



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan

“Duingeest”

bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Duingeest in de
kern Monster



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN DUINGEEST

GEMEENTE WESTLAND

© 2012 KONIJNENBURG GROEP



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever: gemeente Westland
Projectnummer: 188
Projectcode: west-BPL (werktitel: DUINGEEST)
Projectmanager: Arnold van Driel
Versie: vaststelling
Datum: 26 november 2012



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN DUINGEEST

GEMEENTE WESTLAND

© 2012 KONIJNENBURG GROEP



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN DUINGEEST

GEMEENTE WESTLAND

© 2012 KONIJNENBURG GROEP



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN DUINGEEST

GEMEENTE WESTLAND

© 2012 KONIJNENBURG GROEP



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

INHOUD VAN DE TOELICHTING

| | | |
|----------------------|--|-----------|
| HOOFDSTUK I | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Aanleiding en doel bestemmingsplan | 1 |
| 1.2 | Gekozen plangrenzen | 1 |
| 1.3 | Voorheen geldende planregimes | 2 |
| HOOFDSTUK II | Beleid | 4 |
| A. | Gemeentelijk beleid voor het plan | 4 |
| 2.1 | Structuurvisie | 4 |
| 2.2 | Specifiek planbeleid | 4 |
| B. | BELEID ANDERE OVERHEDEN | 9 |
| 2.3 | Beleid van het Rijk | 9 |
| 2.4 | Beleid van de provincie | 12 |
| 2.5 | Beleid van het waterschap | 14 |
| 2.6 | Beleid van de Regio | 15 |
| C. | PLANVISIE | 16 |
| 2.7 | Planvisie Duingeest | 16 |
| 2.8 | Uitgangspunten | 18 |
| HOOFDSTUK III | Inventarisatie en onderzoek | 22 |
| A. | INVENTARISATIE | 22 |
| 3.1 | Algemene beschrijving van het plangebied | 22 |
| 3.2 | Inventarisatie van functies | 22 |
| 3.3 | Inventarisatie van waarden | 23 |
| A. | ONDERZOEK | 24 |
| 3.4 | Water | 24 |
| 3.5 | Grondwaterbescherming | 26 |
| 3.6 | Archeologie | 26 |
| 3.7 | Luchtkwaliteit | 27 |
| 3.8 | Geluidskwaliteit | 29 |
| 3.9 | Bodemkwaliteit | 29 |
| 3.10 | Externe veiligheid | 30 |
| HOOFDSTUK IV | Planinhoud | 33 |
| A. | BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN | 33 |
| 4.1 | Bestaande functies | 33 |
| 4.2 | Planontwikkeling | 34 |



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

| | | |
|---|---|-----------|
| 4.3 | Gebiedsgerichte waarden | 36 |
| 4.4 | Gebiedsgerichte waarden | 36 |
| HOOFDSTUK V Bestuurlijk overleg en draagvlak | | 37 |
| 5.1 | Bestuurlijk overleg | 37 |
| 5.2 | Voor aankondiging van eerdere betrokkenheid | 37 |
| 5.3 | Inspraak | 38 |
| 5.4 | Zienswijzen | 38 |
| HOOFDSTUK VI Uitvoerbaarheid | | 39 |
| A. | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 39 |
| 6.1 | Financieel-economische uitvoerbaarheid | 39 |
| B. | TECHNISCHE UITVOERBAARHEID | 39 |
| 6.2 | Verkeerstechnische uitvoerbaarheid | 39 |
| 6.3 | Ecologische uitvoerbaarheid | 39 |
| C. | JURIDISCHE UITVOERBAARHEID | 40 |
| 6.4 | Zaakrechtelijke uitvoerbaarheid | 40 |
| HOOFDSTUK VII Juridisch kader | | 41 |
| A. | PLANSYSTEMATIEK | 41 |
| 7.1 | Standaardvorm- en regels | 41 |



HOOFDSTUK I

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De algemene beschrijving van het plangebied omvat de algemene kenmerken van het gebied zodat de aard van dat gebied kan worden gekend. Deze kennis is in principe van belang om de planfiguur te kiezen en de plangrenzen te kunnen bepalen.

1.1.1 *Aanleiding*

De gronden die binnen het gebied van het bestemmingsplan (hierna: plangebied) vallen, zijn aangekocht door een ontwikkelingsmaatschappij voor de ontwikkeling van het nieuwbouwplan 'Duingeest'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingswijziging nodig ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Deze bestemmingswijziging wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

1.1.2 *Beleidsmatig doel*

Het doel van de herziening van het geldende planregime is het mogelijk maken van het woningbouwplan Duingeest in de kern Monster. Dit woningbouwplan is gelegen ten zuidwesten van de kern Monster en sluit aan op de nieuwbouwwijk De Grote Geest Duinvallei.

De beleidsmatige doelstelling van het bestemmingsplan is ontwikkelend van aard.

1.1.3 *Juridisch doel*

Herziening is tevens noodzakelijk op grond van de wettelijke herzieningsplicht van tien jaar, als voorgeschreven in artikel 3.1, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening. Het vigerende bestemmingsplan is voor januari 2000 in werking getreden en derhalve ouder dan 10 jaar.

1.2 Gekozen plangrenzen

1.2.1 *Wijze van begrenzing*

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Monster en wordt begrenst door:

- de Grote Geest Duinvallei in het noorden;
- de 's-Gravenzandseweg in het oosten;
- de duinen van de zeekering in het westen;
- de Vlotwatering in het zuiden.



1.2.2 Keuze van plangrenzen

De keuze van deze plangrenzen is ingegeven door het woningbouwplan "Duingeest". In 1997 is op initiatief van de voormalige Westlandse gemeenten, samenwerkend in de bestuurscommissie Westland van het Stadsgebied Haaglanden, het bedrijfsleven en de provincie Zuid-Holland, het Integraal Ontwikkelingsplan 2010 (IOPW) opgesteld, welke is overgenomen in de Visie Greenport Westland 2020. De hoofddoelstellingen van voorgenoemde plan zijn als volgt geformuleerd:

- het realiseren van een duurzame glastuinbouwsector;
- het verbreden van de Westlandse Economie;
- het verbeteren van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Ten behoeve van de realisatie van bovengenoemde doelstellingen zijn in de geenportvisie projecten benoemd, waaronder het woningbouwplan "Duingeest".



Figuur 1 – het plangebied

1.3 Voorheen geldende planregimes

Binnen het plangebied waren voorheen de volgende planregimes van kracht:

- het bestemmingsplan Buitengebied Monster, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Monster op 25 maart 1986 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 16 december 1986;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- het bestemmingsplan Buitengebied 's-Gravenzande, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente 's-Gravenzande op 24 oktober 1995 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 11 juni 1996.

Voor het bouwrijp maken van de woningbouwlocatie is op 22 augustus 2008 vrijstelling verleend als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit besluit is grotendeels in het bestemmingsplan overgenomen. De bouwregels zoals deze in het vrijstellingsbesluit zijn opgenomen zijn in het bestemmingsplan herzien waardoor de realisering van een flexibeler stedenbouwkundig plan mