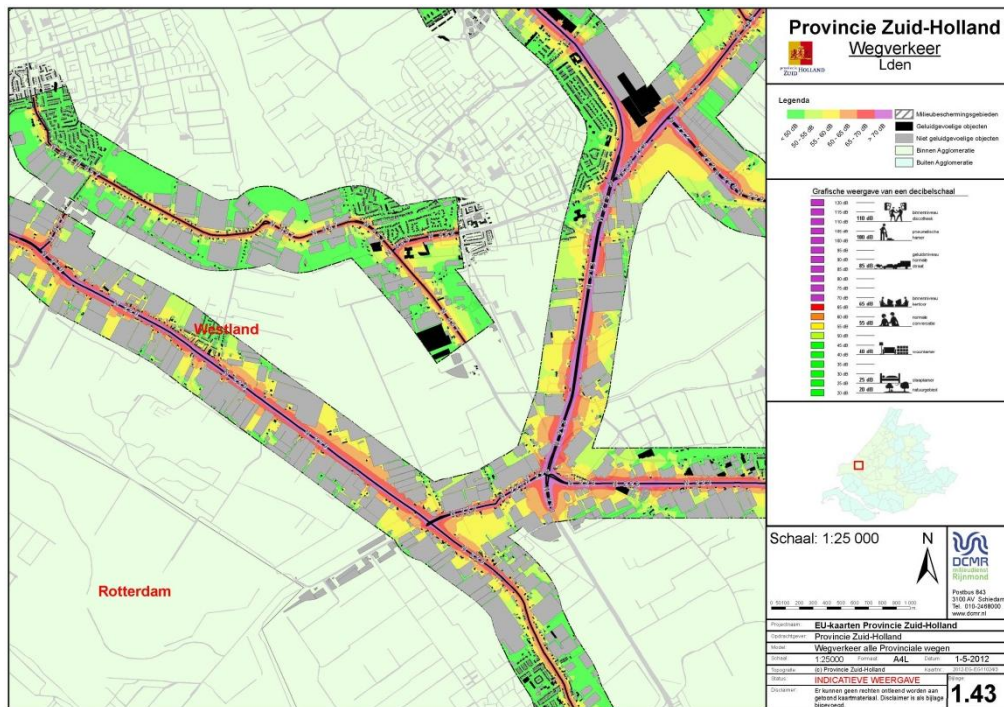
Voor de meeste provinciale wegen is de snelheid van de lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer en mag bij wettelijke toetsing dus een aftrek van 2 dB worden toegepast, ofwel een 2 dB hogere grenswaarde worden gehanteerd.

De verplichtingen uit de Richtlijn zijn door het Rijk verankerd in de Wet geluidhinder en nader uitgewerkt in het Besluit omgevingslawaai. Hierin zijn de regels opgenomen waaraan geluidsbelastingkaarten en actieplannen moeten voldoen. Zo dienen geluidsbelastingkaarten gegevens te bevatten over geluidcontouren en tabellen te bevatten met het aantal woningen, inclusief het aantal bewoners, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen. Dit alles weergegeven in stappen van 5 dB vanaf 55 dB overdag (L_{den}) en 50 dB in de nacht (L_{night}). Het actieplan dient het effect van de maatregelen op het aantal bewoners van geluidsbelaste woningen aan te geven.

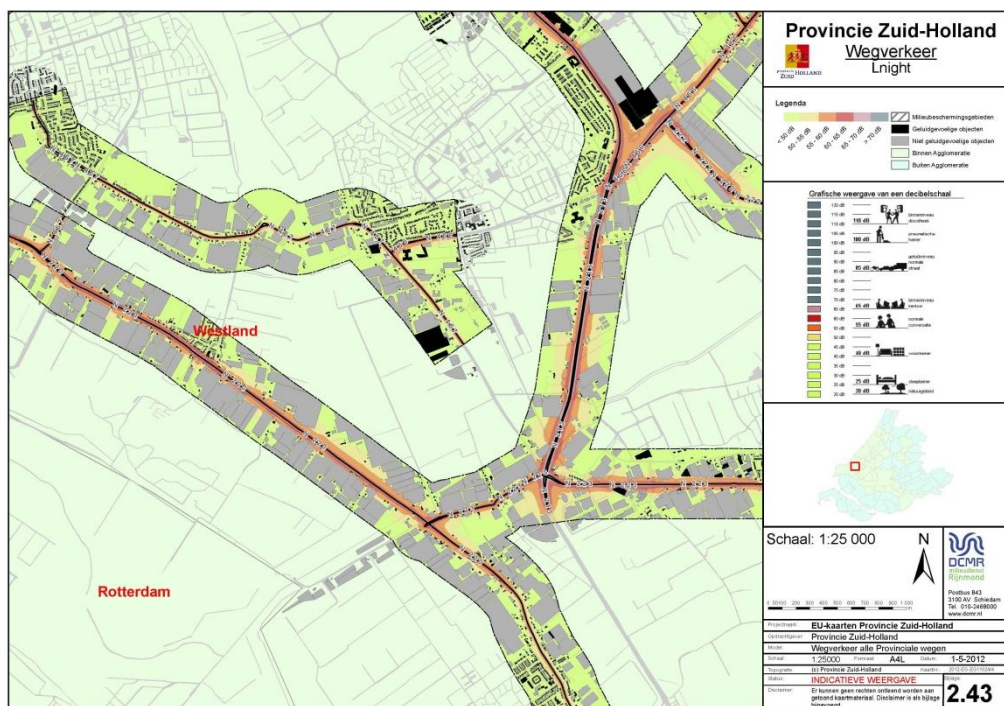
b. Toepassing in dit bestemmingsplan

De Naaldwijkseweg tussen Naaldwijk en 's-Gravenzande is op de plaats waarop de rotonde zal worden gerealiseerd opgenomen in het plangebied.

Dit is een provinciale weg (N 467), die in het actieplan gecategoriseerd wordt als provinciale weg met meer dan 6 miljoen voertuigpassages per jaar. De provincie heeft in verband met het omgevingslawaai de weg voorzien van een stil wegdek (geluidsschermen zijn niet nodig bevonden).



Figuur 8 – Kaart geluidsbelasting door verkeersbewegingen op N 467 (Lden) (bron: provincie Zuid-Holland)



Figuur 9 – Kaart geluidsbelasting door verkeersbewegingen op N 467 (Lnight) (bron: provincie Zuid-Holland)

Bij de reconstructie van de Naaldwijkseweg (rotonde) zal in het licht van de uitvoering van dit bestemmingsplan rekening worden gehouden met de doelstellingen van het actieplan. In dat verband zal ook een Besluit hogere grenswaarden worden genomen.

2.3.4 Waterverordening Zuid-Holland (2015)

In de provinciale Waterverordening Zuid-Holland zijn normen voor wateroverlast vastgesteld. Deze normen bestaan uit een wenselijk geacht beschermingsniveau, waarop regionale wateren moeten zijn ingericht en hebben betrekking op de berging- en afvoercapaciteit. De normen voor wateroverlast zijn verschillend per vorm van landgebruik en zijn gerelateerd aan de economische waarde van landgebruik en de te verwachte schade bij overstromingen.

Voor het gebied van de Poelpolder – waarin het plangebied van dit bestemmingsplan grotendeels ligt – is het gewenste beschermingsniveau vastgesteld op eens in de 100 jaar (categorie III), met een maaiveldcriterium van 1 %. Dit betekent dat er eens in de 100 jaar kans op wateroverlast vanuit het oppervlak plaats mag vinden.

In paragraaf 3.3.5 van deze toelichting wordt op de toepasselijkheid van de waterverordening nader ingegaan.


2.3.5 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

In het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland zijn de opgaven van de Europese kaderrichtlijn Water, het nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdoggaven:

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

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's en voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In het Actieprogramma Water staat concreet wat de provincie doet om de beoogde resultaten in 2015 te kunnen behalen. Het gaat vooral om het uitwerken van nieuwe beleidskaders, het bewaken van de voortgang en regie op gebiedsprojecten. De daadwerkelijke uitvoering van projecten



wordt verzorgd door de waterschappen. De provincie beschrijft wat er de komende jaren moet gebeuren. De waterschappen bepalen voor hun eigen karakteristieke beheergebied hoe zij dat doen.

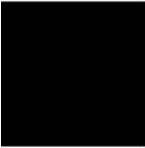
2.4 Beleids- en normenkader van de rijksoverheid

2.4.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

a. Algemeen

Het adagium van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna genoemd: SVIR) is: "Nederland: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Daarmee streeft het Rijk naar een aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.


b. Doelen



In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), namelijk:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (o.a. Mainports, Brainports en Greenports);
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als Greenport (zie figuur 10 hierna).



Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ("decentraal, tenzij..."). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.



Figuur 10 – Nationale ruimtelijke hoofdstructuur; uitsnede Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (bron: ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en Rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal en doeltreffend aan te pakken.

Wanneer Rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Deze afspraken maakt het Rijk met de regio integraal voor alle ruimtelijke en mobiliteitsonderwerpen in de bestuurlijke overleggen MIRT, aan de hand van de gebiedsagenda's van Rijk en regio. Ook met kennisinstellingen, bedrijven en maatschappelijke organisaties vormt het Rijk indien nodig gerichte allianties.

Een Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de Mainports, Brainport en Greenports;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;

- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is, bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde Rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen. In de realisatieparagraaf is aangegeven wat het Rijk ter realisatie doet ("je gaat er over of niet").

Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort tot een in de structuurvisie aangewezen greenport. De ontwikkeling van het duurzame glastuinbouwgebied binnen deze greenport is opgenomen in de structuurvisies van de provincie en de gemeente Westland. Dit bestemmingsplan voldoet aan de beleidscriteria van deze structuurvisies.

2.4.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is door het Rijk normatief vertaald naar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat een algemene maatregel van bestuur is op grond van artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit besluit is laatstelijk op 1 juli 2014 gewijzigd.

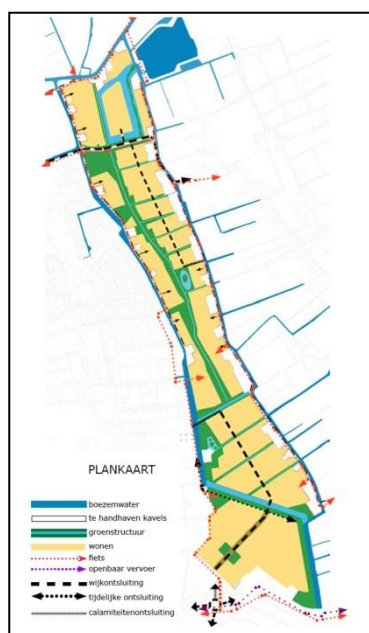
Het Besluit omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

2.5 Specifieke gebiedsvisies

2.5.1 Masterplan Waelpark

a. Algemeen

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




Figuur 11 – Plangebied van het masterplan Waelpark

Het gebied dat het masterplan omvat wordt ontwikkeld voor de bouw van woningen, de aanleg van een ecologische verbindingzone en de aanleg van een nieuwe waterverbinding op boezempeil. Een belangrijke opgave is het integreren van de verschillende ruimtevragende 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 een zorgvuldige positionering van de verschillende ruimtevragende onderdelen. Bepalende factoren van proces en tijd zijn de gefaseerde ontwikkeling, met een vooralsnog onzeker tijdpad en het vraaggestuurd ontwikkelen, waarbij aantallen en typen woningen door de marktvrage 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 ecologische verbindingzone (onderdeel van de provinciale Ecologische hoofdstructuur), 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.

b. Woonvlekken

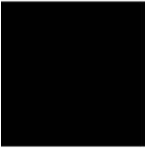
Het masterplan omvat de bouw van circa 1200 grondgebonden woningen in diverse prijscategorieën. De meeste woningen zullen projectmatig door ontwikkelaars en corporaties worden ontwikkeld, maar er zal ook ruimte zijn voor particuliere initiatieven voor zowel vrijstaande als geschakelde woningen. De woonvlekken 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 vraaggestuurde ontwikkeling in samenwerking met verschillende partijen in een relatief lange periode. De huidige planning gaat uit van ontwikkeling tot het jaar 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 is voor masterplan Waelpark een aparte Catalogus Openbaar Gebied opgesteld die op 15 december 2015 is vastgesteld.


c. Ecologie en wijkgroen



Het masterplan voorziet in een ecologische verbindingszone van de Groene Schakel en de Plas van Alle Winden naar de Naaldwijkseweg met een minimale breedte van 25 meter. 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 ongeveer 4,4 ha aan wijk-, buurt-, blok- en verkavelingsgroen. Hiervan zal tussen de 20 % en 25 % verspreid over de woongebieden worden opgenomen en het overige groen (3,6 ha) zal in de vorm van kleinere en grotere parkjes verspreid over heel Waelpark worden aangelegd, zoveel mogelijk in relatie met de ecologische zone. De totale oppervlakte aan groen en water bedraagt daarmee ongeveer 14,7 ha. De ecologische verbindingszone 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.

d. Wijkontsluiting



Het plan Waelpark wordt aan de noordzijde ontsloten via de Rijnvaartweg en aan de zuidzijde via een definitieve ontsluitingsweg – tevens de tweede ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Teylingen – die uitkomt op de nieuw aan te leggen rotonde op de Naaldwijkseweg (de provinciale weg N 467). Een doorgaande verbinding door het gebied van Waelpark is niet gewenst, omdat deze leidt tot ongewenste verkeersbewegingen. De

woonvlekken met de hoogste dichtheden zullen zo direct mogelijk op de hoofdroutes worden aangesloten. De woonvlekken met lage dichtheid zullen direct vanaf de Poelkade en indirect vanaf de Nieuwe Vaart worden ontsloten.

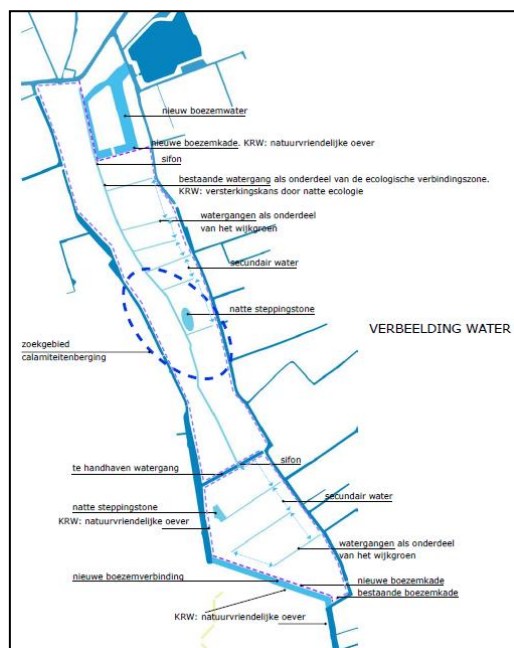
Door het gebied loopt een belangrijke fietsverbinding van noord (Poelzone) naar zuid. Bij de nieuwe rotonde op de Naaldwijkseweg komt ook een veilige fietsoversteek. Ook moet rekening worden gehouden met verbindingen vanuit de bestaande kern van 's-Gravenzande naar de Poelkade/Rijnvaartweg en naar het Boomgaardspad. Verder worden er passeervakken gerealiseerd op de Nieuwe Vaart en de Poelkade.

e. *Water*

Het noordelijk en het zuidelijk deel van het masterplan ligt op boezempeil of komt daarop te liggen. 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. Dit geldt vooral voor de recreatieve mogelijkheden van bevaarbaar water. De grens van het zuidelijk deel wordt bepaald door een nog te realiseren boezemverbinding tussen de 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 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. 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 verder uitgewerkt, zoals op het vlak van inlaatvoorzieningen, peilbeheer, inrichting natuurvriendelijke oevers en afspraken voor wat betreft het onderhoud.

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 een KRW-waterlichaam (Westboezem).



Figuur 12 – Verbeeding van water in het masterplan Waelpark

Met deze KRW-zones wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het realiseren van een KRW-verbinding tussen de zuidelijker gelegen KRW-oevers in het Nieuwe Water en de noordelijker gelegen Poelzone en Groene Schakel. De natuurvriendelijke oevers in de ecologische zone 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 van Delfland zal onderzocht worden hoe de polder wel kan bijdragen aan de KRW, bijvoorbeeld door maatregelen voor het verbeteren van de visstand.

2.5.2 Woningbouwplan Dijckerwaal fase 2

a. Algemeen

Dit bestemmingsplan betreft, onder andere, de realisering van het woningbouwplan van deelgebied 1B van het masterplan Waelpark, welk gebied in dit bestemmingsplan woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 is genoemd (zie paragraaf 1.1.2 van deze toelichting). Het gaat hier om de bouw van maximaal 225 woningen met bijbehorende infrastructuur, water en groen, gesitueerd in de bredere context van het masterplan Waelpark.

De woonwijk is gelegen in het zuidwesten van het gebied van het masterplan en wordt begrensd door:

- in het noorden: de nieuw te graven tankgracht met ecologische zone;
- in het oosten: deels de lijn, ongeveer haaks op de Naaldwijkseweg, die volgt uit de verkaveling van het gehele gebied Dijckerwaal, en deels een watergang achter de percelen aan Naaldwijkseweg 394 en 396 en achter de percelen aan Dijckerwaal 2 en 4;
- in het zuiden en in het westen: de (tweede) ontsluitingsweg van bedrijventerrein Teylingen met de daarbij behorende waterlopen en groenstroken.


Het plangebied van Dijckerwaal fase 2, dat onderdeel is van het zuidelijke deel van masterplan Waelpark, zal worden gekenmerkt door veel water en groen. De kenmerken zijn de volgende:

1. er wordt een nieuwe waterloop gerealiseerd (de "nieuwe" tankgracht), direct naast de voormalige (gedempte) tankgracht: deze waterloop zal de nieuwe boezemwaterverbinding vormen tussen Nieuwe Vaart en Poelwatering; tegelijkertijd vormen het water en diens oevers een ecologische verbinding tussen de 's-Gravensandse Bosjes en de ecologische zone langs de Poelwatering; de zone waar voorheen de tankgracht lag, wordt onderdeel van de ecologische verbinding tussen Poelzone en Olieblok; zowel de nieuwe tankgracht als de ecologische zone is reeds opgenomen in het naastliggende bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1;
2. de bebouwing zal bestaan uit grondgebonden woningen (twee-onder-een-kap en rijwoningen), twee lagen met kap, in verschillende soorten en prijsklassen, waarvan "dorps wonen" de hoofdkenmerkend is; op een beperkt aantal plaatsen wordt ook gestapelde bouw mogelijk gemaakt van maximaal vier lagen met een kap of kapverdieping; in overleg met de negen gemeenten binnen de regio Haaglanden zijn afspraken gemaakt over de verdeling van verschillende woonmilieus binnen de regio (zie onderdeel b. hierna).

b. Indeling woonmilieus volgens Rosetta-methode

Op 2 maart 2012 was in het kader van de Bestuurlijke Agenda Woningmarktstrategie Haaglanden in opdracht van het Stadsgewest Haaglanden het onderzoek afgesloten naar de soorten woonmilieus binnen de regio.

In overleg tussen het stadsgewest en de regiogemeenten zijn de kenmerkende woonmilieus en hun karakteristieken per gemeente benoemd en in kaart gebracht. Vervolgens is van alle projecten tot 2020 het woonmilieu benoemd. De woonmilieus zijn daarbij ingedeeld volgens de zogenaamde Steen van Rosetta. In januari 2015 is in overleg met de gemeenten die voorheen het Stadsgewest Haaglanden vormden, de nota

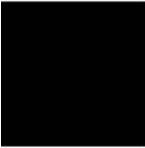


Woonmilieus Haaglanden opgesteld, waarin de indeling naar woonmilieus is geactualiseerd.

De Rosetta-methode gaat uit van vijf basiswoonmilieus, namelijk Grootstedelijk, Stedelijk, Suburbaan, Dorps en Landelijk. Elk van deze woonmilieus wordt onderverdeeld in meer specifieke typen. Voor het woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 geldt volgens de Rosetta-methode, dat nieuwbouw voornamelijk gezocht moet worden binnen het woonmilieu "Dorps". Dit woonmilieu is onderverdeeld in de drie typen Centrum Dorps, Lokaal en Suburbaan.

Op het woningbouwplan zijn de subtypen Lokaal en Suburbaan van toepassing. Voor deze verschillende woonmilieus geeft de Steen van Rosetta richtlijnen voor de ontsluiting, het verkavelingstype, het bebouwingstype, de architectuur, de functiemenging en de openbare ruimte binnen het te ontwikkelen gebied. Deze richtlijnen, zoals die in de nota Woonmilieus Haaglanden zijn gegeven, zijn opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

c. Woonmilieus in het woningbouwplan



De woningbouw zal bestaan uit verschillende soorten geschakelde, grondgebonden woningen met de daarbij passende prijsklassen. Ook gestapelde bouw is mogelijk. Het woningbouwplan heeft als karakteristiek "dorps wonen", waarmee niet een nieuw "dorp" met eigen centrum wordt bedoeld maar een voortzetting van het bestaande dorp, namelijk 's-Gravenzande. De verbindingen met Naaldwijk zijn 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.

d. Speel terreinen

Conform het speelruimtebeleidsplan van de gemeente Westland zijn in de Catalogus Openbaar Gebied (zie ook paragraaf 2.5.1, onder b., van deze toelichting) de speelplaatsen nader gedefinieerd. Omdat het plangebied van dit bestemmingsplan – net zoals dat van bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1 – een relatief grote dichtheid zal krijgen, zal dan ook een aantal speelplaatsen worden ingericht. Hierbij worden de richtlijnen gehanteerd voor de leeftijdscategorie 0-6 jaar en voor de leeftijdscategorie 7-12 jaar.

e. Woningdifferentiatie

Voor het hele gebied van masterplan Waelpark is afgesproken, dat 12,4 % van de woningen sociale koopwoningen zal betreffen en 3,9 %

woningen in de prijsklasse "bereikbare koop". Het hele woningbouwprogramma van Waelpark zal derhalve 16,3 % sociale en bereikbare woningen bevatten. Per deelgebied kan deze verhouding variëren.

In het masterplan Waelpark is een indicatief programma opgenomen met woningaantallen en -types per deelgebied. In het woningbouwplan van dit bestemmingsplan ligt het accent op geschakelde grondgebonden rijtjeswoningen en twee-onder-een-kapwoningen. In onderstaande figuur is aangegeven welke woningdifferentiatie en planning vooralsnog wordt aangehouden. Het is de bedoeling dat 203 woningen vóór 31 december 2018 worden opgeleverd.

| | Bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1 (deelgebied 1A) | | | Bestemmingsplan Dijckerwaal fase 2 (deelgebied 1B) | | |
|---------------|---|-------------------|---------------------|---|-------------------|---------------------|
| | <i>Sociaal</i> | <i>Bereikbaar</i> | <i>Vrije sector</i> | <i>Sociaal</i> | <i>Bereikbaar</i> | <i>Vrije sector</i> |
| 2015 | - | - | - | - | - | - |
| 2016 | 10 | 7 | 36 | - | - | - |
| 2017 | 10 | 6 | 34 | - | - | - |
| 2018 | 10 | 6 | 24 | 16 | 4 | 40 |
| 2019 | - | - | - | 16 | 3 | 63 |
| 2020 | - | - | - | 16 | 3 | 64 |
| 2021 | - | - | - | - | - | - |
| 2022 | - | - | - | - | - | - |
| 2023 | - | - | - | - | - | - |
| Totaal | 30 | 19 | 94 | 48 | 10 | 167 |

Figuur 13 – Planning realisatie woningen in totale woningbouwplan Dijckerwaal

Afhankelijk van de marktvraag zal te zijner tijd een ontwikkelaar worden geselecteerd die, gericht op de dan geldende marktvraag, een aantal en type woningen zal ontwikkelen (vraaggestuurde ontwikkeling). Het exacte aantal en type woningen is derhalve nog niet bekend.

f. Groen

In het masterplan Waelpark wordt – los van de bovenplanse ecologische verbindingzone (zie ook onderdeel g. hierna) – een groennorm gehanteerd van 35 m² per woning. Een deel van dit groen wordt in de directe omgeving van de woning gerealiseerd: het zogenaamde buurtgroen en het woongroen. Het resterende deel – het zogenaamde wijkgroen – kan toegedeeld worden aan andere deelgebieden waardoor het mogelijk is om plaatselijk robuustere groenpartijen of parkjes te realiseren. Voor het woningbouwplan bestaat nog geen stedenbouwkundig verkavelingsontwerp. Uitgaande van 225 woningen zal de verdeling ongeveer de volgende zijn:

- buurtgroen: 225 x 10 m² = 2.250 m²;
- woongroen: 225 x 12 m² = 2.700 m²;

- wijkgroen: $225 \times 13 \text{ m}^2 = 2.925 \text{ m}^2$.

g. Ecologie

De primaire ecologische verbinding in het plangebied van masterplan Waelpark – die de provinciale Ecologische hoofdstructuur volgt – loopt van noord naar zuid en heeft een kerngebied van 25 meter breed dat bestaat uit water en groen. Deze zone krijgt plaatselijk meer breedte door de koppeling met bestaand groen en nieuw aan te leggen wijk- en buurtgroen.

Ten noorden van het plangebied van dit bestemmingsplan is de voormalige tankgracht onderdeel van deze ecologische verbinding. Aan de polderkant van deze tankgracht krijgt de verbinding een vervolg naar het noorden. Op dit punt sluit via de tankgracht ook de ecologische verbinding met de 's-Gravenzandse Bosjes aan op de hoofdstructuur. De inrichting van beide ecologische verbindingen wordt apart ontworpen in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland, welke tot doel heeft de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren door onder meer de inrichting van boezemoevers. Door aangepaste profielen van de woonstraten en groene eisen aan de erfafscheidingen op te stellen, wordt de ecologische waarde van het gebied verder verhoogd.

h. Waterhuishouding

Bestaande situatie

Het plangebied ligt op boezempeil en de grens met de polder heeft een gekarteld verloop en verbindt de Nieuwe Vaart en Poelwatering met elkaar. Dit traject biedt het boezemwater onvoldoende doorstromingscapaciteit. Elders in het gebied zijn plaatselijk de watergangen vervangen door duikers, of deze zijn gedempt. Het plangebied zal gefaseerd worden ontwikkeld. Eventuele aanpassingen van het watersysteem zullen in nauw overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland worden ontwikkeld en uitgevoerd.

Nieuwe situatie

De doorstroming van het boezemwater zal worden verbeterd door de dempingen en duikers zo veel mogelijk te vervangen door open water. De gekartelde overgang naar de polder zal worden rechtgetrokken door middel van een watergang, parallel aan de gedempte tankgracht. Daarnaast wordt parallel aan de achterkanten van de kavels aan de Naaldwijkseweg ook een nieuwe watergang gegraven, waardoor een aantal bestaande en nieuwe kavels direct toegang hebben tot het interessante recreatieve watercircuit van het Westland en daarbuiten. Aansluitend op het nieuw te graven water aan de zuidkant van het woningbouwplan van bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1 kan ook door

het woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 zelf een nieuwe waterloop worden gegraven, al dan niet als kwaliteitselement in het wijkgroen.

Waterberging

Het woningbouwgebied is boezemland en heeft een waterpeil van NAP - 0,40 m. De aangrenzende polder heeft een waterpeil van NAP - 1,80 m. Door het Hoogheemraadschap van Delfland wordt per specifieke situatie bij de ontwikkeling van een gebied bepaald welk waterbergingspercentage het meest bijdraagt aan een verantwoord waterbeheer. Voor dit deel van het plangebied is dit 11,4% van het (deel)exploitatiegebied. Dit percentage heeft niet betrekking op alleen dit deelgebied, maar mag ook worden uitgewisseld met andere deelgebieden, mits passend binnen de kaders voor het gehele masterplan Waelpark. In overleg met het Hoogheemraadschap Delfland wordt gesproken over een uitwisseling van oppervlaktewater tussen de verschillende deelgebieden van masterplan Waelpark. Dit geldt met name voor deelgebieden 1 en 6. In de Catalogus Openbaar Gebied (zie paragraaf 2.5.1, onder b., van deze toelichting) is hiertoe een overzicht opgenomen.

i. Verkeerswegen en wijkontsluiting

Door de woonwijk loopt een aantal wegen voor onder andere gemotoriseerd verkeer, die alle uitkomen op de wijkontsluitingsweg. Voor de hele woonwijk Dijckerwaal (deelgebieden 1A en 1B van het masterplan) zal de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer plaatsvinden via genoemde wijkontsluitingsweg en de nieuwe ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Teylingen naar de nieuw aan te leggen rotonde op de Naaldwijkseweg (zie paragraaf 2.5.4 hierna). Conform het masterplan Waelpark zal de wijk niet tevens naar het noorden worden ontsloten in verband met het voorkomen van sluipverkeer door het gebied van het masterplan.

Voor langzaam verkeer zal de wijk ook worden ontsloten via een fietsverbinding, die naar het noorden het tracé van de tijdelijke ontsluitingsweg voor de wijk volgt en vervolgens de nieuwe ontsluitingsweg van bedrijventerrein Teylingen kruist. Buiten het plangebied komt een tweede fietsverbinding via het Boomgaardspad die richting Naaldwijk zal lopen.

j. Parkeren

In het woningbouwplan zal aan doorgaans normale woonstraten gewoond worden, met in principe het bezoekersparkeren op straat en geclusterd parkeren voor de bewoners zelf. Op het aantal parkeerplaatsen is het Westlands verkeer en vervoersplan van toepassing. De parkeernorm wordt periodiek herzien. Op dit moment gelden de volgende parkeernormen:

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

De parkeernorm is inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren. De grenzen tussen de categorieën zijn onderdeel van de periodieke herzieningen.

2.5.3 Specifieke beleidskaders kern 's-Gravenzande

a. Beleidskader Verkeer 's-Gravenzande

Op 19 mei 2011 is het Beleidskader Verkeer 's-Gravenzande vastgesteld. Dit kader vormt een uitwerking van het WVVP (zie paragraaf 2.1.3 van deze toelichting) naar genoemde kern.

In het Beleidskader is vastgesteld, dat de huidige ontsluiting van bedrijventerrein Teylingen, via de Koningin Julianaweg, voor grote geluidsoverlast zorgt, mede omdat de weg ook de hoofdontsluiting voor de woonbuurten is. Als oplossing van dit probleem is in het verkeersmodel voor 2020 een nieuwe, tweede ontsluiting van het bedrijventerrein voorzien en wel naar de Naaldwijkseweg via de Dijckerwaal. Verder wordt in het beleidskader rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het woningbouwproject Waelpark en de uitbreiding van het bedrijventerrein (Teylingen VI). En wel in die zin, dat de tweede ontsluitingsweg van het bedrijventerrein een gecombineerde ontsluitingsweg moet worden, die ook het zuidelijk deel van woningbouwproject Waelpark (de wijk Dijckerwaal) ontsluit.

b. Ruimtelijk Ontwikkelingskader 's-Gravenzande

Met dit bestemmingsplan wordt ook uitvoering gegeven aan enkele wensen, die zijn neergelegd in het (vastgestelde) Ruimtelijke Ontwikkelingskader 's-Gravenzande van 19 mei 2011. Deze wensen zijn:

- het verbinden van de nieuwe ecologische hoofdstructuur door de Poelpolder van Staelduin naar Arendsduin via de 's-Gravenzandse Bosjes en de sportvelden met de lokale groenstructuur van 's-Gravenzande;
- het verbinden van de nieuwe woonwijk Waelpark met de kern 's-Gravenzande via een wandel- en fietspad;
- het afmaken van het bedrijventerrein Teylingen; en

- de aanzet voor een extra ontsluiting van het bedrijventerrein Teylingen op de Naaldwijkseweg met als gevolg verminderde verkeersdruk rond de rotonde aan de Koningin Julianaweg/Naaldwijkseweg.

2.5.4 Tweede ontsluitingsweg bedrijventerrein Teylingen

a. Algemeen

De tweede ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Teylingen in de kern 's-Gravenzande was reeds in een vroeg stadium gewenst. Deze wens werd op 10 november 2011 verankerd in de beleidskaders als hiervoor genoemd in paragraaf 2.5.3 en in het Meerjareninvesteringsplan (MIP) van de gemeente. Op 10 november 2011 heeft de raad van de gemeente Westland bij aangenomen motie de wens geuit dat de ontsluitingsweg wordt uitgevoerd en dat deze uitvoering zal aansluiten bij de ontwikkeling van het woningbouwproject Waelpark.

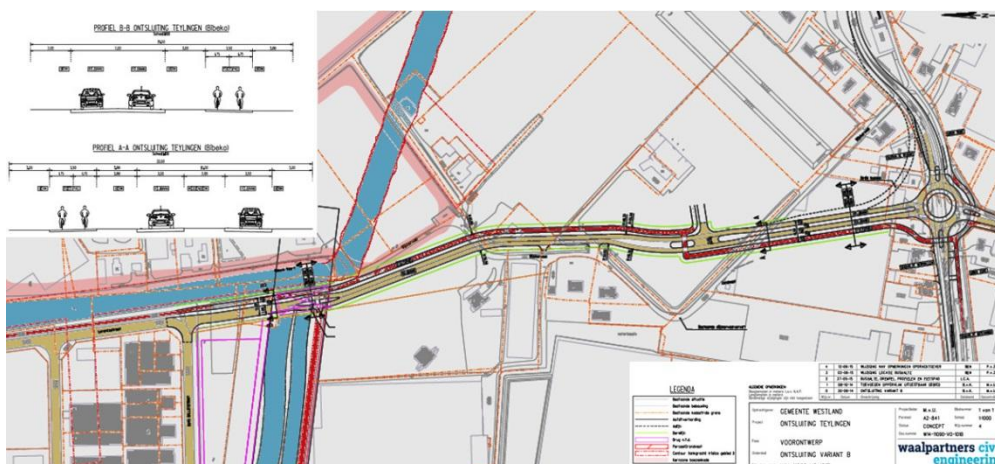
De aansluiting van woningbouwplan en ontsluitingsweg, zoals voorgestaan door de raad, heeft op bestemmingsplanniveau om moverende redenen niet kunnen plaatsvinden in het eerste nieuwe bestemmingsplan voor woningbouwproject Waelpark, namelijk bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1, dat op 30 juni 2015 door de raad is vastgesteld. Daarom vindt die aansluiting plaats in het nu voorliggende bestemmingsplan. De hierin opgenomen tweede ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein zal tevens de hele woonwijk Dijckerwaal ontsluiten, zijnde het zuidelijke deel van Waelpark waarvoor met voornoemd bestemmingsplan en dit bestemmingsplan de planologisch-juridische basis is gelegd. Op 16 september 2015 heeft de raad besloten tot het uitvoeren van het project.

b. De inrichting van de weg

De extra of tweede ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Teylingen is gesitueerd tussen de Lorentzstraat op dat bedrijventerrein en dat deel van de Naaldwijkseweg, waarop de Heenweg uitkomt. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en doorstroming zal op de aansluiting op laatstgenoemde weg een rotonde worden aangelegd. Het gemotoriseerd verkeer wordt gereguleerd, opdat het langzaam verkeer veiliger kan oversteken.

De ontsluitingsweg heeft een lengte van ongeveer 600 meter. Op die weg komt, zoals gezegd, het wijkgebonden verkeer vanuit woonwijk Dijckerwaal uit, maar ook worden richting die weg uitritten gerealiseerd van een bedrijf en een woning die voorheen hun uitrit op de Naaldwijkseweg hadden.

De rotonde op de Naaldwijkseweg wordt uitgevoerd als een enkelstrooksrotonde. Mogelijk moet in de toekomst bij die rotonde een bypass worden gerealiseerd om de doorstroming tussen bedrijventerrein/woonwijk en Naaldwijk te bevorderen. Omdat deze bypass – mocht daartoe worden besloten – tijdens de planduur van dit bestemmingsplan gestalte moet krijgen, is in de regels van dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Figuur 14 – Indicatieve ligging van de ontsluitingsweg

In Bijlage 2 van deze toelichting is het wegprofiel geprojecteerd in de bestemming "Verkeer", zoals deze is gelegd op de planverbeelding van dit bestemmingsplan.

2.5.5 Omzetting bedrijfswoningen in burgerwoningen

a. Algemeen

In het kader van de reconstructie van het gebied ten behoeve van de tweede ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Teylingen, is een aantal voormalige bedrijfswoningen in dat gebied met dit bestemmingsplan omgezet in burgerwoningen.

In een ver verleden vormden deze woningen bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven, een situatie die typisch is voor het Westland. In het voorheen geldende bestemmingsplan Het Nieuwe Water waren deze woningen ten onrechte en abusievelijk bestemd als bedrijfswoningen, hoewel reeds vóór de voorbereiding van dat plan de woningen al in gebruik waren als burgerwoningen. Een goede ruimtelijke ordening vereist derhalve dat dit feitelijke gebruik als zodanig wordt bestemd. De omzetting betrof de volgende woningen:

- de twee woningen-onder-één-kap aan Naaldwijkseweg 372 en 374;

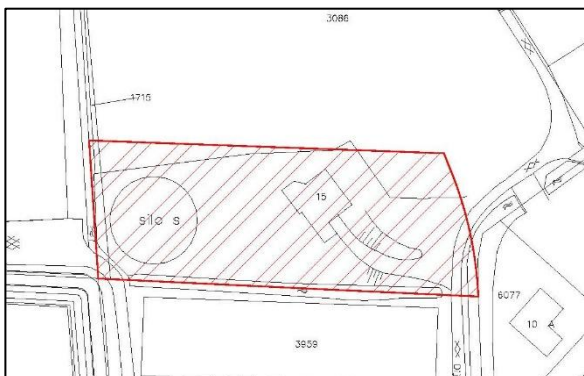
- de woning aan Naaldwijkseweg 376;
- de woning aan Naaldwijkseweg 380;
- de woning aan Dijckerwaal 15.

Op de percelen aan de Naaldwijkseweg zijn geen ontwikkelingen met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Dit is wel het geval voor het perceel aan de Dijckerwaal 15.

Voor de milieuzonering ten opzichte van deze woningen zie paragraaf 3.2.4 van deze toelichting.

b. Ontwikkeling op perceel Dijckerwaal 15

Op de plaats van deze voormalige bedrijfswoning zal een nieuwe woning met bijbehorende garage worden geplaatst. Het perceel, dat een totale oppervlakte van ruim 3.000 m² heeft, had een oppervlakte van 1.000 m² voor de woning en een oppervlakte van 1.800 m² voor de tuin.




Figuur 15 – Kadastrale indeling perceel Dijckerwaal 15



Figuur 16 – Foto van woning aan Dijckerwaal 15

Voor de bestemmingslegging in dit bestemmingsplan zijn de volgende criteria gehanteerd:

- de woning, exclusief het restant van de bunker waarop die woning deels is geplaatst, heeft op de bestemming Wonen een maximale oppervlakte van 1.000 m² gekregen;

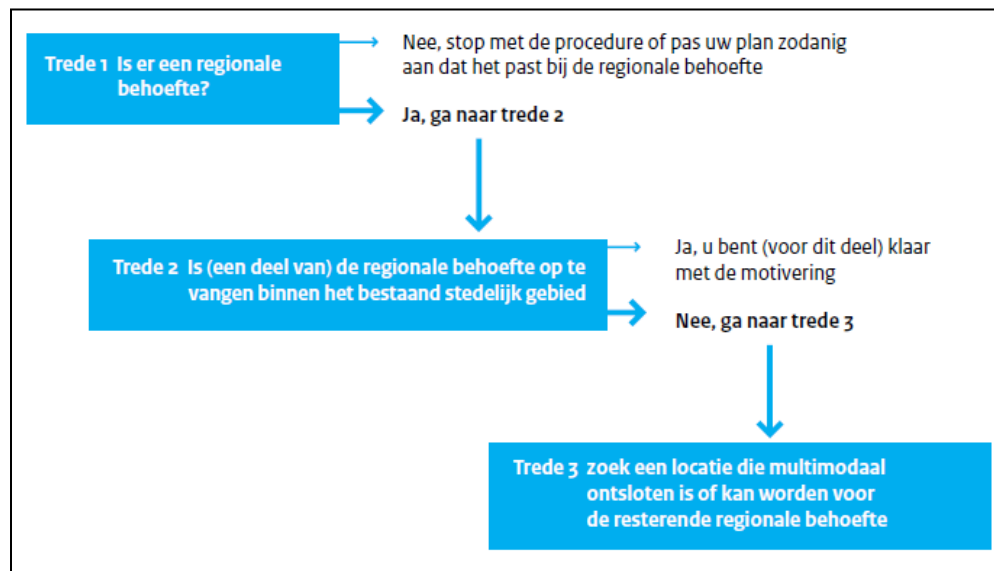
- 
- de maximaal toegestane inhoud van de woning, exclusief het restant van de bunker waarop die woning deels is geplaatst, bedraagt ongeveer 1.500 m³;
 - de maximale goothoogte bedraagt ongeveer 10 meter vanaf het maaiveld en 5,5 meter vanaf de bovenkant van de bunker;
 - voor het restant van het perceel zullen de functies erf op bestemming Wonen en tuin op bestemming Tuin gelden;
 - volgens deze functies bestaat de mogelijkheid om hobbykassen, berging, stallingruimte en dergelijke te realiseren met een maximale oppervlakte van 150 m² en een maximale goothoogte van 4,5 meter.

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, tweede lid, 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 deze in onderstaande figuur zijn weergegeven (zie ook paragraaf 2.3.2 van deze toelichting).




Figuur 17 – De drie stappen van de ladder (bron: Handreiking Ladder voor duurzame ontwikkeling, ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.1 Preliminaire toets

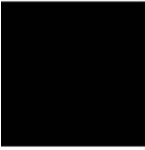
Bij de beoordeling of de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast, is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan er zekerheidshalve van uitgegaan dat dit het geval is. Desalniettemin kan geoordeeld worden, dat met dit bestemmingsplan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het criterium om de vraag te beantwoorden vormt het begrip *nieuwe* stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6, tweede lid, en artikel 1.1.1, eerste lid en onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening).

Met het bestemmingsplan wordt stedelijke ontwikkeling, namelijk woningbouw, mogelijk gemaakt. Het daarin mogelijk gemaakte woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 vormt een onderdeel van het totale



woningbouwproject in de Poelpolder te 's-Gravenzande, dat thans de naam Waelpark heeft. Volgens het bestemmingsplan Het Nieuwe Water, dat op 26 mei 2009 door de raad van de gemeente Westland was vastgesteld, was in de Poelpolder, dus ook op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, woningbouw mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan vormt een gedeeltelijke actualisering van het woningbouwproject dat op grond van voornoemd bestemmingsplan reeds mogelijk was. Met het masterplan Waelpark, dat het masterplan Het Nieuwe Water heeft vervangen, is het woningbouwproject aangepast aan de meest recente ontwikkeling op de woningmarkt en aan de actuele, kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio. Het bestemmingsplan voorziet niet in uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling ten opzichte van het vorige planregime, noch in een wijziging van functies.

Gelet op deze feiten kan gesproken worden van een onbenutte planologische mogelijkheid. In het kader van een ander bestemmingsplan voor het woningbouwproject Waelpark is dit bevestigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 februari 2016 (201506618/1/R6).



Mede gelet op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is de ladder voor duurzame verstedelijking toch doorlopen. Het resultaat hiervan is hierna weergegeven.

3.1.2 Trede 1: actuele regionale behoefte

a. Algemeen

Volgens artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a., van het Besluit ruimtelijke ordening (de zogenaamde Trede 1), moet in de toelichting bij een bestemmingsplan worden beschreven dat de voorgenomen, *nieuwe* stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

In de provinciale Verordening Ruimte 2014 is dit wettelijke voorschrift aangevuld met de bepaling, dat gedeputeerde staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting bij het bestemmingsplan kan – volgens de provinciale regels – in dat geval worden verwezen naar die regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering van het aanwezig zijn van de actuele regionale behoefte.

Voor zover de hiervoor genoemde aanvaarding door gedeputeerde staten het voorliggende bestemmingsplan betreft, is de regionale woonvisie op 3 november 2015 aanvaard (zie verder hieronder onder b.).

b. Regionale afstemming

Op 24 januari 2014 hebben gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland ingestemd met het door het Stadsgewest Haaglanden aangeboden woningbouwprogramma 2013 en wel als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen conform de (toenmalige) Verordening Ruimte 2012. Het woningbouwplan Dijckerwaal fase 2, als onderdeel van het totale woningbouwproject Waelpark in de Poelpolder te 's-Gravenzande, past in het regionale woningbouwprogramma van het toenmalige Stadsgewest en voldoet daarmee, op basis van de regels van de provinciale verordening over de ladder voor duurzame verstedelijking, aan de verantwoording van de regionale woningbehoefte en de regionale afstemming daarover.


Na 1 januari 2015 hebben de negen gemeenten die voorheen het Stadsgewest Haaglanden vormden, de regionale afstemming op het gebied van woningbehoefte en marktruimte voortgezet. Naast de gemeente Westland participeren daarin de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar en Zoetermeer.

Op 3 juli 2015 hebben de negen, regionaal samenwerkende gemeenten (de zogenaamde Bestuurlijke Tafel Wonen) de regionale afstemming tussen de woningbouwprogramma's 2015 aan gedeputeerde staten voorgelegd. Deze regionale woonvisie is door gedeputeerde staten op 3 november 2015 aanvaard voor het doorlopen van de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze aanvaarding geldt totdat gedeputeerde staten een besluit hebben genomen over de regionale woonvisie 2017.

c. Regionale woningbehoefte

De regionale woningbehoefte waarin het woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 zal gaan voorzien, was gebaseerd op het beleidsdocument Actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma (2013) van het toenmalige Stadsgewest Haaglanden en is ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan gebaseerd op de regionale woonvisie 2015, die is opgesteld door de negen gemeenten die voorheen het Stadsgewest Haaglanden vormden (zie onderdeel b. hiervoor). Aan deze beleidsdocumenten, waarin de regionale woningbehoefte tot uiting komt, liggen concrete onderzoeken in de regio ten grondslag. Vooral de kwantitatieve woningbehoefte (marktruimte) is daarin aan bod gekomen.

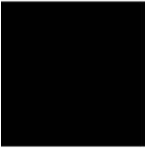
Als kader gold het regionaal Structuurplan 2020 van het Stadsgewest Haaglanden, volgens hetwelk in de periode tot 2020 in totaal nog 75.000 tot 80.000 woningen moesten worden gebouwd, zowel binnen bestaand stedelijk gebied als op uitleglocaties. In de gemeente Westland worden daarvan 7040 woningen gerealiseerd. Volgens de Woningmarktmonitor Haaglanden 2015 is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de



gemeente Westland toegenomen ten opzichte van het voorgaande monitorjaar. Deze indicator geeft niet alleen aan dat er behoefte is aan een bepaalde soort woningen, maar ook dat die woningen economisch gezien weer binnen het bereik van de woningzoeker zijn gekomen.

De regionale woningbehoefte is op provinciaal niveau vertaald in het Programma ruimte als onderdeel van de provinciale Visie ruimte en mobiliteit (2014). Het totale woningbouwproject Waelpark voor de Poelpolder te 's-Gravenzande, waarvan woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 deel uitmaakt, is daarin aangewezen als uitleglocatie voor woningbouw. Ook in de voorgaande structuurvisie van de provincie was die uitleglocatie opgenomen.

De regionale woningbehoefte is op gemeentelijk niveau vertaald in de Structuurvisie Westland 2025 (met perspectief naar 2040) en de daarop geënte Woonvisie Westland 2020 waarin vooral het kwalitatieve kader voor woningbouwprogramma's wordt gegeven. De behoefte is in de structuurvisie verdeeld over de verschillende kernen van de gemeente. De raad van de gemeente heeft verder per kern een ruimtelijk ontwikkelingskader vastgesteld, waarin locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn aangewezen waarop nieuwbouw mogelijk is en waarin uitleglocaties zijn aangewezen. In het Ruimtelijk Ontwikkelingskader 's-Gravenzande is het woningbouwproject Waelpark aangewezen als uitleglocatie (de Poelpolder).



In *kwalitatieve* zin voldoet het woningbouwplan aan de regionale differentiatie van woonmilieus, zoals op regionaal niveau vastgelegd in de zogeheten Steen van Rosetta. De stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonwijk moet volgens die Rosetta-methode worden gekenmerkt als typen Lokaal Dorps en Dorps Suburbaan (zie paragraaf 2.5.2, onder b., van deze toelichting). Naast de kwantitatieve behoefte zal het woningbouwplan dus ook tegemoet komen aan de wensen van woningzoekenden, aangaande de kwaliteit van het woonmilieu.

De regionale woningbehoefte is *actueel*, hetgeen geconcludeerd mag worden uit de continue regionale afstemming op het terrein van wonen aan de zogenaamde Bestuurlijke Tafel Wonen. Anders gezegd, de woningmarkt heeft zich niet zodanig ontwikkeld of de regionale afstemming heeft er niet toe geleid, dat in de behoefte kan worden voorzien middels een andere stedelijke ontwikkeling in de regio.

3.1.3 Trede 2: voorzien in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied

a. Algemeen

Volgens artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b., van het Besluit ruimtelijke ordening (de zogenaamde Trede 2), moet in de toelichting bij een bestemmingsplan worden beschreven in hoeverre in de actuele regionale behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, die daarvoor middels herstructurering, transformatie of anderszins geschikt zijn gemaakt. In de provinciale Verordening Ruimte 2014 is dit wettelijke voorschrift als zodanig overgenomen.


In artikel 1.1.1, eerste lid en onder h., van het Besluit ruimtelijke ordening wordt als definitie van *bestaand* stedelijk gebied gegeven, een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. In de provinciale Verordening Ruimte 2014 wordt daaraan toegevoegd: "met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen". Hoewel ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan het te ontwikkelen plangebied als bouwrijp aangemerkt zou kunnen worden, zodat het gebied volgens de provinciale regels zou vallen binnen bestaand stedelijk gebied, is in het bestemmingsplan uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dit uitgangspunt vergt volgens de ladder een motivering waarom het woningbouwplan niet in de bestaande verstedelijking kan worden ingepast.

De provincie doet in de toelichting van de PVR 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.

Volgens de uitleg van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt uit artikel 3.1.6, tweede lid en onder b., van het Besluit ruimtelijke ordening niet, dat eerst alle bestaande inbreidings- en transformatielocaties moeten zijn bebouwd alvorens tot uitbreiding van het stedelijk gebied te kunnen overgaan, en wel indien de actuele regionale behoefte groter is dan waaraan kan worden voldaan binnen stedelijk gebied.

b. Woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied

Het woningbouwplan Dijckerwaal fase 2, als onderdeel van het woningbouwproject Waelpark dat de gehele Poelpolder omvat, heeft een

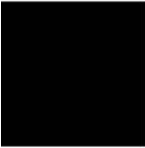


zodanige, samenhangende woonstructuur dat deze niet versnipperd binnen de bestaande kernen kan worden gerealiseerd. De samenhangende woonstructuur voldoet juist door die samenhang aan de actuele regionale woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin (zie paragraaf 3.1.1 hiervoor).

De actuele regionale behoefte, waarin met het bestemmingsplan wordt voorzien, is groter dan waaraan binnen de bestaande kernen door intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden voldaan. Volgens het Ruimtelijk Ontwikkelingskader 's-Gravenzande kunnen in de kern 's-Gravenzande alleen nog ongeveer 100 woningen worden gerealiseerd in het centrumproject. Daarnaast wordt ter hoogte van Tuinveld een woningbouwlocatie binnenstedelijk opnieuw ingericht. Het woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 is, als onderdeel van het totale woningbouwproject Waelpark, aangewezen als uitleglocatie omwille van grootte en samenhang.

3.1.4 Trede 3: voorzien in behoefte op nieuwe locatie

a. Algemeen



Volgens artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening (de zogenaamde Trede 3), moet in de toelichting bij een bestemmingsplan worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in de actuele regionale behoefte aan stedelijke ontwikkeling op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend zijn ontsloten of als zodanig worden ontwikkeld. In de provinciale Verordening Ruimte 2014 is dit wettelijke voorschrift als zodanig overgenomen.

b. Multimodale ontsluiting van de woonwijk

In de stedelijke ontwikkeling die het woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 vormt, zullen passende modaliteiten van ontsluiting worden ontwikkeld. Voor het gemotoriseerd verkeer zal een wijkontsluitingsweg worden aangelegd, die zal aansluiten op de Naaldwijkseweg.

Het voetgangersverkeer wordt in het woningbouwplan ontsloten in verschillende richtingen, inclusief paden door het groen en langs het water van de ecologische hoofdstructuur. De ontsluiting in verschillende richtingen geldt ook voor het fietsverkeer, dat zich kan verplaatsen naar zowel de kern 's-Gravenzande als de kern Naaldwijk. Dat kan via de fietsverbinding door de ecologische zone ten zuiden van bedrijventerrein Teylingen, onderscheidenlijk via het Boomgaardspad. Deze verbinding vormt onderdeel van het gemeentelijke fietsnet en loopt langs de noordelijke rand van de woonwijk.

De woonwijk wordt verder ontsloten door openbaar vervoer en wel door de busverbinding over de Naaldwijkseweg (lijnen 31 en B19). Voor die buslijnen wordt aan de Naaldwijkseweg op geringe loopafstand van de woonwijk, en wel in het kader van de nieuwe rotonde die in dit bestemmingsplan planologisch is voorzien, een bushalte aangelegd.

c. Aanvulling regels provinciale verordening

In de provinciale Verordening Ruimte 2014 zijn verder de volgende voorwaarden opgenomen om te kunnen voldoen aan de – laatste beoordelingstrede – van de ladder voor duurzame verstedelijking:

- er wordt gebruik gemaakt van locaties die passen 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, en
- er wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

De ontwikkeling past in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de provinciale Visie ruimte en mobiliteit. Naast woningbouw krijgt in het plangebied de Ecologische hoofdstructuur gestalte en zal het watersysteem worden vernieuwd naar de normen van de Kaderrichtlijn Water en het Waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap van Delfland. In de totale context van woningbouwproject Waelpark zal in het woningbouwplan voldoende groen worden gerealiseerd. Het woningbouwplan voldoet, samengevat gezegd, aan de provinciale norm van behoud en vergroting van biodiversiteit.


Het totale woningbouwproject Waelpark voor de Poelpolder is opgenomen in het Programma ruimte van de provincie. Zodoende is tevens het woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 als onderdeel daarvan, daarin opgenomen.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

3.2.1 Wettelijk kader

a. Algemeen

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten ten opzichte van gevoelige functies, zoals (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang en dergelijke, te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten, die in potentie hinder kunnen



veroorzaken, worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd.

In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een "goede ruimtelijke ordening" eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies en wel door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Bedrijfsmatige activiteiten zijn volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) ingedeeld in een aantal categorieën met bijhorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, namelijk de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de verhouding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (milieuzonering).



b. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang, dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

- a. ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- b. rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Op basis van eerdergenoemde VNG-publicatie kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven beperkend kunnen zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in hun omgeving. In deze uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd, die kunnen worden aangehouden ten einde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Hiertoe worden een zestal milieucategorieën onderscheiden. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, welke ten opzichte van in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar). In de volgende tabel zijn de VNG-richtafstanden voor milieubelastende functies gegeven zoals deze gelden ten opzichte van een "rustige woonwijk" en van een "gemengd gebied".

| Milieucategorie: | Afstand tot rustige woonwijk: | Afstand tot gemengd gebied: |
|------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Categorie 1 | 10 m | 0 m |
| Categorie 2 | 30 m | 10 m |
| Categorie 3.1 | 50 m | 30 m |
| Categorie 3.2 | 100 m | 50 m |

Figuur 18 – Richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied

Een "rustige woonwijk" is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Een "gemengd gebied" is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als "gemengd gebied" worden beschouwd.

3.2.2 Gemeentelijke benadering

Bij de vaststelling van de Bedrijventerreinenvisie 2008 (herzien door de Bedrijventerreinenvisie 2013 – 2020) van de gemeente Westland is een integrale benadering milieuzonering bedrijventerreinen vastgesteld als verdere invulling van de richtlijnen en richtafstanden van de VNG. De omgeving van de Westlandse bedrijventerrein betreffen in de regel gemengde gebieden. Op grond van de VNG-richtlijnen kan met één afstandsstap worden afgeweken van de standaard aan te houden afstanden.

Verder is overwogen dat de Westlandse bedrijventerreinen bestaande bedrijventerreinen zijn, met een historisch gegroeide aanwezigheid van op het bedrijventerrein zelf gelegen bedrijfswoningen. Op grond van de provinciale verordening kunnen aan bestaande bedrijventerreinen minder eisen worden gesteld dan aan nieuwe bedrijventerreinen. De Westlandse bedrijventerreinen zijn voor het merendeel aangewezen als bestaand bedrijventerrein, met uitzondering van nieuwe bedrijventerreinen als Honderdland fase 2.

Bedrijventerreinen dienen zowel economisch, duurzaam als ruimtelijk toekomstbestendig te zijn. Wat regionale planning ten aanzien van aanbod bedrijfsterreinen betreft, dienen bedrijventerreinen volgens het convenant te voldoen aan ruimtelijke kwaliteitseisen van onder andere bedrijven en omgeving (landschappelijke inpassing).

Bovenstaande overwegingen hebben tot de volgende toepassing geleid:

| Milieucategorie: | Afstand in meters ten aanzien van geluidsgevoelig object: |
|------------------|---|
| 3.1 | Altijd aangrenzend aan woningen op het bedrijventerrein toegestaan, zowel voor burger- als voor bedrijfswoningen op de Westlandse bedrijventerreinen, gelet op historisch gegroeide context gelijkgesteld |
| 3.2 | 30 meter |
| 4.1 | 50 meter |
| 4.2 | 100 meter |

Figuur 19 – Afwijken van standaard-richtlijnen gemengd gebied (zie motivatie stap 2)

Motivatie afwijken stap 1: toepassen omgevingstype "gemengd gebied"

Als "gemengd gebied" worden de aanwezige, los verspreide burger- en bedrijfswoningen op het bedrijventerrein beschouwd. Deze woningen worden vanwege hun ligging in de directe omgeving van het bedrijventerrein (geen ruimtelijke scheiding door een brede weg of groenstrook, zoals bij de rustige woonwijken wel het geval is) als "gemengd gebied" beschouwd. Ook hier betreft het over het algemeen een historisch gegroeide situatie.

Motivatie stap 2: afwijken van richtlijnen "gemengd gebied"

Verder is overwogen, dat de Westlandse bedrijventerreinen bestaande bedrijventerreinen zijn, met een historisch gegroeide aanwezigheid van op het bedrijventerrein zelf gelegen bedrijfswoningen. De op de bedrijventerreinen aanwezige woningen vinden in het algemeen hun oorsprong als bedrijfswoning. Ook de ligging van de burgerwoningen op deze bedrijventerreinen is het resultaat van een historisch gegroeide situatie. Deze woningen waren in het verleden aan bedrijvigheid gelieerd en zijn later in gebruik genomen als burgerwoning. Bedrijfswoningen zijn een specifiek type woning, waar andere eisen aan het woon- en leefklimaat mogen worden gesteld dan bij reguliere woningen.

Er is één uitzondering op het uitgangspunt afwijken met twee stappen, namelijk indien de (grootste) richtafstand wordt bepaald door de factor "gevaar". In dit geval moet doorgaans de standaard vermelde afstand worden aangehouden (dit is de norm voor een "rustige woonwijk"). Afwijken van het aspect "gevaar" is in vrijwel alle gevallen niet mogelijk, tenzij een onderzoek in het kader van Besluit externe veiligheid inrichtingen is uitgevoerd en waarbij de toename van het groepsrisico verantwoord is.

3.2.3 Verkennend onderzoek ten opzichte van nieuwe woonwijk

a. Algemeen

In deze paragraaf wordt de milieuzonering van bedrijven of installaties ten opzichte van de nieuwe woonwijk van woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 onderzocht. Voor het bepalen van de minimale richtafstand is

gemeten vanaf de grens van het bestemmingsvlak van het bedrijventerrein tot aan de grens van het bestemmingsvlak voor het woningbouwplan.

Het overgrote deel van het plangebied waarop genoemd woningbouwplan wordt gerealiseerd moet worden aangemerkt als een "rustige woonwijk", aangezien dit een woonwijk wordt die wordt ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen, komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

Het westelijke deel van het woongebied, gelegen nabij de ontsluitingsweg, is echter wel aan te merken als een "gemengd gebied". Er is hier sprake van functiemenging. In dit gebied bevinden zich een bedrijfslocatie, diverse glastuinbouw bedrijven. Buiten deze functies zijn er ook woningen aanwezig en wordt een ontsluitingsweg gerealiseerd.

In het hiernavolgende wordt ingegaan op de mogelijke invloed op het nieuwe woningbouwplan van omliggende glastuinbouwbedrijven (zie b. hierna), warmtekrachtkoppelingen (zie c.), watersilo's (zie d.) en een bedrijventerrein (zie e.).

b. Glastuinbouwbedrijven

Voor glastuinbouwbedrijven met gasverwarming (SBI-codes 011, 012, 013.3) geldt een minimale afstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie, zoals woningbouw. De aangrenzende glastuinbouwfuncties bevinden zich op een grotere afstand dan 30 meter waardoor de bouw van woningen voldoet aan de eisen van milieuzonering ten opzichte van het westelijk gelegen glastuinbouwgebied.

c. Warmtekrachtkoppelingen (WKK's)

Voor de opwekking van warmte en elektriciteit bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebruik gemaakt van een warmtekrachtkoppeling (WKK) in combinatie van warmteopslagtanks. Voor een WKK geldt een bijzondere afstand ten opzichte van omliggende woningen van derden. Een generator voor WKK mag niet meer transformatievermogen hebben dan 10 MVA. Binnen een zone van 65 meter vanuit de WKK is het, vanwege geluidshinder, niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te realiseren. Binnen de vereiste afstand van 65 meter zijn geen WKK's aanwezig, waardoor de bouw van de woningen ook voor deze functies voldoet aan de eisen van milieuzonering ten opzichte van het oostelijk gelegen glastuinbouwgebied.

d. *Watersilo's*

Bij glastuinbouwbedrijven bevinden zich voor de opslag van water grote watersilo's. In het verleden is het regelmatig voorgekomen dat deze silo's uit elkaar klappen, met als gevolg dat dit ernstige schade kan veroorzaken in de directe omgeving. Voor nieuw te realiseren watersilo's of woningen bij watersilo's moet, om schade te voorkomen, een afstand van 15 meter tussen een woning van derden en een watersilo worden aangehouden. Binnen de vereiste afstand van 15 meter zijn geen watersilo's aanwezig waardoor de bouw van de woningen ook voor deze functies voldoet aan de eisen van milieuzonering ten opzichte van het oostelijk gelegen glastuinbouwgebied.

e. *Bedrijventerrein*

Ten westen van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein van het voormalige bedrijf Bol Transport BV, gelegen aan de Naaldwijkseweg 378. Dit was een transportbedrijf met koelwagens dat in de SBI gecategoriseerd wordt met code 6321.2. Het betrof derhalve een bedrijf van milieucategorie 3.2 voor hetwelk een minimale afstand van 100 meter tot aan een gevoelige functie geldt. Het aspect geluid is hierbij leidend.

In dit bestemmingsplan is de maximale milieucategorie 3.2 teruggebracht naar de omgeving van de voormalige emissiebron. Op de rest van het bedrijventerrein is de maximale milieucategorie 3.1 toegestaan, zoals ook op dat deel van het terrein dat het dichtst bij het woningbouwplan is gelegen. Op enkele plaatsen is slechts de maximale milieucategorie 2 toegestaan.

Het woningbouwplan wordt gerealiseerd ten oosten van het bedrijventerrein. Tussen het bedrijventerrein en het gebied van het woningbouwplan ligt de nieuwe ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Teylingen. Op het aan de woonwijk grenzende deel van het bedrijventerrein is grotendeels de maximale milieucategorie 3.1 toegestaan.

Zoals aan het begin van deze paragraaf is uiteengezet (onderdeel a.) is het overgrote deel van het woningbouwplan aan te merken als "rustige woonwijk". Het westelijke deel van het plan, direct gelegen aan de nieuwe ontsluitingsweg en daarmee aan het bedrijventerrein, is aan te merken als "gemengd gebied".

De richtafstand tot een "gemengd gebied" volgens de VNG-handreiking bedraagt 30 meter. De afstand tussen het bedrijventerrein en het oostelijk van de ontsluitingsweg gelegen "gemengd gebied" van het woningbouwplan, bedraagt minimaal 30 meter. De nieuwe woonwijk bevindt zich dus op voldoende afstand van het bedrijventerrein.

De milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Opgemerkt wordt dat in het ontwerpbestemmingsplan nog wel sprake was van een bouwverbod op het westelijk deel van de gronden van het woningbouwplan in verband met het naast gelegen bedrijventerrein. Dit bouwverbod is bij vaststelling van het bestemmingsplan komen te vervallen, aangezien de maximale milieucategorie op het naast gelegen bedrijventerrein is teruggebracht van 3.2 naar 3.1 (en kleinere delen zelfs tot 2).

3.2.4 Verkennend onderzoek ten opzichte van bestaande woningen

a. Algemeen


In deze paragraaf wordt de milieuzonering van het bedrijventerrein, zoals genoemd in onderdeel e. van de voorgaande paragraaf, ten opzichte van de bestaande woningen aan de Naaldwijkseweg en aan de Dijckerwaal onderzocht. Voor het bepalen van de minimale richtafstand is gemeten vanaf de grens van het bestemmingsvlak van het bedrijventerrein tot aan de dichtst bij zijnde grens van het bouwvlak (in plaats van de uiterste gevel van de woning).

Genoemde woningen liggen in het zuidelijke en westelijke deel van het plangebied dat kan worden aangemerkt als een "gemengd gebied" in de zin van de VNG-handreiking. In dit deel van het plangebied is een verscheidenheid aan functies aanwezig, waaronder wonen, bedrijvigheid en detailhandel.

In deze paragraaf gaat het in het bijzonder om voormalige bedrijfswoningen die in dit bestemmingsplan zijn bestemd als burgerwoning omdat het gebruik van die woning al meer dan tien jaar van dien aard is (zie paragraaf 2.5.5 van deze toelichting). Deze omzetting van bedrijfswoning tot burgerwoning betreft de percelen Naaldwijkseweg 372, 374, 376 en 380 en Dijckerwaal 15. Van belang in dit bestemmingsplan is de milieuzonering van voornoemd bedrijventerrein ten opzichte van die woningen.

Genoemde woningen liggen eveneens in "gemengd gebied". Voor de milieuzonering volgens de VNG-handreiking geldt dus, dat de richtafstand met 1 stap mag worden teruggebracht. De minimaal toegestane afstand van die woningen tot het bedrijventerrein, bedraagt daarmee:

- tot milieucategorie 2: 10 meter;
- tot milieucategorie 3.1: 30 meter; en
- tot milieucategorie 3.2: 50 meter.

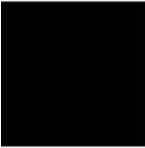


Volgens de integrale benadering milieuzonering van de gemeente Westland (zie paragraaf 3.2.2 van deze toelichting) mogen in een "gemengd gebied" de woningen direct grenzen (dus zonder richtafstand) aan bedrijvigheid met maximale milieucategorie 3.1 of minder, gelet op de historisch gegroeide situatie die typisch is voor het Westland. Voor bedrijvigheid met maximale milieucategorie 3.2 geldt een richtafstand van 30 meter.

Daarnaast is voor de milieuzonering ten opzichte van een aantal woningen een bijzondere planologisch-juridische oplossing gecreëerd.

In het hiernavolgende wordt ingegaan op de mogelijke invloed op dit "gemengd gebied" van het nabij gelegen bedrijventerrein (zie b. tot en met g. hierna).

b. Milieuzonering ten opzichte van bedrijfswoningen van derden



De hierna te noemen woningen die omgezet zijn naar burgerwoningen, waren bedrijfswoningen van derden (zie paragraaf 2.5.5 van deze toelichting). Bedrijfswoningen van derden zijn evenals burgerwoningen gevoelige objecten voor de bepaling van de milieuruimte van omliggende bedrijven en de toepassing van de milieuregelgeving. De aanwezigheid van dergelijke woningen betekent in principe een beperking van de milieuruimte van omliggende bedrijven.

In de systematiek van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening wordt aan bedrijfswoningen (van derden) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau geen lager beschermingsniveau geboden dan aan burgerwoningen. Bedrijfswoningen van derden zijn volgens de Handreiking in principe gewoon woningen van derden. Bedrijfswoningen, die wel bij de inrichting behoren waarvoor de milieuvergunning wordt verleend, hoeven natuurlijk niet te worden beschermd.

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag aan een inrichting een omgevingsvergunning onder voorschriften verlenen. Aan zo een vergunning worden de voorschriften verbonden die nodig zijn "in het belang van het bescherming van het milieu". Het bevoegd gezag bezit enige mate van beoordelingsvrijheid om te bepalen wat het beschermingsniveau moet zijn en aan welke objecten dat geboden wordt.

Bij de vergunning van het transportbedrijf is dus rekening gehouden met de bedrijfswoningen van derden. Aangezien er geen verschil gemaakt wordt tussen burgerwoningen en bedrijfswoningen van derden zal de wijziging van de bestemming geen milieugevolgen hebben voor het transportbedrijf.

In het voorheen geldende bestemmingsplan Het Nieuwe Water was hiermee abusievelijk geen rekening gehouden.

c. Zonering ten opzichte van woningen Naaldwijkseweg 372 en 374

Dit bestemmingsplan voorziet in de omzetting van de bedrijfswoningen (twee-onder-een-kap) aan de Naaldwijkseweg 372 en 374 in burgerwoningen. De woningen liggen in de milieuzonering van het bedrijventerrein.



Figuur 20 – Ligging woningen Naaldwijkseweg 372 en 374 (geel omcirkeld)

De gronden waarop de maximale milieucategorie 3.2 is toegelaten, bevinden zich op een afstand van (ruim) 50 meter van de woning en die van maximale milieucategorie 2 op bijna 40 meter. Het woonperceel (bouwvlak) grenst echter onmiddellijk aan de gronden waarop maximale milieucategorie 3.1 is toegelaten.

Volgens een strikte interpretatie van de integrale benadering milieuzonering van de gemeente zou dit toelaatbaar zijn indien de situatie, formeel gezien, niet in planologisch-juridische zin zou zijn gewijzigd. Dit is formeel planologisch-juridisch wel het geval door het neerleggen van formeel een woonbestemming op het woonperceel dat al als zodanig lange tijd werd gebruikt. Zo een strikte interpretatie doet echter geen recht aan de doelstellingen die het gemeentebestuur met de integrale benadering voor ogen heeft.

Volgens analoge en teleologische interpretatie van de integrale benadering, echter, beantwoordt de situatie aan de historisch gegroeide situatie die eigen is aan het Westland. Voor zo een historisch gegroeide situatie is nu juist met de integrale benadering een specifieke regeling vastgesteld. In materieel opzicht moet de integrale benadering dan ook worden toegepast (met name de twee-stappen-terug-benadering) zodat het woonperceel direct mag grenzen aan gronden waarop de maximale milieucategorie 3.1 van toepassing is. Ter meerdere staving van deze conclusie moet het volgende gesteld worden:

- het feitelijk gebruik was al vóór de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning al lange tijd zo als dat nu is;
- dat gebruik is met de omzetting niet gewijzigd, noch in het voordeel noch in het nadeel vanuit het oogpunt van woon- en leefklimaat, omdat ook een bedrijfswoning van derden – die de onderhavige woning vóór de omzetting was – hetzelfde beschermingsregime genoot als dat het geval is bij een burgerwoning.

De kwaliteit van het woon- en leefklimaat blijft niet alleen op hetzelfde niveau als voorheen. Die is ook verbeterd doordat:

- de maximale milieucategorie die op het aan het woonperceel grenzende bedrijventerrein is toegestaan, in dit bestemmingsplan 3.1 is, in tegenstelling tot het voorheen geldende planregime volgens welke categorie 3.2 was toegestaan;
- de regels van de bestemming op het bedrijventerrein niet meer de mogelijkheid hebben – zoals wel het geval was in het voorheen geldende planregime – om per wijzigingsbevoegdheid een hogere maximale milieucategorie op het bedrijventerrein toe te laten.

Anders gezegd, de aangrenzende maximale milieucategorie is volgens dit bestemmingsplan 3.1 in plaats van 3.2 geworden en kan ook niet hoger worden dan 3.1.

d. Zonering ten opzichte van woning Naaldwijkseweg 376

Dit bestemmingsplan voorziet tevens in de omzetting van de bedrijfswoning aan de Naaldwijkseweg 376 in een burgerwoning. De woning ligt in de milieuzonering van het bedrijventerrein.

De gronden waarop de maximale milieucategorie 3.2 is toegelaten, bevinden zich op een afstand van (ruim) 50 meter van de woning en die van maximale milieucategorie 2 op bijna 30 meter. Het woonperceel (niet het bouwvlak) grenst echter onmiddellijk aan de gronden waarop maximale milieucategorie 3.1 is toegelaten.

Volgens analoge en teleologische interpretatie van de integrale benadering mag het woonperceel direct grenzen aan gronden waarop de maximale milieucategorie 3.1 van toepassing is. Voor de motivering wordt korthedshalve verwezen naar de motivering bij onderdeel c. van deze paragraaf.

Voorts is aan de noordzijde van het woonperceel de oprichting van een geluidwerende muur overeengekomen in een vaststellingsovereenkomst tussen de eigenaar van het perceel, de eigenaren van het bedrijventerrein en de gemeente.

Als planologisch-juridische verbetering van de situatie is over de totale breedte aan de noordzijde van het woonperceel het perceel vergroot met 5 meter richting het bedrijventerrein. Hierdoor kon de richtafstand tot

maximale milieucategorie 3.1 (met name in het verlengde van de emissiebron) worden vergroot.



Figuur 21 – Ligging woning Naaldwijkseweg 376 (geel omcirkeld)

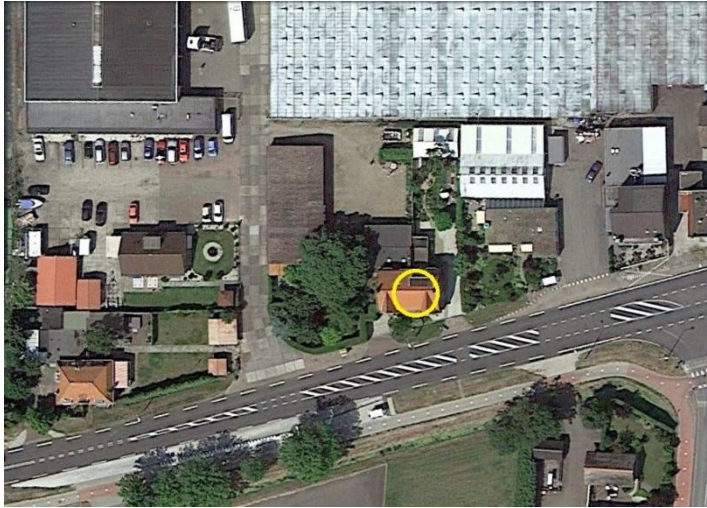
e. *Zonering ten opzichte van woning Naaldwijkseweg 380*

Dit bestemmingsplan voorziet tevens in de omzetting van de bedrijfswoning aan de Naaldwijkseweg 380 in een burgerwoning. De woning ligt in de milieuzonering van het bedrijventerrein.

De gronden waarop de maximale milieucategorie 3.2 is toegelaten, bevinden zich op een afstand van (ruim) 50 meter van de woning, die van maximale milieucategorie 3.1 op (ruim) 30 meter en die van maximale milieucategorie 2 op meer dan 20 meter. De minimale richtafstanden volgens de VNG-handreiking bedragen voor de categorieën 3.2, 3.1 en 2 respectievelijk 50, 30 en 10 meter. De milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Voorts is aan de westzijde van het woonperceel de oprichting van een geluidwerende muur overeengekomen in een vaststellingsovereenkomst tussen de eigenaar van het perceel, de eigenaren van het bedrijventerrein en de gemeente.

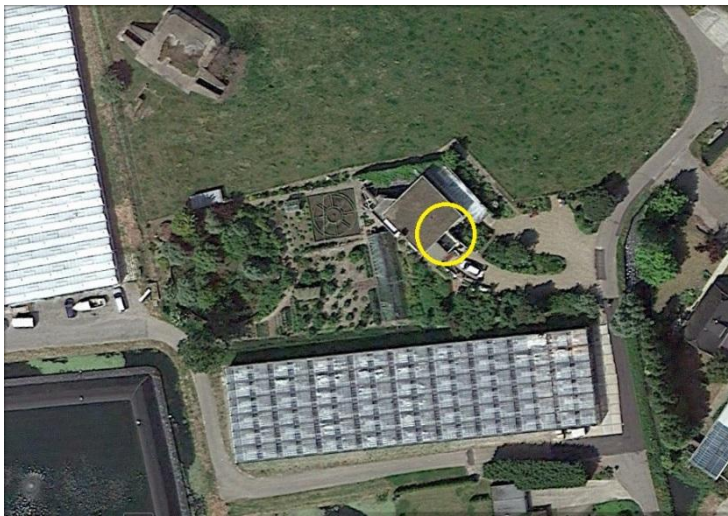
Als planologisch-juridische verbetering van de situatie is langs de noordzijde van het woonperceel op het bedrijventerrein een strook met een diepte van 10 meter toegevoegd, waarop alleen bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 is toegelaten. Hierdoor kon de minimale richtafstand tot maximale milieucategorie 3.1 (in het verlengde van de emissiebron) worden vergroot.



Figuur 22 – Ligging woning Naaldwijkseweg 380 (geel omcirkeld)

f. Bestemmingswijziging woning Dijckerwaal 15

Dit bestemmingsplan voorziet tevens in de omzetting van de bedrijfswoning aan de Dijckerwaal 15 in een burgerwoning. De woning ligt niet in de milieuzonering van het bedrijventerrein. De woning ligt te ver van het bedrijf af (ongeveer 130 meter), zodat geen geluidshinder van dat bedrijf kan worden ondervonden.



Figuur 23 – Ligging perceel woning Dijckerwaal 15 (geel omcirkeld)

3.3 Waterhuishouding

In deze paragraaf is het bestemmingsplan getoetst aan het waterbeleid van het Hoogheemraadschap van Delfland op basis van de "Handreiking watertoets voor gemeenten" (2014).

3.3.1 Beleidskader

a. Waterverordening Zuid-Holland

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt volgens de Waterverordening Zuid-Holland voor het gebied van een gemeente binnen de bebouwde kom als norm een gemiddelde overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor bebouwing met uitsluiting van glastuinbouw;
- b. 1/50 per jaar voor glastuinbouw;
- c. 1/10 per jaar voor het overige gebied.

Bij het opstellen van het masterplan Waelpark is met deze normen rekening gehouden. Aangezien dit bestemmingsplan voor wat betreft het deelgebied van de woonwijk is gebaseerd op dat masterplan, voldoet het ook aan deze normen.

b. Masterplan Waelpark

Zowel het noordelijke als het zuidelijke deel van het project Waelpark ligt of komt te liggen op boezempeil. Tussen deze delen wordt het waterpeil van de huidige Poelpolder aangehouden. De ruimtelijke kwaliteit van het boezempeil zal worden benut bij de ontwikkeling van de woningen. De grens van het zuidelijke deel wordt bepaald door een nog te realiseren boezemverbinding tussen de Nieuwe Vaart en de Poelwatering, een en ander ter verbetering van het boezemsysteem. Het bestaande patroon van watergangen zal hierop worden aangepast. In het noordelijke deel zal deels en eveneens op boezempeil nieuw water worden aangelegd. Deze ontpoldering blijft beperkt tot ongeveer de helft van het gebied ten noorden van de Rijnvaartweg. Indien er in het zuidelijke boezemgebied, waarop bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1 en dit bestemmingsplan betrekking hebben, een bergingstekort geldt, dan mag dit tekort worden gecompenseerd door een even groot gerealiseerd overschot in het noordelijke boezemgebied.

Hiervoor geldt wel, dat voldaan moet worden aan de voorwaarden uit de beleidsnota "Beperken en voorkomen wateroverlast" van het

Hoogheemraadschap van Delfland. In dat beleid wordt voor de locatiekeuze van compenserende maatregelen de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

- I. compensatie binnen het plangebied én binnen de waterhuishoudkundige eenheid (peilgebied);
- II. compensatie buiten het plangebied, maar binnen de waterhuishoudkundige eenheid (peilgebied);
- III. compensatie buiten de waterhuishoudkundige eenheid (peilgebied), maar binnen de polder of bemalingseenheid.

Voorwaarde om naar de volgende stap in deze voorkeursvolgorde te gaan, is dat het niet mogelijk is om een oplossing te realiseren conform de afwegingsaspecten in het afwegingskader. Voor de locatiekeuze van compensatie van een ingreep in het boezemstelsel geldt dat deze moet plaatsvinden binnen het boezemstelsel, waarbij ook gekeken moet worden naar het functioneren van het gehele watersysteem.

c. Watergang tussen nieuwe woonwijk en bestaande woningen

In het ontwerpbestemmingsplan was aan de achterzijde van de bestaande bebouwde percelen, onder andere die aan Dijkervaal nummers 2 en 4 en aan Naaldwijkseweg 394 en 396, een watergang bestemd. Deze watergang zou als primaire watergang functioneren en zou een aansluiting op de Poelwatering en de Nieuwe Vaart hebben. Hierdoor zou een verbinding tussen beide watergangen ontstaan.

Deze directe watergang past, als kwaliteitselement, beter in de toekomstige stedenbouwkundige structuur van woningbouwplan Dijkervaal fase 2.

De watergang zoals toen opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan, is dan ook niet meer als zodanig bestemd. De nieuwe watergang zal langs de achterzijde van het perceel Dijkervaal 10 lopen en aansluiten op enerzijds de doorgetrokken Nieuwe Vaart en bijbehorend groen, anderzijds op de bestaande watergang van de Poelwatering (zie ook figuur 32 in paragraaf 3.3.5 hierna).

Het niet meer bestemmen van de watergang achter de bestaande woningen wil overigens niet zeggen, dat deze oorspronkelijke geprojecteerde watergang niet alsnog kan worden gerealiseerd. Binnen de bestemming "Woongebied - 1" is immers een mogelijkheid opgenomen tot het realiseren van water.

3.3.2 Waterkwaliteit en ecologie

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.

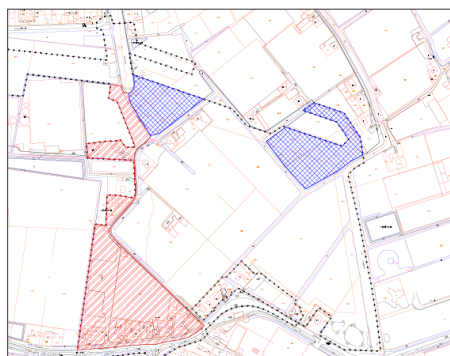
Voor wat betreft de ecologische kwaliteit kan worden gesteld dat de waterkwaliteit op een aantal aspecten (beheer, voedselrijkdom) ondermaats is en op andere aspecten (toxiciteit, variant-eigen karakter, zuurstofgehalte) voldoende of goed scoort.

De functieverandering van glastuinbouw naar woningbouw levert een bijdrage aan de verbetering van het oppervlaktewater. Echter, het gedrag van bewoners (waaronder bijvoorbeeld hondenpoep en het voeren van eendjes) kan een onbedoeld negatief effect hebben op de kwaliteit van het wateroppervlak. Bij de inrichting van het woongebied dient met deze aspecten wel rekening gehouden te worden met het oppervlaktewater. Na realisatie dient het onbedoelde gedrag zo veel mogelijk ontmoedigd te worden.

Buiten het bovengenoemde wordt ten noorden van het plangebied een ecologische verbindingszone aangelegd. Deze wordt voorzien van een natuurvriendelijke oever. Deze natuurvriendelijke oevers zullen een positief effect hebben op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater.

3.3.3 Watersysteem

Het overgrote plangebied van het bestemmingsplan is gelegen in het boezemland.



Figuur 24 – Ligging van Het Oudeland en de Poelpolder

De bemaling van dit boezemland verandert niet en blijft in de nieuwe situatie een gemaalcapaciteit van 25,90 mm/etmaal (1,08 mm/uur) behouden. Een deel van het plangebied is gelegen in de Poelpolder en een

deel in Het Oudeland. Voor de exacte ligging van deze gebieden wordt verwezen naar bovenstaande figuur.

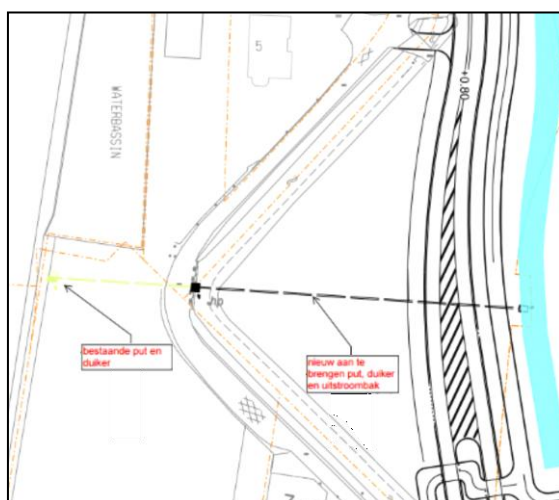
Na de realisatie van het project verandert de bemaling van de polders niet. De polders en de boezem blijven in de nieuwe situatie de gemaalcapaciteit behouden. Het plangebied van het bestemmingsplan Dijckerwaal fase 2 is gelegen in twee verschillende peilgebieden (binnen de boezem), namelijk -0,25 meter NAP ten westen van de weg (rood gearceerd op bovenstaande kaart) en -0,43 meter NAP ten oosten van de weg (niet gearceerd op bovenstaande kaart). Een klein deel is gelegen in het peilgebied van de Poelpolder. Dit deel is blauw gearceerd in bovenstaande afbeelding.

De exacte ligging van de peilgebieden is weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 25 – Ligging peilgebieden

De grens tussen beide peilgebieden blijft op exact dezelfde locatie liggen. Ook de bestaande overstort blijft gehandhaafd. Echter worden de watergangen van en naar de overstort gedempt, in verband met de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg. Bij de aanleg moet rekening worden gehouden met de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland. Volgens deze zijn lange duikers niet gewenst.

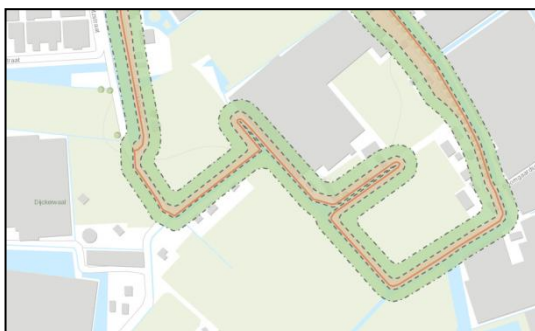


Figuur 26 – Positie duikers

In het deelgebied Dijckerwaal fase 2 wordt een nieuwe watergang aangelegd. Deze nieuwe watergang wordt door middel van diverse duikers verbonden met het huidige watersysteem. Hiermee wordt het gebruik van de bestaande overstort gegarandeerd. Voor de positionering van de duikers wordt verwezen naar bovenstaande figuur.

3.3.4 Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied zijn primaire waterkeringen aanwezig, waarop de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is. De keurzone van deze waterkering is op de onderstaande afbeelding weergegeven. Naast de bestaande waterkeringen wordt, ten behoeve van de te graven nieuwe waterverbinding tussen de Poelwatering en de Nieuwe Vaart, een nieuwe waterkering aangelegd. Als deze waterkering gereed is, kunnen de bestaande primaire waterkeringen die binnen het plangebied liggen, worden verwijderd.



Figuur 27 – Ligging waterkering in plangebied

De keurzone van deze waterkering is opgenomen op de planverbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. De verlegging van de waterkering is mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid.

3.3.5 Voorkomen van wateroverlast

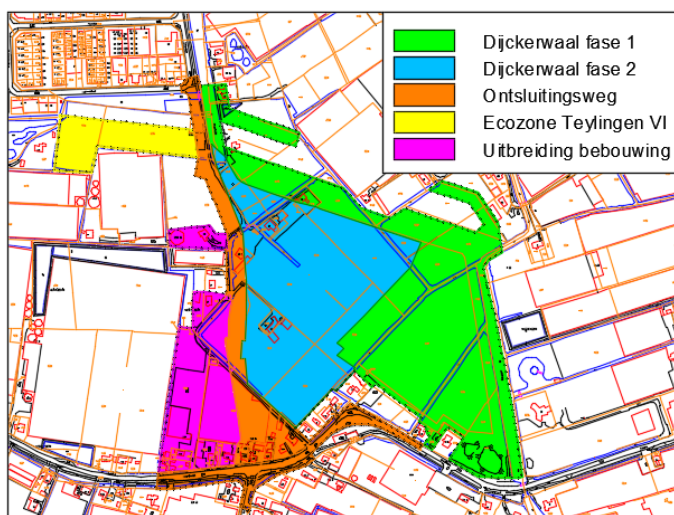
a. Algemeen

Ten behoeve van de waterkwantiteit in het plangebied is het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing zoals deze is vastgelegd in de beleidsnota "Beperken en voorkomen wateroverlast". In dit beleid wordt per gebied berekend welke waterbergingsnorm van toepassing is voor het voorkomen van wateroverlast. Bij kleinschalige projecten kan dit door middel van de rekentool "watersleutel".

In dit bestemmingsplan is bij de deelgebieden 'ontsluitingsweg' en 'uitbreiding bebouwing' gebruikt gemaakt van deze tool. De vereiste waterberging voor de overige deelgebieden is op een andere wijze tot stand gekomen.

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden, namelijk het deelgebied voor de realisatie van de nieuwe woonwijk Dijckerwaal fase 2, het

deelgebied voor de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Teylingen en de uitbreiding van bestaande bebouwing. Bij de berekening van de aanwezige waterkwantiteit worden ook de nabijgelegen gebieden Dijkervaal fase 1 en de ecologische verbindingzone van Teylingen VI betrokken. De exacte ligging van de deelgebieden is weergegeven in de onderstaande afbeelding.



Figuur 28 – Deelgebieden watertoets

b. Woonwijk Dijkervaal

De deelgebieden Dijkervaal fase 1 en Dijkervaal fase 2 vormen waterhuishoudkundig één gebied, aangezien beide deelgebieden gelegen zijn in de boezem. Doordat dit zuidelijke deel van het projectgebied van het masterplan planologisch-juridisch wordt vormgegeven door twee bestemmingsplannen, lijkt de onderlinge samenhang qua waterhuishouding niet inzichtelijk. De bergingsnorm binnen het plangebied van masterplan Waelpark is afhankelijk van het verhardingspercentage.

De volgende bergingsnormen voor Waelpark worden gehanteerd door het Hoogheemraadschap van Delfland:

| Bergingsnormen | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Boezemgebied: | Poelpolder: |
| 50% verhard: 400 m ³ /ha | 50% verhard: 390 m ³ /ha |
| 55% verhard: 435 m ³ /ha | 55% verhard: 426 m ³ /ha |
| 60% verhard: 463 m ³ /ha | 60% verhard: 470 m ³ /ha |
| 65% verhard: 499 m ³ /ha | 65% verhard: 505 m ³ /ha |

Figuur 29 – Bergingsnormen van het Hoogheemraadschap van Delfland

De exacte invulling van het deelgebied Dijkervaal fase 2 is nog onbekend. Daarom is er gekozen voor een verhardingspercentage van 50%. Er geldt dus een waterbergingsnorm van 400 m³ per hectare, en

wel voor het deel dat is gelegen in de boezem. Voor de boezem geldt een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,35 meter.

Voor het deel dat is gelegen in de Poelpolder geldt een bergingsnorm van 390 m³ per hectare. De maximale toelaatbare peilstijging in deze polder is 0,45 meter. In de onderstaande tabel zijn de oppervlaktes en de benodigde berging aangegeven.

| Deelgebied: | Oppervlakte: | Waterberging (m ³): | Waterberging (m ²): | |
|---|----------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Dijckerwaal fase 1 (boezem): | 3,41 ha | 1.364 m ³ | 3.897 m ² | 4.148 m ² |
| Dijckerwaal fase 1 (Poelpolder): | 0,29 ha | 113 m ³ | 251 m ² | |
| Dijckerwaal fase 2 (boezem): | 5,39 ha | 2.156 m ³ | 6.160 m ² | 6.429 m ² |
| Dijckerwaal fase 2 (Poelpolder): | 0,31 ha | 121 m ³ | 269 m ² | |
| Totaal: | 9,40 ha | 3.754 m³ | 10.577 m² | |

Figuur 30 – Oppervlaktes benodigde berging

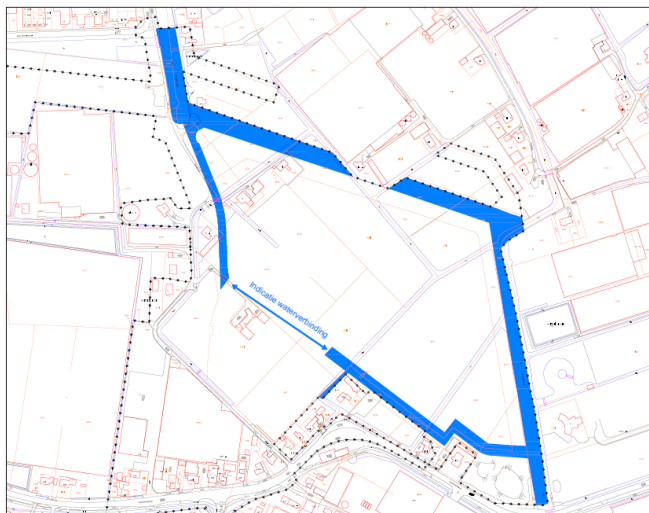
Op basis van deze norm moet voor Dijckerwaal fase 1 en 2 10.577 m² aan oppervlaktewater worden gerealiseerd. Hiervan is circa 4.148 m² benodigd in deelgebied Dijckerwaal fase 1 en circa 6.429 m² in deelgebied Dijckerwaal fase 2.

De exacte hoeveelheid van het in de bestemmingsplannen bestemde water is weergegeven in de volgende afbeelding.

| | Dijckerwaal fase 1: | Dijckerwaal fase 2: | Beide Bestemmingsplannen: |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|
| Aanwezig water: | 14.050 m ² | 2.642 m ² | 16.692 m ² |
| Benodigd water: | 4.148 m ² | 6.429 m ² | 10.577 m ² |
| Overcapaciteit: | 9.902 m ² | -3.787 m ² | 6.115 m ² |

Figuur 31 – Water bestemd in bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1 en 2

Binnen de bestemming "Woongebied" van dit bestemmingsplan zal nog een waterverbinding worden aangelegd. Deze is in onderstaande figuur indicatief aangegeven.



Figuur 32 – Indicatieve ligging waterverbinding

In het deelgebied Dijckerwaal fase 1 is het volgende nieuwe en bestaande oppervlaktewater bestemd:

- de nieuwe watergang achter de woonpercelen aan de Naaldwijkseweg: circa 4.350 m²;
- de nieuwe watergang tussen de Poelwatering en de Nieuwe Vaart: circa 7.200 m²;
- de bestaande watergang de Poelwatering: circa 5.000 m²; 50% hiervan, dus circa 2.500 m², kan worden aangemerkt als waterbergingscapaciteit.

In deelgebied Dijckerwaal fase 1 wordt in totaal circa 14.050 m² waterberging gerealiseerd, zodat in dat deelgebied een overcapaciteit aan waterberging aanwezig is van 9.902 m². In het deelgebied Dijckerwaal fase 2 wordt 2.642 m² aan water bestemd. In dit deelgebied is dus een tekort van 3.787 m². Echter, in zijn totaliteit heeft het plan Dijckerwaal (fase 1 en fase 2) een overcapaciteit van 6.115 m² aan waterberging.

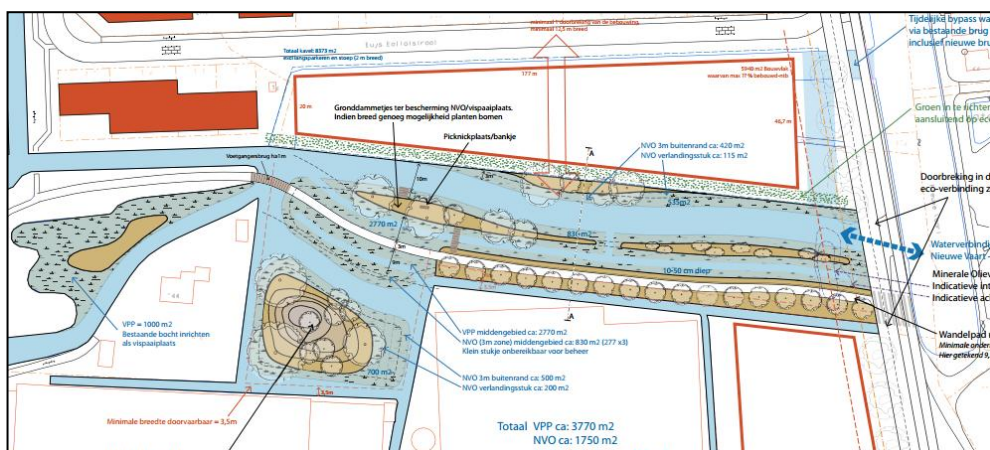
Om de vereiste waterberging te borgen is er in de bestemming "Woongebied" een aanlegstelsel opgenomen. Bij de realisatie van openbare verharding en nieuwe hoofdgebouwen zal concreet aangegeven moeten worden waar deze benodigde waterberging gerealiseerd wordt. Bij het verlenen van deze aanlegvergunning dient het Hoogheemraadschap van Delfland gehoord te worden. Vooraf gaande aan de vergunningaanvragen dient bij de uitwerking van de verschillende deelplannen in overleg met het Hoogheemraadschap een gedetailleerd waterhuishoudingsplan te worden gemaakt.

De bovenstaande werkwijze is in overeenstemming met het masterplan Waelpark en het waterhuishoudingsplan Waelpark. Hiermee voldoet het deelgebied Dijckerwaal fase 2 aan de waterkwantiteitsnormen van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Overigens wordt opgemerkt, dat binnen de bestemming "Woongebied" de mogelijkheid wordt geboden om ook daar water te realiseren. Aangezien de exacte ligging van dit water niet bekend is, is dit water niet meegenomen in de kwantiteitsberekeningen. De indicatieve ligging van de nieuwe watergang, die gerealiseerd wordt binnen de bestemming "Woongebied", is wel op de kaart aangegeven. Het totale aantal m² aan water in deelgebied Dijckerwaal fase 2 zal in de praktijk hoger zijn dan nu in de berekeningen is opgenomen. Het is niet ondenkbaar dat uiteindelijk ook in het deelgebied Dijckerwaal fase 2 een overschot aan waterberging aanwezig is.

c. *Uitbreiding bedrijventerrein Teylingen VI*

Met de uitbreiding van het bedrijventerrein Teylingen (fase VI), zoals planologisch-juridisch mogelijk gemaakt met bestemmingsplan Teylingen VI, wordt 8.400 m² verhard. Volgens de watersleutel is 298 m³ benodigd aan compenserende waterberging wat overeenkomt met 851 m² wateroppervlak.



Figuur 33 – Inrichtingsschets ecologische zone in bestemmingsplan Teylingen VI

In de ecologische verbindingzone, waarin het bestemmingsplan Teylingen VI eveneens voorziet, wordt deze extra oppervlakte aan nieuw water ruimschoots gerealiseerd. In deze zone wordt, naast het water dat dient te worden gerealiseerd voor de aanleg van het bedrijventerrein, ook het oppervlaktewater gecompenseerd voor de te dempen huidige watergang ten zuiden van de Buijs Ballotstraat. Buiten deze compenserende maatregelen is er nog een overschot van 2.489 m².

| Bestemmingsplan Teylingen VI | |
|-------------------------------------|--|
| Aanwezig water: | 6.510 m ² (waarvan 2.877 m ² bestemd als "Water" en 3.633 m ² bestemd als "Natuur") |
| Benodigd water: | 851 m ² |
| Compensatie vanwege demping: | 3.170 m ² |
| Overschot: | 2.489 m ² |

Figuur 34 – Waterberging in bestemmingsplan Teylingen VI

De bovengenoemde gegevens zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Teylingen VI. Dit bestemmingsplan is op 30 juni 2015 vastgesteld. In het kader van het vereiste bestuurlijke overleg is dit plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland, waarbij het plan akkoord bevonden is.

d. Ontsluiting bedrijventerrein Teylingen

Het deelgebied van de ontsluitingsweg heeft een oppervlakte van 18.377 m². Hiervan is 11.664 m² gelegen in het boezemgebied en 6.713 m² in Het Oudeland. Het Oudeland maakt deel uit van de boezem. De maximaal toelaatbare peilstijging is gelijk aan die van de boezem. De maximaal toelaatbare peilstijging in de boezem is, zoals eerder al aangegeven, 0,35 meter. Volgens de watersleutel is de volgende hoeveelheid aan compenserende waterberging noodzakelijk.

| | Compenserende waterberging (m³): | Compenserende waterberging (m²): |
|-----------------------------|--|--|
| Boezemland: | 146 m ³ | 417 m ² |
| Polder Het Oudeland: | 111 m ³ | 317 m ² |
| Totaal: | 257 m³ | 734 m² |

Figuur 35 – Waterberging ten behoeve van de ontsluitingsweg

Volgens de watersleutel is in totaal 257 m³ benodigd aan compenserende waterberging, hetgeen overeenkomt met 734 m² wateroppervlak. Daarnaast wordt er binnen het gebied 840 m² aan water gedempt. Daarom moet er voor dit deelgebied 1.574 m² aan water gecompenseerd worden.

In het deelgebied van de ontsluitingsweg wordt geen water gerealiseerd. De benodigde waterberging ten behoeve van de ontsluitingsweg wordt gevonden in het bestemmingsplan Teylingen VI. Zie hiervoor het vorige onderdeel c., de uitbreiding van bedrijventerrein Teylingen fase VI, van deze paragraaf.

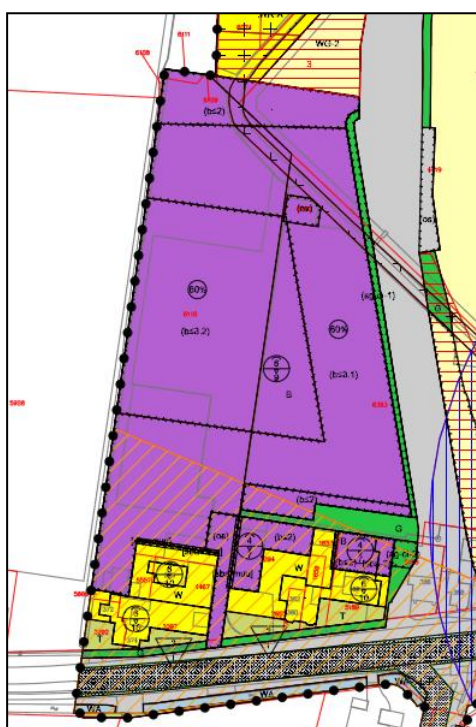
| Oppervlaktewater: | Oppervlakte: |
|---|----------------------|
| Benodigd water ten behoeve van gebiedsontwikkeling: | 734m ² |
| Te dempen water: | 840 m ² |
| TE COMPENSEREN: | 1.574 m ² |
| Te realiseren water: | 0 m ² |
| WATERBERGINGSTEKORT: | 1.574 m ² |
| Overschot Teylingen VI: | 2.489 m ² |
| Benodigd water voor de ontsluiting: | 1.574 m ² |
| Overschot Teylingen VI: | 915 m ² |

Figuur 36 – Overzicht waterberging ontsluiting Teylingen

De waterberging in deelgebied Teylingen VI heeft een groter overschot dan nodig is om de vereiste waterberging van de ontsluitingsweg te compenseren. In de vereiste watervergunning voor de aanleg van de weg zal expliciet worden opgenomen dat een deel van het bergingsoverschot van Teylingen VI zal worden gebruikt.

e. *Uitbreiding bebouwing*

In het plangebied vindt ook een uitbreiding plaats van het aanwezige bedrijf. Daarnaast wordt een voormalige bedrijfswoning, behorende bij een glastuinbouwbedrijf, omgezet naar een reguliere woonbestemming en wordt een nieuwe woonbestemming toegevoegd. De nieuwe bedrijfssituatie is weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 37 – Bestemming “Bedrijf” in plangebied van dit bestemmingsplan

Het bedrijf is voor een deel gelegen in de boezem, maar voor het overgrote deel in de polder Het Oudeland. Het bestaande bedrijf wordt uitgebreid met ruim 6.500 m². De verdeling van boezem en polder is weergegeven in de onderstaande tabel:

| | Oppervlakte: | Bestaand: | Nieuw: |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Boezemland: | 1.617 m ² | 0 m ² | 1.617 m ² |
| Polder Het Oudeland: | 15.697 m ² | 10.693 m ² | 5.004 m ² |

Figuur 38 – Overzicht verdeling boezem en polder

In figuur 39 is de invulling van het terrein van de voormalige bedrijfswoningen weergegeven. De met geel aangegeven vlakken hebben de bestemming “Wonen”. De groene vlakken de bestemming “Tuin”.



Figuur 39 – Bestemmingen op perceel Dijckerwaal 15

De zuidelijke woonbestemming is gelegen in het boezemland. De noordelijke woonbestemming is gelegen in de polder Het Oudeland. Bij deze woning is tevens een watergang aanwezig van 300 m². Deze watergang was voorheen bestemd als "Glastuinbouwgebied", waardoor het mogelijk was deze watergang te dempen. Met de huidige bestemming ("Water") is dit oppervlaktewater gegarandeerd. De exacte uitbreiding is weergegeven in de onderstaande tabel.

| | Wonen: | Tuin: | Water: |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Boezemland: | 1.029 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| Polder Het Oudeland: | 1.028 m ² | 1.469 m ² | 300 m ² |

Figuur 40 – Uitbreiding boezemland en Het Oudeland

Bij de bedrijfsuitbreiding is er sprake van het verwijderen van een glastuinbouwbedrijf ten behoeve van deze bedrijfsuitbreiding en woonbestemmingen. Het totale deelgebied (woningen en bedrijfsuitbreiding) heeft een oppervlakte van 20.837 m², waarvan 2.646 m² is gelegen in de boezem en 18.191 m² in de polder Het Oudeland. Volgens de watersleutel is de volgende hoeveelheid aan compenserende waterberging noodzakelijk:

| | Compenserende waterberging (m³): | Compenserende waterberging (m²): |
|-----------------------------|--|--|
| Boezemland: | 115 m ³ | 329 m ² |
| Polder Het Oudeland: | 50 m ³ | 143 m ² |
| Totaal: | 165 m³ | 769 m² |

Figuur 41 – Compenserende waterberging in boezemland en Het Oudeland

Aangezien er in dit deelgebied geen water gerealiseerd wordt, zal de 769 m² aan benodigd water elders gevonden moeten worden. In dezelfde lijn als bij het watertekort voor de ontsluitingsweg, zal dit tekort worden gevonden in het overschot aan bergingscapaciteit, die aanwezig is binnen het deelgebied Teylingen VI.

| | |
|---|--------------------------|
| Overschot Teylingen VI: | 2.489 m ² |
| Benodigd water voor de ontsluiting: | 1.574 m ² |
| Benodigd water voor de bedrijfsuitbreiding: | 769 m ² |
| Resterend overschot Teylingen VI: | 146 m² |

Figuur 42 – Overzicht overschot bergingscapaciteit Teylingen VI

Het project Teylingen VI bevat nog een overschot van 146 m² aan waterberging. Dit overschot kan nog ingezet worden ten behoeve van andere toekomstige projecten.

3.3.6 Onderhoud en bagger

Het beheer van de hoofdwatgangen de Poelwatering en de Nieuwe Vaart (inclusief het verlengde daarvan) wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap van Delfland. Het water binnen het plangebied is secundair boezemwater. Het onderhoud is daarmee de verantwoordelijkheid van de gemeente. Voor het beheer van de nieuw aan te leggen watgangen zal overleg en afstemming plaatsvinden tussen de ontwikkelaar en de gemeente.

Voor de woonbestemmingen die direct grenzen aan het water is rekening houden met de schouwstrook. Dit betekent dat een meter vanaf de waterlijn geen bebouwingen of bomen mogen komen te staan. Daarnaast is gegarandeerd dat de watergang, waarbij onderhoud alleen vanaf het water mogelijk is, een minimale breedte heeft van 4 meter. Binnen het projectgebied Waelpark wordt het watersysteem grotendeels varend onderhouden. Voor het aanleggen van steigers is hier rekening mee houden.

3.3.7 Afvalwaterketen

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.

Ten zuiden van de Naaldwijkseweg is een rioolpersleiding aanwezig. Deze leiding, inclusief zakelijk-rechtstrook, valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan en is daarom ook als pers-riolleiding bestemd (zie ook paragraaf 4.3 van deze toelichting).

3.4 Bodemkwaliteit

3.4.1 Wettelijk kader

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

3.4.2 Verkennend onderzoek

a. Woningbouwplan Dijckerwaal fase 2

Voor het gebied van het woningbouwplan zijn verschillende onderzoeken verricht waaruit kan worden geconstateerd, dat het gebied op een aantal plaatsen licht verontreinigd is. Laatstelijk is op 13 april 2015 door bureau Grondslag een actualiserend, verkennend bodemonderzoek verricht.

Uit die onderzoeken kan worden geconcludeerd, dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor een goede ruimtelijke ordening die met dit bestemmingsplan is gegeven.

b. Ontsluitingsweg bedrijventerrein Teylingen

Voor het gebied van de ontsluitingsweg is tussen 28 april en 24 juli 2015 door bureau BMA Milieu verkennend bodemonderzoek verricht. Het onderzoek betrof de percelen aan Dijckerwaal 7, 10 en 10A, 13, 15 en 17 en aan Naaldwijkseweg 344, 378, 386 en 386A, 388, 388A en 390. Hiermee is het hele deelgebied van het plangebied onderzocht, dat valt buiten het deelgebied dat is bestemd voor woonwijk Dijckerwaal (tweede fase).

Uit die onderzoeken kan worden geconcludeerd, dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor een goede ruimtelijke ordening die met dit bestemmingsplan is gegeven.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in het licht van de bodemkwaliteit wordt verder verwezen naar paragraaf 5.3.1 van deze toelichting.

3.5 Geluidskwaliteit

3.5.1 Wettelijk kader

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

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

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


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

3.5.2 Verkennend onderzoek

a. Effecten op geluidsgevoelige bestemmingen

Op 1 maart 2016 is door het bureau Goudappel Coffeng verkennend akoestisch onderzoek verricht als geboden in de Wet geluidhinder. Hierin is tevens de reconstructie van de Naaldwijkseweg onderzocht op relevante akoestische verandering ten opzichte van de bestaande woningen langs die weg, een en ander als bedoeld in artikel 99 van de Wet geluidhinder. De geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van de weg zijn getoetst aan de voorkeursgrenswaarde of eventueel vastgestelde hogere waarden, als bedoeld in artikel 76 van de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de geluidskwaliteit van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen niet de goede ruimtelijke ordening belemmert, die met dit bestemmingsplan wordt geboden.



De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting. In Bijlage 5 van deze toelichting is het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden opgenomen.

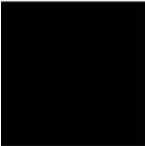
Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in het licht van de geluidskwaliteit wordt verder verwezen naar paragraaf 5.3.2 van deze toelichting.

b. Industrielawaai

Over een deel van het plangebied is een zone aangegeven als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder (zie verder paragraaf 4.3.12 van deze toelichting).

3.6 Luchtkwaliteit

3.6.1 Wettelijk kader



Sinds 15 november 2007 zijn de huidige luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer van kracht. Deze eisen zien op de kwaliteit van de lucht, die wij inademen en daarmee op het voorkomen van verslechtering van die lucht als gevolg van diverse luchtverontreinigende stoffen zoals fijn stof en stikstofdioxide (NO₂). Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. Het principe daarbij is dat de lucht niet boven een bepaalde grenswaarde mag verslechteren ten gevolge van die plannen, tenzij die verslechtering elders in de nabijheid - of in het plangebied - wordt gecompenseerd (de projectsaldering).

De wet kent een minimumdrempel voor gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan concentratie in de buitenlucht van bijvoorbeeld fijn stof. In de daartoe opgestelde Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt een aantal soorten projecten genoemd, die nauwelijks van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Volgens artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moet in een bestemmingsplan dat geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, eveneens gemotiveerd worden dat met dat bestemmingsplan de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht zijn genomen.

3.6.2 Verkennend onderzoek

a. Woningbouwplan Dijckerwaal fase 2

Het woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt zo een locatie aangewezen als locatie die niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit (voorschrift 3B.2 van Bijlage 3a van die regeling). De voorwaarde is dat die woningbouwlocatie in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Gezien de aard en de omvang van het onderhavige bouwplan (maximaal 225 woningen) is het dus uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekenende mate bijdragen aan de concentraties fijn stof en NO₂.


De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het woningbouwplan, zoals is vastgelegd in artikel 5.16, lid 1 onder c, van de Wet milieubeheer.

b. Ontsluitingsweg bedrijventerrein Teylingen

De ontsluitingsweg moet worden aangemerkt als ontsluitingsinfrastructuur zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt zo een locatie aangewezen als locatie die niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

Volgens genoemd besluit draagt dit bestemmingsplan niet in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling indien aannemelijk is gemaakt, dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide niet de 3%-grens overschrijdt. Bij het bepalen van de toename worden in beschouwing genomen de concentraties afkomstig van zowel het gemotoriseerde verkeer van en naar die bedrijfslocatie, als van de daar redelijkerwijs te verwachten inrichtingen.

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is verkennend luchtkwaliteitsonderzoek verricht. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd, dat langs de wegvakken die zijn onderzocht, de norm van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) niet wordt overschreden. De hoogste concentratie die is berekend, bedraagt 33,8 µg/m³ (Naaldwijkseweg). Ook de norm van 40 µg/m³ als



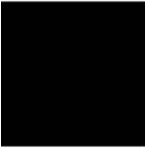
jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) wordt niet overschreden. De hoogste concentratie die is berekend, bedraagt 22,4 µg/m³ (Naaldwijkseweg).

De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het project van de ontsluitingsweg, zoals is vastgelegd in artikel 5.16, lid 1, onder c, van de Wet milieubeheer.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

3.7 Externe veiligheid

3.7.1 Wettelijk kader




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

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes van belang.

In de gemeente Westland zijn op verschillende plaatsen munitie en explosieven vanuit de Tweede Wereldoorlog gevonden. Er is een gemeentelijke kaart opgesteld met mogelijk verdachte locaties en vindplaatsen van explosieven.

3.7.2 Verkennend onderzoek inrichtingen

a. LPG-vulpunt

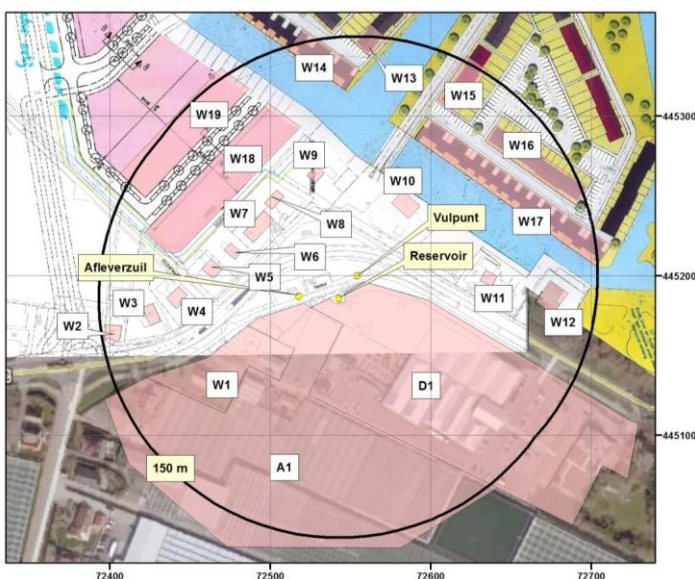


In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een LPG-vulpunt als onderdeel van het TEXACO-tankstation aan de Naaldwijkseweg 255a. Op 28 augustus 2015 is door het bureau AVIV het groepsrisico berekend.

Gegevens risicoberekening

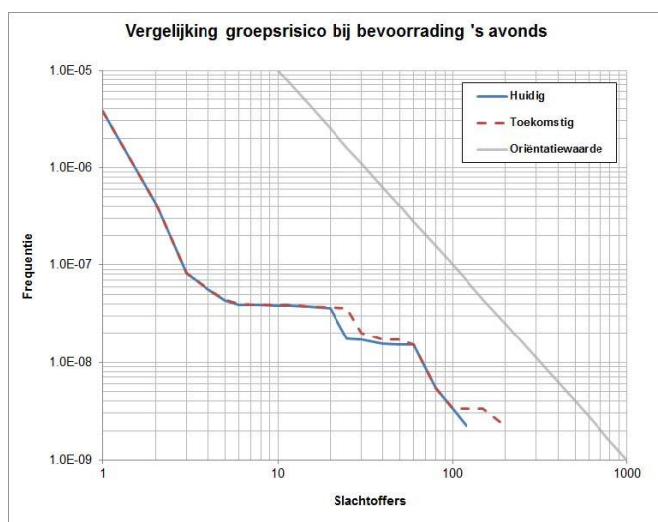
De berekening van het groepsrisico is uitgevoerd voor de maximaal vergunde doorzet tot 1000 m³ per jaar. Tevens is in de vergunning voor het tankstation vastgelegd, dat LPG niet gelost mag worden tussen 08:30 uur en 18:30 uur (dagelijks) en op koopavond of vrijdag tussen 18:30 uur en 21:30 uur.

Voor een LPG-tankstation wordt het extern veiligheidsrisico bepaald door ongevalsscenario's van de tank en de tijdens de bevoorrading aanwezige tankauto. Andere ongevalsscenario's, bijvoorbeeld het falen van de vloeistofleiding tussen het vulpunt en de tank of tussen de tank en de afleverzuil, leveren een te verwaarlozen bijdrage aan het groepsrisico.



Figuur 43 – Risicocirkel LPG-tankstation (huidige situatie)

Groepsrisico

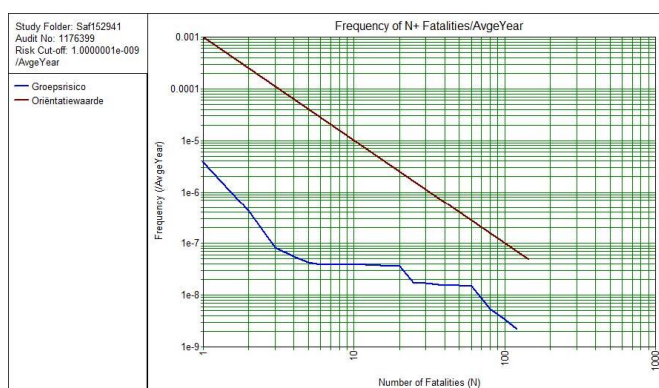


Figuur 44 – Groepsrisico bij bevoorrading 's avonds met doorzet tot 1000 m³/jaar

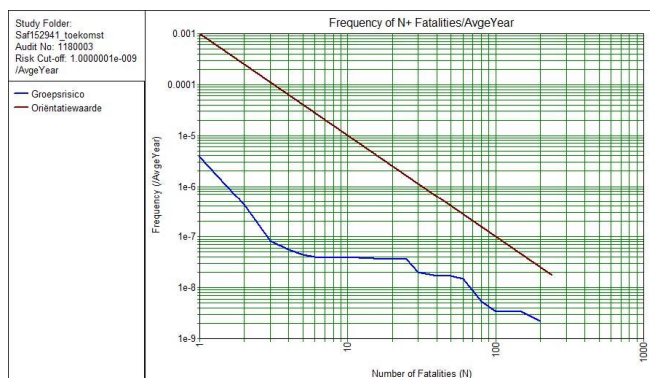
Bovenstaande figuur toont het groepsrisico voor bevoorrading 's avonds voor de huidige en toekomstige situatie. Het groepsrisico is in zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie kleiner dan de

oriëntatiewaarde. Het maximaal aantal slachtoffers wordt voornamelijk bepaald door de ondergrondse opslagtank. Door de ruimtelijke ontwikkeling stijgt het groepsrisico. Het maximum aantal slachtoffers is circa 120 voor de huidige situatie en circa 200 voor de toekomstige situatie.

De ligging van de groepsrisicocurven in bovenstaande figuur zijn verkregen uit de Safeti-NL-resultaten. In onderstaande figuren worden de groepsrisicocurven getoond, die door Safeti-NL in een grafiek zijn gezet. Figuur 45 toont het groepsrisico voor de huidige situatie en figuur 46 voor de toekomstige situatie.



Figuur 45 – Groepsrisico huidige situatie met doorzet tot 1000 m³/jaar



Figuur 46 – Groepsrisico toekomstige situatie met doorzet tot 1000 m³/jaar

Conclusie en verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico van het LPG-tankstation is berekend voor de huidige en toekomstige situatie. Het groepsrisico ligt bij zowel de huidige als de toekomstige situatie meer dan een factor 10 onder de oriëntatiewaarde. In de toekomstige situatie neemt het groepsrisico toe. De kans op een calamiteit met 10 of meer slachtoffers neemt niet toe. Wel neemt het maximum berekende aantal doden toe van circa 120 naar circa 200.

Op 11 november 2015 heeft de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) advies gegeven over het groepsrisico en de verantwoording ervan.

De volledige resultaten van het onderzoek alsmede het advies van de VRH zijn opgenomen in Bijlage 6 van deze toelichting.

Volgens het advies van de VRH neemt het groepsrisico als gevolg van de nieuwbouw van woningen 0,05 maal de oriëntatiewaarde toe tot 0,09 maal de oriëntatiewaarde. Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, adviseert de VRH de volgende maatregelen:

- afschakelbare ventilatie (effectbeperking);
- vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid);
- risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid);
- bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen.

Het gemeentebestuur kan zich vinden in het advies van de VRH en concludeert dat de verantwoordelijkheid voor het berekende groepsrisico met genoemde maatregelen kan worden aanvaard.

b. Overige inrichtingen

Grenzend aan het LPG-tankstation ligt het tuincentrum Groenrijk Carlton aan de Naaldwijkseweg 257 dat moet worden aangemerkt als vuurwerkinrichting. De veiligheidsafstanden die voor deze inrichting gelden, liggen echter alle binnen het terrein van de inrichting, zodat deze inrichting geen invloed heeft op het plangebied.

3.7.3 Verkennend onderzoek transport door buisleidingen

Op enige afstand van het plangebied loopt een buisleiding die een risicovol transport toelaat. Deze leiding staat onder beheer van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) en is gelegen onder de Opstalweg in de kern Naaldwijk. De buisleiding ligt circa 550 meter van het plangebied, zodat voor dit bestemmingsplan een verkennend onderzoek in het kader van externe veiligheid niet is vereist.

3.7.4 Verkennend onderzoek wegvervoer gevaarlijke stoffen

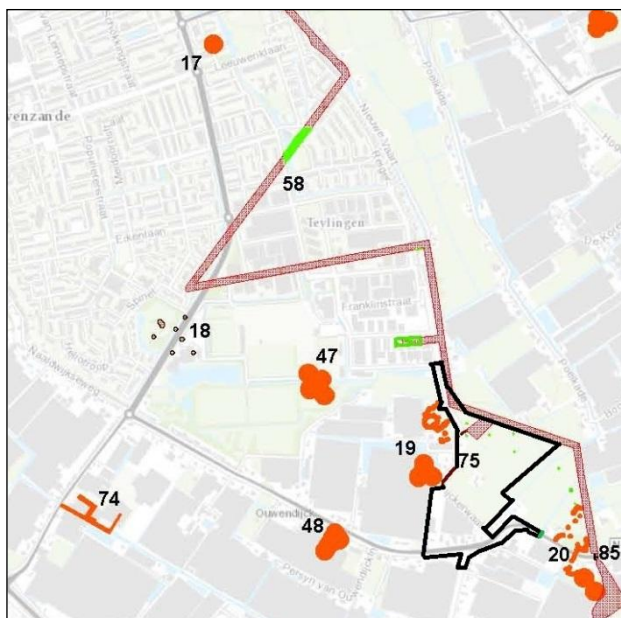
Binnen de gemeente Westland is geen routing vastgesteld. Het routeren is alleen noodzakelijk als de basisregels uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen niet leiden tot voldoende bescherming. Er is wel een provinciale route voor gevaarlijke stoffen die door de gemeente Westland loopt (als zodanig aangewezen door de provincie). Nabij het plangebied is dit de N 220. Deze weg loopt op circa een kilometer van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

De provinciale weg N 467, die langs het nieuwe woongebied loopt, kent geen vervoer van gevaarlijke stoffen, behalve ten behoeve van het LPG-vulpunt. In de 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 Besluit externe veiligheid transportroutes is het dan alleen nog noodzakelijk om advies bij de veiligheidsregio aan te vragen en de aspecten van voorbereiding op een ramp en zelfredzaamheid te behandelen. Voor deze laatste twee aspecten wordt aangesloten bij de verantwoording van het groepsrisico van het LPG-tankstation.

3.7.5 Verkennend onderzoek ondergrondse explosieven

Voor de eventuele aanwezigheid van ondergrondse conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog is op basis van de gemeentelijke explosievenkaart bureauonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek blijkt, dat in het plangebied zulke explosieven niet aanwezig zijn.



Figuur 47 – Het plangebied (zwart omkaderd) op de gemeentelijke kaart van de ligging van ondergrondse conventionele explosieven

In 2010 was reeds door het bureau T&A Survey detectieonderzoek verricht waarin werd geconcludeerd, dat ter plaatse van de voormalige tankgracht aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van concentraties aan metalen die kunnen duiden op gedumpte munitie. Voor deze gronden kon geen VVE-verklaring worden afgegeven. De tankgracht loopt langs het plangebied en voor een deel ligt die zone in het noordelijke deel van het plangebied.

Door passende maatregelen en het hanteren van een werkprotocol kunnen de gronden ter plaatse van het in het plangebied gelegen deel van de tankgracht voor woningbouw bruikbaar worden gemaakt. De mogelijke aanwezigheid van ondergrondse explosieven staat de ruimtelijke ordening die met dit bestemmingsplan is geboden, derhalve niet in de weg.

Direct naast het plangebieden ligt een gebied dat als verdacht gebied voor explosieven geldt en wel ten westen van de ontsluitingsweg. Het gaat mogelijk om geschutmunitie, KKM en hand- en geweergranaten.

Op 26 juni 2015 is door het bureau Saricon onderzoek verricht en wel middels boringen op de percelen Dijckerwaal 5, 7, 13 en 15. Tijdens de analoge detectie zijn geen waarden gemeten, die aangaven dat zich op de locatie waar de boringen waren gepland ferro-houdende objecten in de bodem bevonden. Deze locaties zijn vrijgegeven, waarna de boringen op reguliere wijze konden worden uitgevoerd.

Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd, dat er geen conventionele explosieven nabij het plangebied liggen, die de ruimtelijke ordening belemmeren die met dit bestemmingsplan wordt geboden.

In dit bestemmingplan is ter plaatse van de voormalige tankgracht een veiligheidszone voor munitie opgenomen.


De resultaten van het boringonderzoek uit 2015 zijn opgenomen in Bijlage 7 van deze toelichting.

3.8 Archeologische waarden

3.8.1 Wettelijk kader


In 1992 ondertekende Nederland tezamen met een groot aantal Europese landen het Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een wijziging van de Monumentenwet 1988 alsmede tot een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze zogenaamde Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 van kracht geworden. De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn:

- dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (*in situ*) dient te worden behouden (artikel 4 van het Verdrag);
- dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5); en
- het "veroorzakersprincipe" (artikel 6) dat inhoudt, dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.



In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 van de Monumentenwet 1988. In deze artikelen is bepaald, dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (dubbel)bestemming in de planregels, waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld. Op de planverbeelding wordt het gebied vastgesteld en in de plantoelichting wordt een en ander toegelicht.

In artikel 41a van de Monumentwet 1988 is bepaald, dat de artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden, dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Westland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (zie volgende paragraaf) zowel naar boven als beneden af te wijken van de gestelde norm van 100 m².



3.8.2 Gemeentelijk kader

Conform de Monumentenwet 1988 zijn overheden gehouden archeologie op te nemen in ruimtelijke plannen. Op 26 juni 2012 heeft de gemeente Westland haar archeologische beleidskaart vastgesteld. Op deze kaart is weergegeven waar in de gemeente – en in welke mate – er kans is op het aantreffen van archeologische resten, uitgedrukt in een verwachtingszone. Aan deze verwachtingszones zijn ondergrenzen gekoppeld die aangeven wanneer archeologisch onderzoek vanwege een voorgenomen ontwikkeling nodig is. De beleidskaart geeft een globaal inzicht in de te verwachten archeologie, in het bestemmingsplan wordt het beeld aangescherpt. Het archeologiebeleid legt vast hoe de gemeente Westland met haar bodemarchief omgaat. De gemeente Westland stelt met dit beleidsplan:

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

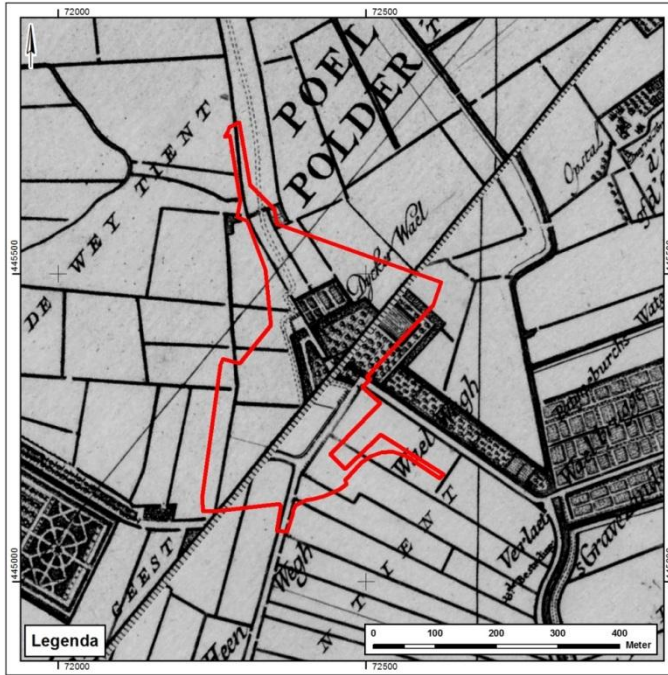
3.8.3 Verkennend onderzoek

a. Aardwetenschappelijke, historische en archeologische gegevens

De ondergrond van het plangebied en de directe omgeving bestaat uit afzettingen van de Laag van Poeldijk (Laagpakket van Walcheren), die in het midden van de 12^e eeuw zijn afgezet. Daarvoor lag het plangebied in de brede monding van de Maas. Bewoning voor het midden van de 12^e eeuw is derhalve niet in het plangebied te verwachten, hoewel de aanwezigheid van scheepswrakken van vóór de 12^e eeuw in de diepere ondergrond nooit geheel zijn uit te sluiten.

De bewoning is pas aangevangen na het midden van de 12^e eeuw toen de haakwal van 's-Gravenzande was ontstaan. Er zijn echter aanwijzingen dat delen van de haakwal al vóór de 12^{de} eeuw bewoond zijn geweest. Vondsten van een Romeinse munt, een Romeinse mantelspeld en een Karolingische munt van Lodewijk de Vrome (814-840) tonen dit aan. Mogelijk lag hier voor de Romeinse tijd al een stuk "oud land", dat nooit geheel verloren is gegaan en later tot de huidige zandplaat van 's-Gravenzande is uitgegroeid. Wat het effect van de overstromingen in het tweede kwart van de 12^e eeuw op de bewoning is geweest, is onduidelijk. Waarschijnlijk zijn veel oude sporen als gevolg van deze overstromingen geërodeerd.

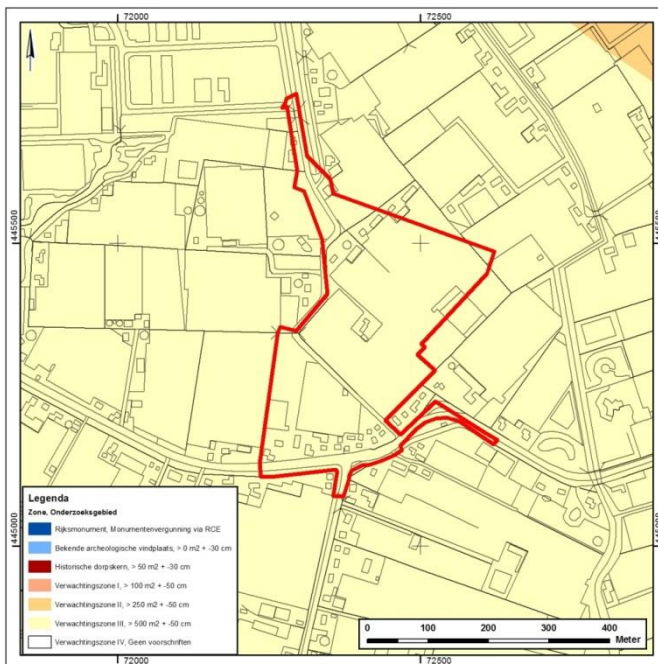
In het oostelijk deel van het plangebied (Nieuwe Vaart) heeft een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. In het zuidelijk deel hiervan is een vindplaats uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aangeduid. Het betreft de Waelwoning, die op oude kaarten is terug te vinden (zie onderstaande figuur). De resten hiervan zijn na een proefsleuvenonderzoek grotendeels opgegraven. Er zijn onder andere funderingsresten, vloeren en beerputten gevonden. De Waelwoning is van de 16^{de} tot de 19^{de} eeuw in gebruik geweest. Daarnaast zijn er enkele vondsten gedaan uit de 15^{de} eeuw. Ter plaatse van een destijds nog bestaand woonhuis kunnen nog archeologische resten worden verwacht, bestaande uit bijgebouwen en schuren. De onderzoekers adviseren om hier ter plaatse, voorafgaande aan bodem verstorende activiteiten, archeologisch onderzoek uit te voeren. Uit het documentatiesysteem Archis zijn verder geen vindplaatsen uit het plangebied bekend.



Figuur 48 – Het plangebied (rood omkaderd) op de kaart van Kruikius (1712)

b. Zones met archeologische waarden of verwachtingen algemeen

Op de gemeentelijke beleidskaart is voor het plangebied één zone met archeologische waarden en archeologische verwachtingen aangegeven, namelijk verwachtingszone III (zie onderstaande figuur). De kaart in de figuur is voor dit bestemmingsplan aangevuld met informatie, afkomstig uit historische en archeologische bronnen.



Figuur 49 – Het plangebied op de archeologische beleidskaart

Voor de zones gelden van elkaar verschillende vrijstellingsgrenzen (zie figuur hieronder):

| Functieaanduiding: | Beleidszone: | Vrijstellingsgrens: |
|--------------------|-----------------------------------|---|
| swr-1 | Bekende archeologische vindplaats | plangebied > 0 m ² en bodemingreep > 30 cm -mv |
| swr-2 | Verwachtingszone III | plangebied > 500 m ² en bodemingreep > 50 cm -mv |
| swr-3 | Verwachtingszone IV | geen voorschriften |

Figuur 50 – Tabel vrijstellingsgrenzen archeologisch onderzoek

c. Beleidszone "Bekende archeologische vindplaats"

Voor de beleidszone "Bekende archeologische vindplaats" (swr-1) geldt, dat te allen tijde getracht moet worden om bodemingrepen te voorkomen, die tot aantasting van de aanwezige archeologische waarden leiden. Indien dit niet mogelijk is en er bodemingrepen worden gepland die de vrijstellingsgrens van 0 m² en 30 cm beneden maaiveld overschrijden, dient archeologisch onderzoek als voorwaarde te worden gesteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

Voor deze vrijstellingsgrens wordt afgeweken van de norm van 100 m² (artikel 41a Monumentenwet 1988), omdat voor de onderhavige gebieden al bekend is dat er zich waardevolle archeologische resten bevinden. Bij bodemverstorende werkzaamheden tot 100 m² kan dan ook al grote schade aan het bodemarchief ontstaan. Bovendien kunnen op deze terreinen archeologische onderzoeken van kleine schaal al waardevolle informatie opleveren over de aanwezige resten. Derhalve wordt voor deze terreinen geen vrijstellingsgrens gehanteerd qua oppervlakte.

d. Beleidszone "Verwachtingszone III"

De beleidszone "Verwachtingszone III" (swr-2) bestaat uit het Laagpakket van Wormer (in de diepere ondergrond), het Hollandveen Laagpakket en de dekafzettingen van het Laagpakket van Walcheren in het binnendijks gebied.

Omdat zich periodiek bewoningsmogelijkheden voordeden in het veengebied vanaf de Midden IJzertijd, geldt hier een middelhoge verwachting voor het aantreffen van resten uit de IJzertijd, Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Daarnaast kunnen in dit gebied tot nu toe nog onbekende duinafzettingen van Ypenburg en Voorburg worden aangetroffen (met een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten vanaf de vroege prehistorie). Archeologische resten worden in deze zone verwacht op dezelfde diepte als in verwachtingszones I en II. De dichtheid van archeologische vindplaatsen

zal echter aanzienlijk kleiner zijn, waardoor hier een vrijstellingsgrens van plangebieden tot 500 m² wordt gehanteerd.

e. *Beleidszone "Verwachtingszone IV"*

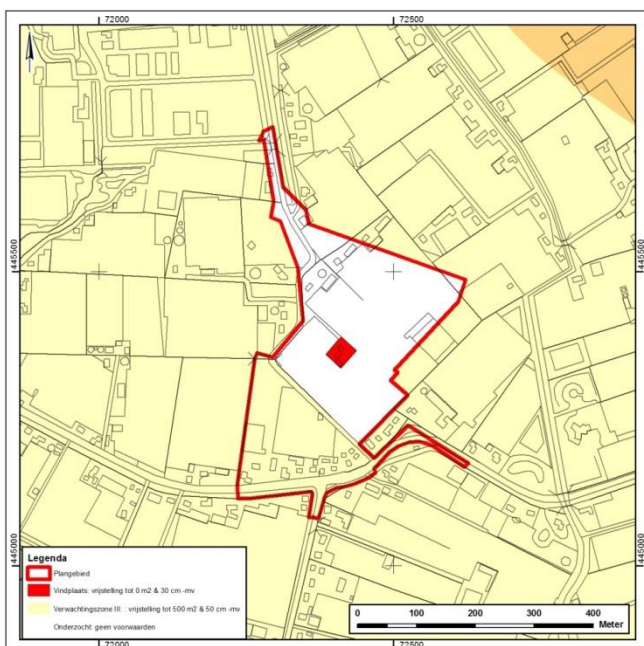
De beleidszone "Verwachtingszone IV" (swr-3) bestaat uit gebieden waar reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Om deze reden worden er in deze zone dan ook geen voorwaarden verbonden aan het verlenen van een omgevingsvergunning. Wel is het zo dat ook in deze zone de algemene meldingsplicht van toevalvondsten van toepassing blijft en dat een eventuele archeologische inspectie tijdens bodem verstorende werkzaamheden moet worden toegestaan.

d. *Conclusie*

Volgens de beleidskaart van de gemeente Westland ligt het zuidelijke deel van het plangebied in de beleidszone "Verwachtingszone III" waarvoor een ondergrens geldt van 500 m² oppervlakte en 50 cm -mv (diepte beneden maaiveld). Dit is het deel van het plangebied dat buiten het woningbouwplan ofwel, grofweg, buiten de bestemming "woongebied" ligt en dat het noordelijk deel van de ontsluitingsweg omvat.

In dit bestemmingplan is derhalve een dubbelbestemming voor archeologische waarden opgenomen en wel voor het plangebied dat valt binnen de "Verwachtingszone III" van de archeologische beleidskaart.

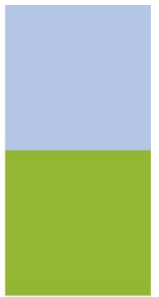
De rest van het plangebied ligt in de beleidszone "Verwachtingszone IV", omdat in dat gebied reeds onderzoek is uitgevoerd. Nader archeologisch onderzoek is voor dat gebied niet vereist. Een uitzondering hierop is het niet opgegraven deel van de bekende vindplaats Waelwoning. Hier geldt een vrijstellingsgrens van 0 m² en 30 cm -mv (zie onderstaande figuur).

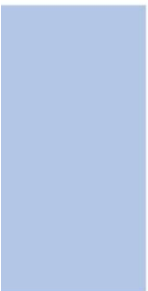


Figuur 51 - Ligging vindplaats Waelwoning

Tussen 16 en 19 mei 2011 is door bureau IDDS Archeologie de vindplaats grotendeels opgegraven met de blootlegging van waardevolle vondsten. Toen resteerde nog om op te graven het deel van de vindplaats waarop de bebouwing aan Dijckerwaal 10 stond.

Tijdens de uitvoering van het bestemmingsplan, namelijk bij de aanleg van de nieuwe woonwijk Dijckerwaal fase 2, zal hiermee rekening worden gehouden en zullen de maatregelen worden getroffen die geboden zijn op grond van de Erfgoedwet.





4 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

4.1 Standaarden ruimtelijke ordening

4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden 2012, versie 1.3.1, zoals wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Staatscourant 2012, nr. 14821, en Staatscourant 2013, nr. 33375). 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.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

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

4.1.2 Aanvullingen op SVBP 2012

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

In het artikel over de algemene gebruiksregels zijn indicatief die handelingen genoemd die volgens het bestemmingsplan vallen onder het algemene wettelijke verbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1, eerste lid en onder c., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

4.2 Coördinatieregeling en Crisis- en herstelwet

4.2.1 Gemeentelijke coördinatieregeling

Ter uitvoering van dit bestemmingsplan heeft de raad van de gemeente gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding van de omgevingsvergunningen en andere uitvoeringsbesluiten die op dit bestemmingsplan zijn gebaseerd, een en ander als bedoeld in artikel 3.30, lid 1, onder a., van de Wet ruimtelijke ordening.

Deze regeling houdt in, dat de uitvoeringsbesluiten gecoördineerd zullen worden voorbereid.

4.2.2 Toepasselijkheid Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet voorziet in de mogelijkheid om voor bepaalde projecten een eenvoudigere procedure te volgen voor de besluitvorming daarover. In artikel 1.1 worden, onder andere, projecten genoemd die zijn opgenomen in Bijlage I van de wet.

Het woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 is in de Crisis- en herstelwet, in het bijzonder in artikel 3.1 van Bijlage I van die wet, als project aangewezen en wel als gebiedsontwikkeling van lokaal of regionaal belang. Het woningbouwplan voldoet aan de in de wet gestelde voorwaarden, dat het uit meer dan 11 (nieuwe) woningen in een aaneengesloten gebied moet bestaan.

De Crisis- en herstelwet is derhalve van toepassing op dit bestemmingsplan.

Het belangrijkste gevolg van de toepasselijkheid van de wet is de afbakening (verkorting) van de beroepsprocedure tegen een besluit in verband met het project (Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de wet). De dan te volgen procedure wijkt af van de reguliere procedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

Verder moeten in het beroepsschrift in ieder geval de beroepsgronden zijn opgenomen en de rechtzoekende kan, bijvoorbeeld, het beroepsschrift niet meer aanvullen met beroepsgronden na het verloop van de beroepstermijn. Verder moet de beroepsrechter binnen zes maanden uitspraak doen op het beroepsschrift; indien sprake is van een tussenuitspraak dan moet de einduitspraak ook binnen zes maanden nadien volgen. Indien een bestuursorgaan na vernietiging een nieuw

besluit moet nemen, kan het dat besluit baseren op de feiten waarop het vernietigde besluit berustte, behoudens voor zover de onjuistheid of het onvoldoende vast staan van deze feiten een grond voor de vernietiging was.

4.3 Bestemmingsregeling

Aan de bestaande functies in het plangebied, die in overeenstemming met de voorheen geldende bestemmingsplannen in dit plan zijn bestemd, en aan de nieuwe functies in het plangebied zijn de volgende bestemmingen gegeven:

4.3.1 Bestemming "Bedrijf"

Op de gronden waarop het bedrijventerrein ligt, is de bestemming "Bedrijf" (B) neergelegd. Bij deze bestemmingslegging is deels aangesloten bij de regels die vóór het van kracht worden van dit bestemmingsplan golden.

Op dit bedrijventerrein is alleen bedrijvigheid binnen de milieucategorieën van maximaal 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten, zonder een afwijkingsbevoegdheid voor hogere categorieën.

Met maatvoeringen zijn de gronden aangeduid waarop ofwel maximaal 60 % bedrijfsbebouwing mag plaatsvinden, ofwel 80 %.

Met een functieaanduiding is de plaats aangeduid, waarop uitsluitend de ontsluiting (uitrit) van het bedrijventerrein naar de Naaldwijkseweg is toegestaan. In de bestemming "Groen" (zie paragraaf 4.3.2 hierna) is de plaats aangeduid voor de ontsluiting van het bedrijventerrein naar de tweede ontsluitingsweg van bedrijventerrein Teylingen.

Op de plaats van de zendmast is de functieaanduiding "nutsvoorzieningen" (nv) neergelegd.

In verband met milieuzonering (zie paragraaf 3.2.4 van deze toelichting) is ter hoogte van de percelen Naaldwijkseweg 376 en 380 tevens een bouwaanduiding opgenomen voor het oprichten van een muur tegen geluidsoverlast (zie ook paragraaf 4.3.7 hierna).

Naast het bedrijventerrein heeft ook de voormalige bedrijfsbebouwing op de percelen Naaldwijkseweg 380 en 384 de bestemming "Bedrijf" gekregen, terwijl het restant van die percelen is bestemd als "Wonen" (zie paragraaf 4.3.7 hierna). De maximale milieucategorie op die gronden is 2. Een specifieke bouwaanduiding is ook opgenomen op het bestemmingsvlak op perceel Naaldwijkseweg 384 omdat op die gronden ook een bouwvlak ligt, in tegenstelling tot de andere bestemmingsvlakken van de bestemming Bedrijf.

4.3.2 Bestemming "Groen"

Op de gronden voor openbare groenvoorziening is de bestemming "Groen" (G) neergelegd.

Met een functieaanduiding is de ruimte aangeduid waarbinnen de ontsluiting (uitrit) van het bedrijventerrein en die van het perceel Naaldwijkseweg 384 zijn toegestaan.

Verder is voor de berm langs de Naaldwijkseweg een maatvoering opgenomen voor de minimale breedte van die berm.

In deze regels is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Woongebied - 1" voor de nieuwe ontsluiting van de Dijckerwaal via de nieuwe woonwijk in plaats van de ontsluiting via de Naaldwijkseweg.

4.3.3 Bestemming "Natuur"

Op de gronden waarop nieuwe natuur in de vorm van een *stepping stone* zal worden gerealiseerd, is de bestemming "Natuur" (N) neergelegd.

Aan deze bestemming is een aanlegstelsel verbonden.

4.3.4 Bestemming "Tuin"

Op de gronden waarop uitsluitend tuin bij het wonen is of wordt gesitueerd, is de bestemming "Tuin" (T) neergelegd.

4.3.5 Bestemming "Verkeer"

Op de gronden waarop wegen voor wegverkeer zijn of worden gesitueerd, is de bestemming "Verkeer" (V) neergelegd.

De brug over het water, dat de ecologische verbindingszone ten zuiden van bedrijventerrein Teylingen met het water in de Poelpolder verbindt, heeft de functieaanduiding "brug" (br) gekregen.

Voor de gronden van de aansluiting van de wijkontsluitingsweg op de eerder genoemde ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein is over een grotere breedte dan de wijkontsluitingsweg breed zal zijn, ook de bestemming "Verkeer" gelegd (met tevens een aparte functieaanduiding). Omdat de bestemming ook groenvoorzieningen en waterlopen toelaat, kan het resterende deel van die brede zone, nadat de precieze ligging vaststaat, ingevuld worden met het doortrekken van de groenzone en de waterloop langs de ontsluitingsweg.

In deze regels is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Woongebied - 1" voor de nieuwe ontsluiting van de Dijckerwaal via de nieuwe woonwijk in plaats van de ontsluiting via de Naaldwijkseweg.

De wijzigingsbevoegdheid voor het aanleggen van een bypass is geregeld in de bestemming "Woongebied – 1" (zie ook paragrafen 4.3.8 en 4.3.17 hierna).

4.3.6 Bestemming "Water"

Op de gronden waarop oppervlaktewater is en op de gronden waarop nieuw water is voorzien, is de bestemming "Water" (WA) neergelegd.

4.3.7 Bestemming "Wonen"

Op de gronden waarop de bestaande woningen langs de Naaldwijkseweg 382 en 384 en de Dijckerwaal 1 zijn gesitueerd, is de bestemming "Wonen" (W) neergelegd. Bij deze bestemmingslegging is deels aangesloten bij de regels die vóór het van kracht worden van dit bestemmingsplan golden.

Ook de voormalige bedrijfswoningen op de percelen Naaldwijkseweg 372, 374, 376 en 380 en Dijckerwaal 15 is de bestemming "Wonen" neergelegd. Voor de percelen Naaldwijkseweg 376 en 380 is op de plaats waar een geluidsscherm (muur) met een hoogte van minimaal 3 meter komt, een aparte bouwaanduiding neergelegd. Deze mogelijkheid is gecreëerd met het oog op de uitvoerbaarheid van de omzetting van deze woningen in burgerwoningen ten opzichte van het daar achter gelegen bedrijventerrein.

Op het perceel Dijckerwaal 15 is een specifieke bouwaanduiding neergelegd, omdat hiervoor specifieke bouwregels gelden.

Voorts is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming in bestemming "Woongebied – 2" ten behoeve van een betere situering van woningbouw op grond van laatstgenoemde bestemming.

4.3.8 Bestemming "Woongebied – 1"

Op de gronden waarop de nieuwbouw en het verblijfsgebied van woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 zullen worden gerealiseerd, is de bestemming "Woongebied - 1" (WG-1) neergelegd.

Aan deze bestemming is een aanlegstelsel verbonden in verband met het adviesrecht van het Hoogheemraadschap van Delfland met het oog op de waterbergingscapaciteit (zie paragraaf 3.3.5 van deze toelichting).

In de regels is tevens voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor het oprichten van een appartementsgebouw.

Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Verkeer" voor het mogelijk maken van de bypass van de rotonde.

4.3.9 Bestemming "Woongebied - 2"

Op de gronden waarop de nieuwbouw van woningen langs de ontsluitingsweg mogelijk wordt gemaakt, is de bestemming "Woongebied - 2" (WG-2) neergelegd.

Deze bestemming laat woningbouwontwikkeling mogelijk, waarvan de regels afwijken van die van de bestemming "Woongebied - 1".

In de bestemming is mogelijk gemaakt dat, ten behoeve van een goede waterhuishouding, een waterloop kan worden gerealiseerd in het zuiden van het bestemmingsvlak.

Voorts is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming in bestemming "Wonen" ten behoeve van een betere situering van woningbouw op grond van deze bestemming.

4.3.10 Dubbelbestemming "Leiding - Riool"

Op de gronden waarin de rioolpersleiding ligt is de dubbelbestemming "Leiding - Riool" (L-R) neergelegd.

Aan deze bestemming is een aanlegstelsel verbonden.

4.3.11 Dubbelbestemming "Leiding - Water"

Op de gronden waarin de waterleiding ligt, is de dubbelbestemming "Leiding - Water" (L-W) neergelegd.

Aan deze bestemming is een aanlegstelsel verbonden.

4.3.12 Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie"

Op de gronden waarin mogelijk archeologische waarden liggen en waarop volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente de beleidszone "Verwachtingszone III" ligt, is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (WR-A) neergelegd.

Aan deze bestemming is een aanlegstelsel verbonden.

4.3.13 Dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering"

Op de gronden van de primaire waterkering en de daarbij behorende beschermingszone is de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" (WS-WK) neergelegd.

In deze regels zijn tevens wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het verwijderen van de waterkering en het aanleggen van een nieuwe waterkering.

4.3.14 Gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie"

Op de gronden die vallen binnen de geluidscoutour van het industriegebied (havengebied) van Rotterdam (Europoort en Maasvlakte), is de gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie" neergelegd.

4.3.15 Gebiedsaanduiding "veiligheidszone – LPG"

Op de gronden die vallen binnen de risicocontour van het LPG-vulpunt van het tankstation aan de Naaldwijkseweg, is de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – LPG" neergelegd.

4.3.16 Gebiedsaanduiding "veiligheidszone – munitie"

Op de gronden waarin mogelijk conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog liggen, is de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – munitie" neergelegd.

4.3.17 Gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 1"


Op de gronden waarop het bestemmingsplan kan worden gewijzigd met het oog op de bypass van de rotonde op de Naaldwijkseweg, is de gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 1" neergelegd. Deze bevoegdheid is opgenomen in het artikel voor de bestemming "Woongebied – 1" en op grond daarvan kan die bestemming worden gewijzigd in de bestemming "Verkeer" of de bestemmingen "Verkeer" en "Woongebied – 1".

4.3.18 Gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 2"

Op de gronden waarop het bestemmingsplan kan worden gewijzigd met het oog op de nieuwe aansluiting van de Dijckerwaal via de woonwijk die op grond van bestemming "Woongebied – 1" kan worden gerealiseerd, is de gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 2" neergelegd. Deze bevoegdheid is opgenomen in de artikelen voor de bestemmingen "Groen" en "Verkeer" en op grond daarvan kunnen die bestemmingen worden gewijzigd in de bestemming "Woongebied – 1".

4.3.19 Gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 3"

Op de gronden waarop het bestemmingsplan kan worden gewijzigd met het oog op een betere situering van woningbouw op grond van bestemming "Woongebied – 2" is de gebiedsaanduiding "wetgevingzone –



wijzigingsgebied 3" neergelegd. Deze bevoegdheid is opgenomen in de artikelen voor de bestemmingen "Wonen" en "Woongebied - 2" en op grond daarvan kunnen die bestemmingen worden gewijzigd in respectievelijk de bestemmingen "Woongebied - 1" en "Wonen".

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Grondexploitatie en kostenverhaal

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld, omdat de kosten voor het realiseren van het woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 die verhaald dienen te worden, zijn opgenomen in de grondprijs van de uit te geven gronden. Dit is ten finale vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst tussen Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland en gemeente.

Evenmin is een exploitatieplan voor de ontsluitingsweg vereist, omdat de verzekering van het verhaal van kosten reeds is gegeven met het feit dat de weg een investeringsproject van de gemeente zelf is. Voor het gehele project is overigens een sluitende grondexploitatie opgesteld.

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van grondexploitatie en kostenverhaal uitvoerbaar is.

5.1.2 Planschadevergoeding

Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is als kostenpost in de grondexploitatie opgenomen, zodat kan worden geconcludeerd, dat het bestemmingsplan ook op dit vlak uitvoerbaar is.

5.2 Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Onteigening

Voor de uitvoering van het onderdeel ontsluitingsweg van dit bestemmingsplan zal de onteigeningswet niet worden toegepast.

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van publiekrechtelijke wijziging van de eigendomsverhoudingen, uitvoerbaar is.

5.2.2 Eigendomsoverdracht

Voor de realisering van de ontsluitingsweg in dit bestemmingsplan zal voorts eigendomsoverdracht plaatsvinden. Deze transacties waren ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan met goed gevolg reeds afgesloten.

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van de overige zakenrechtelijke rechtsverhoudingen uitvoerbaar is.

5.3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

5.3.1 Bodemkwaliteit

Zoals aangeven in paragraaf 3.4 van deze toelichting, heeft verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang om vast te stellen of de bodemkwaliteit zodanig is, dat de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is of mogelijk gemaakt kan worden.

Voor de verlening van een omgevingsvergunning is op één locatie in het gebied van het woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 (perceel aan Dijckerwaal 10) nog nader onderzoek nodig; op een tweetal locaties is mogelijk nog nader onderzoek nodig. Met de Omgevingsdienst Haaglanden dient overleg te worden gepleegd over het hergebruik van een tweetal locaties.

Voor het gebied van de ontsluitingsweg is geen nader onderzoek nodig. Ook voor dit gebied dient overleg met de Omgevingsdienst Haaglanden te worden gepleegd over het hergebruik van de locaties.

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van bodemkwaliteit uitvoerbaar is.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

5.3.2 Geluidskwaliteit

Zoals aangeven in paragraaf 3.5 van deze toelichting, heeft een verkennend geluidsonderzoek plaatsgevonden. Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang om vast te stellen of het

gevolg geven aan de conclusies van dat onderzoek zodanig kan plaatsvinden, dat de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is of mogelijk gemaakt kan worden.

Voor een aantal situaties zijn hogere grenswaarden vastgesteld. Verder zullen geluidsreducerende maatregelen worden genomen. Deze bestaan uit het toepassen van geluidsreducerend asfalt op de nieuwe ontsluitingsweg en het realiseren van een geluidsscherm met een hoogte van 2,0 m ter hoogte van de oostgevel van de woning aan de Naaldwijkseweg 384.

Een verdere afweging van mogelijke aanvullende afscherpende maatregelen en de doelmatigheid ervan is in dit stadium nog niet mogelijk en dient later plaats te vinden. Dit komt doordat de exacte invulling van de woongebieden op dit moment nog niet bekend is.

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van geluidskwaliteit door het nemen van geluidsreducerende maatregelen en het vaststellen van hogere grenswaarden, uitvoerbaar is.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting. In Bijlage 5 van deze toelichting is het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden opgenomen. [P.M.]

5.4 Ecologische uitvoerbaarheid

5.4.1 Beschermde plant- en diersoorten

In het kader van het aantonen van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is in het kader van de Flora- en faunawet door het bureau Aqua-Terra Nova op 16 september 2015 en 16 oktober 2015 onderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten in het plangebied.

Op 8 september 2016 is door hetzelfde bureau onderzoek verricht op het perceel Dijckerwaal 15. Dit perceel is later aan het plangebied toegevoegd.


De resultaten van beide onderzoeken zijn de volgende.

De volledige resultaten van de onderzoeken zijn opgenomen in Bijlage 8 van deze toelichting.

a. Woningbouwplan Dijckerwaal fase 2 en ontsluitingsweg

Beschermde plantsoorten

Tijdens het locatiebezoek op 14 oktober 2015 zijn geen beschermde plantsoorten waargenomen. De aanwezigheid daarvan wordt ook niet



verwacht, omdat de weide en de taluds van de watergangen – waaruit het plangebied op genoemde datum bestond – worden bemaaid, er veel mensen recreëren langs de Dijkerwaal en de Naaldwijkseweg, en er meerdere woonhuizen met tuin aanwezig zijn. De aanwezigheid van beschermde plantensoorten kan derhalve worden uitgesloten.

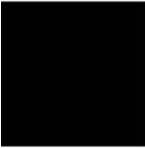
Huismussen en gierzwaluwen

Het projectgebied en omliggend gebied maakt deel uit van een leefgebied van een kolonie huismussen. Daarnaast zijn in de woningen geschikte verblijfplaatsen voor gierzwaluwen aanwezig. Nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen zijn jaarrond strikt beschermd met de Flora- en faunawet. Verder onderzoek naar de aanwezigheid van nesten van huismussen en gierzwaluwen is noodzakelijk.

Grondgebonden zoogdieren

Wegens de afwezigheid van rietoevers en het ontbreken van open schuren, worden strikt beschermde grondgebonden zoogdieren als marterachtigen en de waterspitsmuis niet verwacht.

Vleermuizen



De te slopen woningen in het plangebied bieden door de aanwezigheid van boeiboorden, spouwmuren en houten betimmeringen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen waardoor de aanwezigheid van vleermuizen niet kan worden uitgesloten. Alle vleermuizen en hun functionele leefomgeving zijn strikt beschermd conform de Flora- en faunawet. Om te bepalen of de woningen daadwerkelijk een functie hebben voor vleermuizen en wat het belang van de woningen voor vleermuizen is, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Vissen

De watergangen in het projectgebied bieden geschikte habitatkenmerken voor algemeen voorkomende en beschermde soorten vissen als de kleine modderkruiper en de bittervoorn. Tijdens het locatiebezoek op 14 oktober 2015 is de aanwezigheid van de kleine modderkruiper niet waargenomen. Die aanwezigheid kan niet worden uitgesloten, omdat het plangebied binnen het verspreidingsgebied van deze soorten ligt.

Tijdens genoemd locatiebezoek is de zoetwatermossel, waarvan de bittervoorn voor de voortplanting afhankelijk is, niet aangetroffen. Op basis van het visonderzoek (vangst) en de kenmerken van de waterloop, worden geen negatieve effecten op de soort bittervoorn verwacht.

In het voorjaar van 2017 zal nader onderzoek worden verricht naar de (mogelijke) aanwezigheid van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Indien die aanwezigheid zich voordoet, zullen passende maatregelen worden genomen zoals voorgeschreven in de Flora- en faunawet.

Omdat het gebied volledig is onderzocht op de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten en omdat passende

maatregelen zijn aanbevolen die bij de uitvoering van het bestemmingsplan kunnen en zullen worden genomen, kan worden geconcludeerd, dat dit deel van het bestemmingsplan in het kader van de Flora- en faunawet uitvoerbaar is.

b. Perceel Dijckerwaal 15

Huismussen

Dit deel van het plangebied maakt deel uit van een foerageergebied van huismussen. Doordat er geschikt alternatief groen in de directe omgeving aanwezig is kan essentieel foerageergebied worden uitgesloten. De ontwikkeling van het woningbouwplan zal geen negatieve effecten hebben op nestlocaties van huismussen.

Vleermuizen

De omgeving van dit deel van het plangebied maakt deel uit van een foerageergebied en een vliegroute van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*). Het maakt geen onderdeel uit van een (essentieel) foerageergebied. Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig.

Omdat het gebied volledig is onderzocht op de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten kan worden geconcludeerd, dat ook dit deel van het bestemmingsplan in het kader van de Flora- en faunawet uitvoerbaar is.

5.4.2 Programmatische aanpak stikstofdepositie

In het kader van het aantonen van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is door het bureau Goudappel Coffeng op 15 september 2015 een onderzoek verricht naar de mogelijke stikstofdepositie bij de uitvoering van het bestemmingsplan in relatie tot Natura 2000-gebieden "Solleveld & Kapittelduinen" en "Spanjaardsduin", een en ander in het licht van de per 1 juli 2015 op dit vlak gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998.

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van de AERIUS-Calculator, welk instrument sinds 1 juli 2015 ter beschikking staat in het kader van de programmatische aanpak stikstofdepositie (PAS) voor de berekening van stikstofdepositie bij vergunningverlening en planvorming. Voor het onderzoek naar de invloed van de nieuwe ontsluitingsweg (emissiebron) zijn als uitgangspunten genomen:

- dat voor alle wegvlakken een toe- of afname van ten minste 500 motorvoertuigen per etmaal geldt;
- dat de emissiebron valt onder te brengen in de AERIUS-categorie "verkeer en vervoer" met type "buitenwegen".

Volgens de volgende figuur blijkt, dat tussen referentiesituaties en plansituaties negatieve verschillen zitten.

| Natuurgebied: | Hoogste projectverschil (mol/ha/j) | | |
|----------------------------|------------------------------------|---------------|----------|
| | Referentiesituatie: | Plansituatie: | Vershil: |
| Solleveld & Kapittelduinen | 0,20 | 0,19 | - 0,01 |
| Spanjaardsduin | 0,20 | 0,19 | - 0,01 |

Figuur 52 – Relatietabel referentiesituatie/plansituatie

Dit betekent dat de stikstofdepositie in de plansituatie lager is dan de stikstofdepositie in de referentiesituatie. De plannen hebben dus een positief effect op de stikstofdepositie op de betreffende Natura 2000-gebieden. De afname valt te verklaren, doordat op de beschouwde wegen die het dichtst bij de Natura 2000-gebieden liggen sprake is van een afname van de verkeersintensiteiten als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorgestelde ontwikkeling.

Omdat er sprake is van een afname van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd, dat het bestemmingsplan op het vlak van stikstofdepositie uitvoerbaar is.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 9 van deze toelichting.

5.5 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

5.5.1 Ontsluiting bedrijventerrein Teylingen

Op 4 september 2015 is door bureau Goudappel Coffeng onderzoek verricht naar de verkeerskundige gevolgen van de nieuwe ontsluiting van bedrijventerrein Teylingen voor de nieuwe woonwijk Dijckerwaal en de overige omgeving van die weg.

De toekomstige nieuwbouwwijk Waelpark betreft de bouw van circa 1200 woningen in het gebied ten oosten van 's-Gravenzande. Daarbij is het uitgangspunt van de gemeente, dat het noordelijke gedeelte van die wijk (540 woningen) voor autoverkeer wordt ontsloten op de Rijnvaartweg en

het zuidelijke gedeelte (660 woningen) op de Naaldwijkseweg.

In de verschillende onderzochte varianten voor de ontsluiting van het zuidelijke gedeelte van Waelpark is tevens ook de gewenste nieuwe ontsluiting van het bedrijventerrein Teylingen op de Naaldwijkseweg beoordeeld.

Uit de trajectstudie blijkt dat de aanleg van de tweede ontsluitingsweg van het bedrijventerrein Teylingen een positief effect heeft op de verkeersafwikkeling op de Koningin Julianaweg en de rotonde, waarop die weg en de Naaldwijkseweg uitkomen. Zonder deze ontsluitingsweg zal de rotonde tijdens spitsuren onvoldoende capaciteit hebben en zijn ingrijpende maatregelen noodzakelijk, zoals de aanleg van een bypass. In de huidige situatie ontbreekt hiervoor de ruimte en is de aankoop en sloop van woningen noodzakelijk.

De tweede ontsluitingsweg zorgt ook voor een verdeling van het verkeer, met bedrijventerrein Teylingen als herkomst of bestemming, over de bestaande aansluitingen op de Koningin Julianaweg en de nieuwe ontsluiting. Het gevolg is dat bijvoorbeeld de aansluitingen van de Wattstraat en Edisonstraat op de Koningin Julianaweg worden ontlast.


De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 10 van deze toelichting.

5.5.2 Verkeersmaatregelen op bedrijventerrein Teylingen

Hoewel de uitvoering van verkeersmaatregelen op het bedrijventerrein Teylingen zelf, strikt gezien, niet op het plangebied van dit bestemmingsplan plaatsvindt, moet de verkeerstechnische situatie die wel met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt in samenhang met die op (de rest van) het bedrijventerrein worden gezien. Bovendien maken de verkeersmaatregelen deel uit van het project waarin de ontsluitingsweg zal worden gerealiseerd.

Op 7 april 2015 is door bureau Goudappel Coffeng in het kader van bestemmingsplan Teylingen VI een onderzoek verricht naar de verkeerskundige gevolgen van de zuidelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Teylingen.

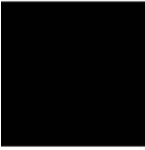
Door de aanleg van de tweede ontsluiting Teylingen en de herverdeling van het bestemmingsverkeer over de wegen op het bedrijventerrein, krijgt vooral de Lorentzstraat meer verkeer te verwerken. Om een optimale en veilige verkeersafwikkeling op het bedrijventerrein te kunnen waarborgen heeft de gemeente de route Wattstraat-Fultonstraat-Lorentzstraat aangewezen als wijkverzamelweg met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur.



De Lorentzstraat is 7 meter breed en naast de rijbaan is aan de oostzijde een vrijliggend fietspad gelegen. De oostzijde van de rijbaan is aangewezen voor het parkeren van vrachtwagens tot een maximum van drie dagen. Hierdoor wordt de rijbaanbreedte voor het rijdende verkeer beperkt tot circa 5 meter, waardoor er te weinig breedte is voor een veilige verkeersafwikkeling op de Lorentzstraat.

Voorkomen moet worden dat doorgaand fietsverkeer gebruik moet maken van de bedrijfsstraten op bedrijventerrein Teylingen. Om die reden wordt er een aantal aanvullende maatregelen voor fietsers getroffen.

In overleg met de Vereniging Ondernemend 's-Gravenzande (VOG) zijn de volgende aanpassingen op het bedrijventerrein Teylingen besproken, aanpassingen die nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden:

- 
- het aanleggen van fietsstroken aan weerszijden van de Edisonstraat: het gedeelte tussen de rotonde en Stephensonstraat;
 - het aanleggen van een fietsverbinding in de ecozone ten zuiden van de uitbreiding van het bedrijventerrein, die met bestemmingsplan Teylingen VI is mogelijk gemaakt;
 - het nader onderzoeken van de vormgeving van de kruising Wattstraat-Stephensonstraat;
 - het aanleggen van een directe aansluiting van de Lorentzstraat op de Fultonstraat, in plaats van de huidige aansluiting op de Franklinstraat;
 - het verwijderen en het compenseren van de parkeerplaatsen voor vrachtwagens op de Lorentzstraat (195 meter);
 - het handhaven van het parkeren van, onder andere, aanhangwagens op het bedrijventerrein.

De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 11 van deze toelichting.

5.5.3 Plangebied masterplan Waelpark

Op 23 september 2014 is door bureau Goudappel Coffeng een onderzoek verricht naar de verkeerskundige gevolgen van de nieuwe woningbouwplannen in het plangebied van masterplan Waelpark (zie paragraaf 2.5.1 van deze toelichting).

Het onderzoek onderbouwt de noodzaak van de ontsluiting van de woonwijk Dijckerwaal via de Naaldwijkseweg.

De volledige resultaten van dit onderzoek zijn eveneens opgenomen in Bijlage 11 van deze toelichting.

5.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.6.1 Bestuurlijk vooroverleg

Vanaf 25 september 2015 tot en met 6 november 2015 heeft het bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden over het voorontwerp van dit bestemmingsplan, als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van dit vooroverleg zijn reacties binnengekomen van:

- de provincie Zuid-Holland;
- het Hoogheemraadschap van Delfland;
- de Veiligheidsregio Haaglanden; en
- Westland Infra Netbeheer.

Deze reacties hebben deels aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

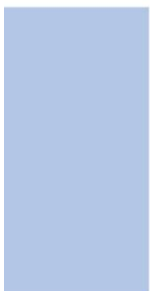
Het overzicht van de ingediende vooroverlegreacties en de reacties daarop is opgenomen in Bijlage 12 van deze toelichting.

5.6.2 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 11 maart 2016 tot en met 21 april 2016 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 zes zienswijzen ingediend.

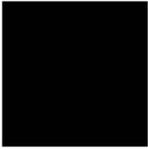
De ingediende zienswijzen hebben deels aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

Het overzicht van de ingediende zienswijzen en de reacties daarop is opgenomen in Bijlage 13 van deze toelichting.

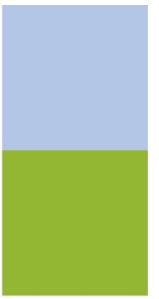




BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING
(ZIE APART BOEKWERK)

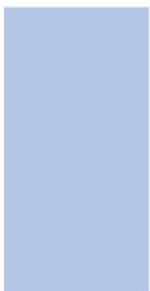






REGELS





1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Dijckerwaal fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.1783.ONWDIJCKERWLF2obp-VA01 van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar;

1.7 achtererf

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

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken.

1.9 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen.

1.10 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.11 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één of meerdere personen van wie de huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein daar noodzakelijk is.

1.12 bedrijventerrein

een cluster van aaneengesloten percelen bestemd voor bedrijven, dienstverlening en de daarbij behorende voorzieningen.

1.13 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.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 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.

1.18 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.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 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.

1.23 boveninsteek

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

1.24 dakkapel

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

1.25 dakopbouw

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


1.26 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.

1.27 detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf nader te onderscheiden in de volgende branchegroepen:

- a. detailhandel met betrekking tot woninginrichting waaronder meubelen, parket, tenten, zonwering en vloerbedekking;
- b. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- c. detailhandel in volumineuze goederen zoals auto's, boten, caravans, motoren, keukens, badkamers, landbouwwerktuigen en grove

- 
- bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmaterialen, onderdelen en/of materialen;
- d. bouwmarkten.

1.28 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.

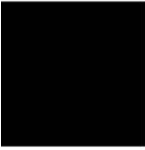
1.29 erf

al dan niet bebouwd perceel die bij de hoofdmassa 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.

1.30 gebouw

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

1.31 geluidhinderlijke bedrijven



bedrijven als bedoeld in artikel 41, lid 3 van de Wet geluidhinder in verbintenis met artikel 2.1, lid 3, en bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.


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 kantoor-/praktijkruimte



een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.35 leisure

een onderneming gericht op de vrijetijdsbesteding, waaronder begrepen detailhandel, horeca, recreatie, sport, care en daarmee naar aard gelijk te stellen activiteiten.

1.36 netto-bedrijfsvloeroppervlak

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).

1.37 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.

1.38 onzelfstandig kantoor

een kantoor dat ter plaatse rechtstreeks verbonden is aan en ten dienste staat van een bedrijf.

1.39 oorspronkelijke achtergevel

de achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw.

1.40 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.

1.41 overig bouwwerk

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


1.42 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.

1.43 peil

het peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen is de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor overige bouwwerken is 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.

1.44 risicovolle inrichtingen

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

1.45 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.

1.46 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.



1.47 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;
- afval-inzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

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.

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 diepte 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 perceelgrenzen 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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" ($b \leq 2$): bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals gegeven in Bijlage 1 van deze regels;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" ($b \leq 3.1$): bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals gegeven in Bijlage 1 van deze regels;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" ($b \leq 3.2$): bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals gegeven in Bijlage 1 van deze regels;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "nutsvoorziening" (nv), een nutsvoorziening;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "ontsluiting" (os), uitsluitend een uitrit voor verkeer;
- g. uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – muur" [sba-muu], een muur die hoger is dan de maximale hoogte voor erfafscheidingen als in dit artikel en in de algemene bouwregels, gegeven in artikel 17 van deze regels, is bepaald;
- h. ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 2" [sba-2], specifieke bouwregels.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 2" [sba-2] mogen de bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. op de overige gronden bedraagt de maximale totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen het op de planverbeelding met de maatvoering "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
- c. de maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 m;
- b. uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - muur" (sba-muu) bedraagt de minimale bouwhoogte van de erfafscheiding 3 m en de maximale bouwhoogte 4 m;
- c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van straatverlichting bedraagt 7 m;
- d. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen omtrent situering van de gebouwen mede in verband met de inrichting van de onbebouwde terreinen voor wat betreft de aan- en afvoerroutes van goederen en de parkeerruimte voor (vracht-)verkeer, met dien verstande dat:

- a. geëist mag worden dat de onderlinge afstand tussen de gebouwen ten minste 3 m moet bedragen;
- b. daardoor de gebruikswaarde van het bedrijventerrein niet onevenredig wordt geschaad;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak zoals op de planverbeelding aangegeven met de maatvoering "maximum bebouwingspercentage (%)".

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik algemeen

Voor het gebruik van de gronden in het algemeen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- b. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;

- c. geluidhinderlijke bedrijven zijn niet toegestaan;
- d. onzelfstandige kantoren zijn toegestaan met een bruto-vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto-vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m²;
- e. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- f. detailhandel is niet toegestaan;
- g. leisure is niet toegestaan;
- h. showrooms zijn slechts toegestaan indien de uit te stallen goederen behoren tot de normale bedrijvigheid/bedrijfsvoering, waarbij geen detailhandel wordt begrepen, omdat geen verkoopfunctie (kassa) ter plaatse aanwezig mag zijn om ter plaatse goederen of diensten te betalen, met een maximum oppervlakte van 10% van het totale bedrijfsploeroppervlak tot een maximum van 75 m², tenzij er sprake is van een afwijkende eerder vergunde situatie.

3.4.2 Opslag

Het is verboden de gronden gelegen buiten het achtererfgebied te gebruiken voor de opslag van goederen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 *Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden en uitritten;
- e. geluidsschermen;
- f. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van groen – ontsluitingsweg/inrit 1" (sg-oi-1), één uitrit of twee uitritten voor gemotoriseerd verkeer, met dien verstande, dat een uitrit met het oog op de verkeersveiligheid geheel niet tegenover de ontsluiting van de woonwijk mag zijn gesitueerd zoals die is aangegeven in artikel 7, functieaanduiding "ontsluiting" (os), van deze regels;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van groen – ontsluitingsweg/inrit 2" (sg-oi-2), één uitrit voor gemotoriseerd verkeer;
- h. ter plaatse van de maatvoering "minimum breedte (m)", de minimale breedte van de groenvoorziening.

4.2 Bouwregels

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

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

4.3.1 Wijziging voor ontsluiting Dijckerwaal

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor de nieuwe ontsluiting van de Dijckerwaal via de woonwijk die in artikel 10 van deze regels wordt mogelijk gemaakt, door de bestemming "Groen" te wijzigen in de bestemming "Woongebied – 1", als geregeld in artikel 10 van deze regels, met dien verstande dat:

- a. de ontsluiting voldoet aan de eisen van verkeersveiligheid;

- b. de ontsluiting voor het overige een goed woon- en leefklimaat garandeert;
- c. advies wordt ingewonnen bij de verkeerskundige en de stedenbouwkundige van de gemeente Westland alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan wordt overgegaan;
- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast met inachtneming van de milieueisen die zijn gesteld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming, en met inachtneming van de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
- e. na de wijziging op de gronden waarop de ontsluiting is gesitueerd de regels van de bestemming "Woongebied - 1" gelden als gegeven in artikel 10 van deze regels.



Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel, de 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, waaronder water;
- d. beperkt recreatief medegebruik, waaronder moeten worden verstaan wandelen, fietsen en ongemotoriseerd varen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen;
- i. voorzieningen van algemeen nut.




5.2 Bouwregels

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met de uit te voeren werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.1, aanhef en onder a., b. en c.;
- b. staanplaats voor wagens;
- c. agrarische doeleinden, met uitzondering van agrarische doeleinden in het kader van natuurbeheer;
- d. sport-, wedstrijd- of speelterrein, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, parkeerterreinen, lig- of speelweiden, zwemgelegenheden en buitenmaneges;
- e. het winnen van bosstrooisel of mos;

- 
- f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

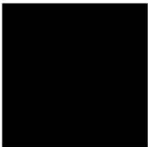
5.4 Afwijken van de gebruiksregels


Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3 voor het kamperen door groepen met als doelstelling het onderhoud en beheer van het natuurgebied, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurlijke waarden.


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

5.5.1 Verbod op werken of 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 werken of werkzaamheden uit te voeren:



- a. het aanleggen, verharden 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;
- 

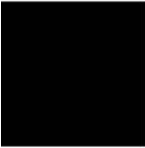
- 
- i. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas.

5.5.2 Uitzonderingen op verbod op werken of werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 5.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de inrichting van de ecologische verbindingszone waarvoor deze bestemming is bedoeld;
- 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.

5.5.3 Toelaatbaarheid van werken of werkzaamheden



De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.5.1 zijn alleen toelaatbaar:

- als, nadat de waterbeheerder is gehoord in het geval dat de waterhuishouding en/of de waterafvoer in het geding is, door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de in lid 5.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast; dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. de bijbehorende verhardingen, mede voor een uitrit.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. erkers;
- b. overige bouwwerken.

6.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. de erker wordt gesitueerd tenminste 0,50 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw en tenminste 0,50 m lager dan de goot;
- b. de maximale diepte van de erker bedraagt 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelgrens met een maximale diepte van 1,50 m;
- c. de maximale breedte van de erker bedraagt 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de maximale goothoogte van de erker bedraagt 3 m of 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- e. de maximale bouwhoogte van de erker bedraagt 4 m.

6.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 m achter de voorgevelrooilijn bedraagt 1 m;
- b. de maximale bouwhoogte van de andere overige bouwwerken bedraagt 2 m.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeerswegen, met inbegrip van opstelstroken, busstroken en opritten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers, verkeersborden en straatverlichting;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en een bushalte;
- e. groenvoorzieningen en watergangen voor de begrenzing en de waterafvoer van de wegen en de parkeerplaatsen, zoals bermen en taluds;
- f. reclame-uitingen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "brug" (br), tevens een brug over een waterloop;
- i. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "ontsluiting" (os), de ontsluitingsweg ten behoeve van de woonwijk die in artikel 10 van deze regels wordt mogelijk gemaakt, bestaande uit 2x1 rijstrook.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden worden uitsluitend overige bouwwerken gebouwd, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte daarvan, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, 3 m bedraagt.

7.3 Wijzigingsbevoegdheid

7.3.1 Wijziging voor ontsluiting Dijckerwaal

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor de nieuwe ontsluiting van de Dijckerwaal via de woonwijk die in artikel 10

van deze regels wordt mogelijk gemaakt, door de bestemming "Verkeer" te wijzigen in de bestemming "Woongebied – 1", als geregeld in artikel 10 van deze regels, met dien verstande dat:

- a. de ontsluiting voldoet aan de eisen van verkeersveiligheid;
- b. de ontsluiting voor het overige een goed woon- en leefklimaat garandeert;
- c. advies wordt ingewonnen bij de verkeerskundige en de stedenbouwkundige van de gemeente Westland alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan wordt overgegaan;
- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast met inachtneming van de milieueisen die zijn gesteld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming, en met inachtneming van de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
- e. na de wijziging op de gronden waarop de ontsluiting is gesitueerd de regels van de bestemming "Woongebied – 1" gelden als gegeven in artikel 10 van deze regels.



Artikel 8 Water

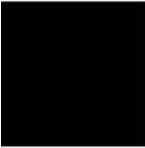
8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en verkeer te water;
- b. natuurvriendelijke oevers;
- c. voorzieningen zoals taluds, groen, bruggen, duikers, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen.

8.2 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 m.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. hoofdgebouwen en andere bouwwerken die nodig zijn voor het wonen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" (cw), cultuurhistorische waarden;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 1" [sba-1], specifieke bouwregels;
- f. uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – muur" (sba-muu), een muur die hoger is dan de maximale hoogte voor erfafscheidingen als in de algemene bouwregels, gegeven in artikel 17, bepaald.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande eengezinswoningen;
- b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
- c. andere overige bouwwerken;

en gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en per bouwvlak één hoofdgebouw;
- b. de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;

- c. de maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale goothoogte (m)" aangeven goothoogte;
- d. de maximale hellingshoek van het dak van het hoofdgebouw bedraagt 45°, met uitzondering van ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" [sba-1];
- e. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bouwgrens te worden geplaatst, met uitzondering van ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" [sba-1];
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" [sba-1] bedraagt de maximale bruto-inhoud van het hoofdgebouw, exclusief het restant van de bunker waarop dit deels is gebouwd, 1.500 m³.
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" [sba-1] bedraagt de maximale goothoogte van het hoofdgebouw, exclusief het restant van de bunker waarop dit deels is gebouwd, 10 m vanaf het peil of 5,50 m vanaf de bovenkant van genoemde bunker.

9.2.3 *Bijbehorende bouwwerken en overkappingen*

Met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" [sba-1] gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen de volgende regels:

- a. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het erf (zij-, achter- en voorerf) bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot 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. indien niet in de perceelgrens wordt gebouwd, bedraagt de minimale afstand tot de perceelgrens 1 m;
- d. de maximale diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt:
 - bij aaneen gebouwde of half-vrijstaande woningen 3 m;
 - bij vrijstaande woningen 5 m;
- e. de maximale breedte van aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen, gezien vanaf de voorzijde, op een erf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag 3,50 m bedragen;
- f. indien er sprake is van een voorerf zijn hierop onder de volgende voorwaarden aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan:

- ten hoogste 50 % mag worden bebouwd;
 - de bebouwing mag over ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
 - de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m;
 - de bebouwing mag er niet toe leiden dat de volgens lid 9.2.3, onder a. en b., ten hoogste toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden;
- g. de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
- h. op het aangebouwde bijbehorende bouwwerk mogen geen andere bouwwerken worden geplaatst, zoals borstweringen of balkonhekken;
- i. de aangebouwde bijbehorende bouwwerken moeten worden gebouwd op een afstand van ten minste 2 m achter – de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van – de voorgevel van de woning;
- j. de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 m;
- k. de maximale goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 m;
- l. de maximale hellingshoek van het dak van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt 45°;
- m. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3 m.

9.2.4 *Bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 1"*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 1" [sba-1] gelden de volgende regels:

- a. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het erf bedraagt ten hoogste 150 m²;
- b. de maximale goothoogte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt 4,50 m;
- c. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 4,50 m.

9.2.5 *Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2m achter de voorgevelrooilijn bedraagt 1 m;

- b. uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - muur" (sba-muu) bedraagt de minimale bouwhoogte van de erfafscheiding 3 m en de maximale bouwhoogte 4 m;
- c. de maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt 2 m;
- d. de maximale bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van straatverlichting bedraagt 7 m;
- e. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 m.

9.2.6 *Parkeernormen*

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, geldt de regel, dat voor het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in het Westlands verkeer en vervoersplan, zoals dit als Bijlage 2 van deze regels onlosmakelijk deel uitmaakt van de planregels, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

9.2.7 *Cultuurhistorische waarden*

Op de gronden ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" (cw) dient bij het verlenen van de omgevingsvergunning rekening te worden gehouden met de gemeentelijke monumentenverordening.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 *Afwijken van het bouwen op kleinere afstand tot perceelgrens*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2, onder f., voor het plaatsen van één zijgevel van een woning op een afstand van ten minste 2,50 m uit één van de zijdelingse perceelgrenzen, met dien verstande dat:

- a. daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur;
- b. de verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 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 één van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
- f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning is vereist, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en de activiteiten vallen onder het begrip "inrichting type A" als bedoeld in artikel 1.2 van het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden; en
- h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aangebouwd bijbehorend bouwwerk.


9.4.2 Parkeernormen

Voor het gebruik geldt de regel, dat voor het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in het Westlands verkeer en vervoersplan, zoals dit als Bijlage 2 van deze regels onlosmakelijk deel uit van de planregels, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

9.4.3 Strijdig gebruik

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

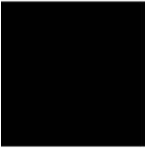
- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. kamerbewoning;
- c. detailhandel;
- d. horeca.



9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Wijziging in bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor een betere situering van woningbouw op de gronden met de bestemming "Woongebied - 2", als geregeld in artikel 11 van deze regels, door de bestemming "Wonen" te wijzigen in de bestemming "Woongebied - 2", met dien verstande dat:

- a. met de wijziging een goed woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd;
 - b. advies wordt ingewonnen bij de stedenbouwkundige van de gemeente Westland alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan wordt overgegaan;
 - c. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast met inachtneming van de milieueisen die zijn gesteld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming, en met inachtneming van de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
 - d. na de wijziging de regels van de bestemming "Woongebied - 2" gelden als gegeven in artikel 11 van deze regels.
- 

Artikel 10 Woongebied – 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Woongebied – 1” (WG-1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. hoofdgebouwen en andere bouwwerken die nodig zijn voor het wonen;
- c. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, waaronder woonstraten en ontsluitingswegen op doorgaande verkeersstructuren, voetpaden en fietspaden, fietsenstallingen en een bushalte;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, watergangen en waterpartijen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- e. terwijl ter plaatse van de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – zonder bebouwing” (sba-zbb) geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

en gelden de volgende regels.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximale aantal woningen bedraagt 225;
- b. de hoofdgebouwen worden vrijstaand, half-vrijstaand of aaneengesloten gebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 11 m;
- d. de maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 7 m;

- e. de onderlinge afstand tussen de achtergevels van de hoofdgebouwen bedraagt minimaal 16 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. bedraagt de onderlinge afstand tussen de achtergevels van de hoofdgebouwen minimaal 8 m indien het aangrenzende achterliggende hoofdgebouw in de achtererfgrens is gesitueerd;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e. en f. is het bouwen van hoofdgebouwen in de achtererfgrens met aaneengesloten achtergevels toegestaan.

10.2.3 Specifieke bouwregels ten opzichte van watergang

Indien hoofdgebouwen met bijbehorende tuinen en achtererfgebied direct grenzen aan de watergang, dan dient, indien de watergang een minimale breedte van 4 m heeft, een vrije ruimte van minimaal 1 m aanwezig te zijn bij de oever ten dienste van het onderhoud van de watergang.

10.2.4 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 m;

- h. de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en garages aan de zijkant van het hoofdgebouw bedraagt 7 m;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 10.2.3, onder f. en g., mag de maximale bouwhoogte en/of goothoogte worden opgehoogd met maximaal 1,5 m 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.

10.2.5 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.

10.2.6 Parkeernormen

Voor het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen gelden de volgende regels:

- a. 1,7 parkeerplaatsen per woning voor goedkope woningen;
- b. 1,9 parkeerplaatsen per woning voor middeldure woningen;
- c. 2,1 parkeerplaatsen per woning voor dure woningen;
- d. voor het overige en aanvullend gelden de beleidsregels die zijn neergelegd in het Westlands verkeer en vervoersplan, zoals dit als Bijlage 2 van deze regels onlosmakelijk deel uitmaakt van de planregels, terwijl indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

10.2.7 Groen

Voor het creëren van voldoende groen in de vorm van wijkgroen, buurtgroen, blokgroen en verkavelingsgroen, gelden de volgende regels:

- a. de beleidsregels van het masterplan Waelpark zoals die als Bijlage 3 van deze regels onlosmakelijk deel uitmaken van de planregels;

- b. de wijziging van de onder a. genoemde beleidsregels indien die beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken van het bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1, onder e., voor het realiseren van hoofdgebouwen ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - zonder bebouwing" (sba-zbb), en wel indien is aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden in verband met de geluidbelasting vanwege de nabijgelegen verkeerswegen.

10.3.2 Afwijken voor de bouw van dakkapellen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.3, onder l., voor de bouw van een dakkapel met dien verstande dat:

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


10.3.3 Afwijken voor de bouw van architectonische elementen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1, onder c. en d., voor de bouw van architectonische elementen met dien verstande dat:

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

10.3.4 Afwijken voor hogere erfafscheiding

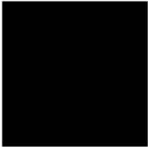
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.4, onder a., voor de bouw van hogere erfafscheiding tussen de openbare weg en de zijerfgrens, met dien verstande dat:

- 
- a. de maximale bouwhoogte 2 m bedraagt;
 - b. er advies is ingewonnen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige.

10.4 Specifieke gebruiksregels


10.4.2 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 één van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
 - f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning is vereist, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en de activiteiten vallen onder het begrip "inrichting type A" als bedoeld in artikel 1.2 van het Activiteitenbesluit milieubeheer;
 - g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden; en
 - h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aangebouwd bijbehorend bouwwerk.
- 

10.4.3 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.
- 

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

10.5.1 Verbod op werken of werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming "Woongebied - 1" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door burgemeester en wethouders, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verharden of verwijderen van openbare wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere openbare oppervlakteverhardingen;
- b. het bouwrijp maken van gronden ten behoeve van hoofdgebouwen.

10.5.2 Uitzonderingen op verbod op werken of werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 10.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.5.3 Toelaatbaarheid van werken of werkzaamheden


De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.5.1 zijn alleen toelaatbaar indien die passen in het waterhuishoudingsbeleid van het Hoogheemraadschap van Delfland en indien deze vooraf daarover een positief advies heeft uitgebracht.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

10.6.1 Wijziging voor de bouw van een appartementsgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor de bouw van appartementen binnen de bestemming "Woongebied - 1", met dien verstande dat:

- a. het maximale aantal woningen, waaronder appartementen, zoals bepaald in lid 10.2.1, onder a., tot maximaal 250 mag toenemen;
- b. de maximale bouwhoogte van het appartementsgebouw 20 m is;
- c. het aantal parkeerplaatsen voor dat appartementsgebouw overeenstemt met de parkeernormering volgens het Westlands

- 
- verkeer en vervoersplan dat als Bijlage 2 van de regels onlosmakelijk deel uitmaakt van deze planregels;
- d. advies wordt ingewonnen bij de stedenbouwkundige van de gemeente Westland alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan wordt overgegaan;
 - e. na de wijziging de regels van de bestemming "Woongebied – 1" gelden als gegeven in dit artikel, voor zover daarvan niet in het voorgaande is afgeweken.

10.6.2 Wijziging voor aanleg bypass rotonde

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor de aanleg van een verkeersverbinding (bypass van de rotonde) door de bestemming "Woongebied – 1" te wijzigen in de bestemming "Verkeer" of de bestemmingen "Verkeer" en "Woongebied – 1", als geregeld in artikel 7 en in dit artikel, met dien verstande dat:

- a. de verkeersverbinding deel zal uitmaken van de permanente infrastructuur;
 - b. over de inpassing en de uitvoering van de weg en het wegprofiel de advies wordt ingewonnen bij de verkeerskundige van de gemeente Westland alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan wordt overgegaan;
 - c. over de inpassing en uitvoering van de weg en het wegprofiel advies wordt ingewonnen bij de stedenbouwkundige en de groendeskundige van de gemeente Westland alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan wordt overgegaan;
 - d. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast met inachtneming van de milieueisen die zijn gesteld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming, en met inachtneming van de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
 - e. na de wijziging op de gronden waarop de verkeersverbinding is gesitueerd de regels van de bestemming "Verkeer" gelden als gegeven in artikel 7 van deze regels en op het overige de regels van de bestemming "Woongebied – 1" als gegeven in dit artikel.
- 

Artikel 11 Woongebied – 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied – 2" (WG-2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. hoofdgebouwen en andere bouwwerken die nodig zijn voor het wonen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- d. een waterloop ten behoeve van de waterhuishouding en de daarbij behorende voorzieningen, zoals taluds, duikers, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op deze gronden 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.

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- b. de maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte;
- c. de goothoogte als bedoeld in b. mag alleen worden overschreden door een kap.

11.2.3 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-, achter- en voorerf) bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot 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. indien niet in de perceelgrens wordt gebouwd, bedraagt de minimale afstand tot de perceelgrens 1 m;
- d. de maximale diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt:
 - bij aaneen gebouwde of half-vrijstaande woningen 3 m;
 - bij vrijstaande woningen 5 m;
- e. de maximale breedte van aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen, gezien vanaf de voorzijde, op een erf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag 3,50 m bedragen;
- f. indien er sprake is van een voorerf zijn hierop onder de volgende voorwaarden aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan:
 - ten hoogste 50 % mag worden bebouwd;
 - de bebouwing mag over ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
 - de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m;
 - de bebouwing mag er niet toe leiden dat de volgens lid 11.2.2, onder b. en c., ten hoogste toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden;
- g. de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt 4 m;
- h. de maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- i. de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 m;
- j. de maximale goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 m;
- k. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3 m.

11.2.4 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.


11.2.5 Parkeernormen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, geldt de regel, dat voor het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in het Westlands verkeer en vervoersplan, zoals dit als Bijlage 2 van deze regels onlosmakelijk deel uitmaakt van de planregels, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.



11.3 Nadere eisen

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

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt aangetast;
 - b. de goot- en bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,50 m;
 - c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 11.2.1, onder b. of c., ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.
- 

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 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 één van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
- f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning is vereist, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en de activiteiten vallen onder het begrip "inrichting type A" als bedoeld in artikel 1.2 van het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden; en
- h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

11.4.2 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.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

11.5.1 Wijziging in bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor een betere situering van woningbouw op grond van dit artikel, door de bestemming "Woongebied – 2" te wijzigen in bestemming "Wonen", als geregeld in artikel 9 van deze regels, met dien verstande dat:

- 
- a. met de wijziging een goed woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd;
 - b. advies wordt ingewonnen bij de stedenbouwkundige van de gemeente Westland alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan wordt overgegaan;
 - c. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast met inachtneming van de milieueisen die zijn gesteld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming, en met inachtneming van de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
 - d. na de wijziging de regels van de bestemming "Wonen" gelden als gegeven in artikel 9 van deze regels.

Artikel 12 Leiding – Riool

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding – Riool" (L-R) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse riool(pers)leiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook. In geval van strijdigheid gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de betreffende gronden van toepassing zijn.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen op deze gronden gelden de volgende regels:


- a. er mogen voor de in lid 12.1 gegeven bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) 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.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2, onder b., indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

12.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning



Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Leiding – Riool" zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepgewortelde beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

12.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod



Het verbod van lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking is verleend, zoals bedoeld in lid 12.3;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

12.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 12.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en alvorens te beslissen schriftelijk advies is ingewonnen in bij de leidingbeheerder(s).

Artikel 13 Leiding – Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding – Water” (L-W) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse waterleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook. In geval van strijdigheid gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de betreffende gronden van toepassing zijn.

13.2 Bouwregels


Voor het bouwen op deze gronden gelden de volgende regels:

- a. er mogen voor de in lid 13.1 gegeven bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) 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.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2, onder b., mits:

- a. de belangen met betrekking tot de waterleiding dit toelaten;
- b. alvorens omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterleiding.



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

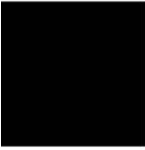
13.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Leiding – Water" zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het brengen van andere oppervlakteverhardingen.

13.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- 
- a. worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud en beheer van de waterleiding;
 - b. van geringe omvang zijn of zijn gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de waterleiding;
 - c. niet van ingrijpende betekenis zijn.

13.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 13.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien het belang van de waterleiding daardoor niet onevenredig wordt geschaad en alvorens te beslissen schriftelijk advies is ingewonnen in bij de leidingbeheerder(s).

Artikel 14 Waarde – Archeologie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie” (WR-A) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd met dien verstande, dat indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, de bestemming “Waarde – Archeologie” prevaleert.

14.2.1 Onderliggende bestemming


Op de gronden mogen ten behoeve van de onderliggende bestemming(en) bouwwerken, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw-)regels, binnen de beschermingszone worden gebouwd, mits:

- a. voor de verlening van de omgevingsvergunning burgemeester en wethouders schriftelijk advies hebben gevraagd aan de archeologische deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige, tenzij geen archeologisch onderzoek benodigd is.

14.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 14.2.1, onder a., genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, verbinden burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:

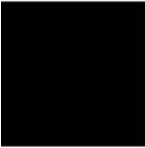
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

- 
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 - c. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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



14.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden te verrichten:

- 
- a. grondwerken dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of dempen van (hoofd-)watergangen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
 - b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
 - c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
 - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

14.3.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod als bedoeld in lid 14.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- 
- 
- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
 - d. die archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht.

14.3.3 Toelaatbare werkzaamheden

De werken of werkzaamheden die onder het verbod vallen, zijn slechts toelaatbaar indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

14.3.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 14.3.3 genoemde archeologische onderzoek blijkt, dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de in lid 14.3.1 bedoelde kunnen worden verstoord, verbinden burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h., van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.3.5 Advies over verlening omgevingsvergunning

Voor verlening van de omgevingsvergunning dienen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies aan te vragen aan de archeologische deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige, tenzij geen archeologisch onderzoek benodigd is.

Artikel 15 Waterstaat – Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat - Waterkering” (WS-WK) 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.

15.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- 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.


15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2, 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.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

15.4.1 Wijzigen voor verwijderen waterkering

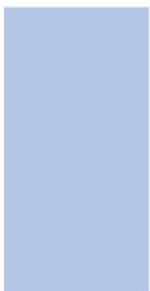
Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor het verwijderen van de waterkering, mits:

- 
- a. de betreffende waterkering niet langer de functie van waterkering heeft en niet langer noodzakelijk is;
 - b. op de gronden waarop de waterkering niet meer zal liggen de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" wordt verwijderd;
 - c. advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan te besluiten.

15.4.2 Wijzigen voor aanleggen waterkering

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor het aanleggen van de waterkering, mits:

- a. de betreffende waterkering noodzakelijk is gelet op de gewijzigde waterhuishouding in het plangebied;
- b. op de gronden waarop de waterkering komt te liggen de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" wordt gelegd;
- c. advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan te besluiten.



3 ALGEMENE REGELS

Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

17.1 Hoogteaanduidingen op de planverbeelding

17.1.1 Maximale hoogte

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

17.1.2 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.



17.2 Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding

17.2.1 Ondergeschikte bouwdelen

De in lid 17.1 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 17.3, en door schoorstenen, trappenhuizen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwonderdelen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

17.2.2 Liftkokers

De in lid 17.1 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,50 m bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 van deze planregels anders is bepaald.

17.3 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 en 2 m achter de voorgevelrooilijn | 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. |

17.4 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 waterrioolstoffen;
- hijsinrichtingen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
- bestaande dakopbouwen, bestaande luifels en bestaande aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorzijde.

17.5 Ondergrondse bouwwerken

Voor ondergrondse bouwwerken geldt dat:

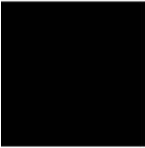
- de regels van dit plan van overeenkomstige toepassing zijn op ondergrondse bouwwerken;
- in aanvulling op het bepaalde onder a. ondergrondse ruimten slechts mogen worden gerealiseerd voor zover deze zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevels van het bovengronds gelegen hoofdgebouw.



Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 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 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 Gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie"

19.1.1 Doel gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie" zijn de gronden primair bestemd voor bescherming van de mens tegen schadelijke geluidhinder, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, afkomstig van een industriegebied.

19.1.2 Bouwregels voor bescherming tegen geluidhinder

Op of in deze gronden mogen volgens de gebiedsaanduiding uitsluitend worden gebouwd overige bouwwerken die voor het tegengaan of beperken van de geluidhinder nodig zijn en waarvoor de maximale maten zijn gegeven in artikel 17, onderdeel 17.3, van deze regels.

19.1.3 Bouwregels volgens onderliggende bestemming

Op of in de gronden mogen gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming of bestemmingen die op die gronden rust of rusten, mits deze de geluidhinder bouwtechnisch niet versterken en mits deze voldoende tegen de geluidhinder volgens de normen van de Wet geluidhinder zijn beschermd.

19.2 Gebiedsaanduiding "veiligheidszone – LPG"

19.2.1 Doel gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – LPG" zijn de gronden primair bestemd voor bescherming van de mens tegen gevaar afkomstig van gevaarlijke inrichtingen of gevaarlijke objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

19.2.2 Bouwregels voor bescherming tegen gevaar

Op of in deze gronden mogen volgens de gebiedsaanduiding uitsluitend worden gebouwd overige bouwwerken die voor het tegengaan of beperken van het gevaar nodig zijn en waarvoor de maximale maten zijn gegeven in artikel 17, lid 17.3, van deze regels.

19.2.3 Bouwregels volgens onderliggende bestemming

Op of in de gronden mogen gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming of bestemmingen die op die gronden rust of rusten, mits deze gebouwen of andere bouwwerken niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, tenzij op grond van onderzoek is aangetoond dat die objecten voldoen aan de wettelijke normen van plaatsgebonden risico en grondgebonden risico.

19.3 Gebiedsaanduiding "veiligheidszone – munitie"

19.3.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "geluidzone – munitie" zijn de gronden primair bestemd voor de bescherming van mens en dier tegen ontploffingsgevaar of brandgevaar vanwege de waarschijnlijke aanwezigheid van ondergrondse conventionele explosieven afkomstig van de Tweede Wereldoorlog.

19.3.2 Bouwregels voor bescherming tegen gevaar

Op of in deze gronden mogen volgens de gebiedsaanduiding uitsluitend worden gebouwd overige bouwwerken die voor het tegengaan van het gevaar, als bedoeld in lid 19.3.1, nodig zijn, die een maximale bouwhoogte van 3 m hebben en waarvoor voor het overige de algemene bouwregels gelden als gegeven in artikel 17, lid 17.3, van deze regels.

19.3.3 Bouwregels volgens onderliggende bestemming

Op of in de gronden mogen gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming of bestemmingen die op die gronden rust of rusten, mits uit onderzoek is aangetoond dat zich in die gronden geen explosieven bevinden als bedoeld in lid 19.3.1.

19.4 Gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 1"

19.4.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 1" zijn de gronden primair bestemd voor het toepassen van de in artikel 10 opgenomen wijzigingsbevoegdheid met het oog op het realiseren van een bypass bij de rotonde op de Naaldwijkseweg.

19.5 Gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 2"

19.5.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 2" zijn de gronden primair bestemd voor het toepassen van de in artikelen 4 en 7 van deze regels opgenomen wijzigingsbevoegdheden met het oog op de nieuwe ontsluiting van de Dijckerwaal via de woonwijk die in artikel 10 van deze regels wordt mogelijk gemaakt.

19.6 Gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 3"

19.6.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 3" zijn de gronden primair bestemd voor het toepassen van de in artikelen 9 en 11 van deze regels opgenomen wijzigingsbevoegdheden met het oog op een betere situering van woningbouw die op grond van artikel 11 van deze regels wordt mogelijk gemaakt.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

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 het Westlands verkeer en vervoersplan, 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.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

21.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

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 wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. 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 22 Algemene procedureregels

22.1 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.

22.2 Wijzigingsbevoegdheid

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

22.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, die onderdeel uitmaakt van dit plan, gelden de volgende procedureregels:

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

Artikel 23 Overige regels

23.1 Onderlinge rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Voor zover de in deze regels opgenomen dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering";
- b. in de tweede plaats de regels van dubbelbestemming "Leiding – Riool";
- c. in de derde plaats de regels van dubbelbestemming "Leiding – Water";
- d. in de vierde plaats de regels van dubbelbestemming "Waarde – Archeologie";
- e. in de vijfde plaats de regels van gebiedsaanduidingen "veiligheidszone – lpg" en "veiligheidszone – munitie";
- f. in de zesde plaats de regels van gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie".

23.2 Werking wettelijke regelingen

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

23.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 18 van deze regels 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.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 24.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 24.1.1 met maximaal 10%.
3. Lid 24.1.1 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.

24.2 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 24.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 24.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Lid 24.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



24.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik, zoals gegeven in lid 24.2, 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, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 25 Slotregel

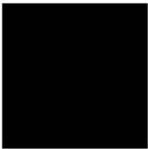
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
"Dijckerwaal fase 2".

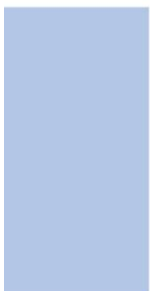






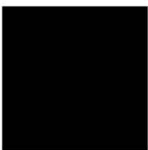
BIJLAGEN VAN DE REGELS
(ZIE APART BOEKWERK)







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

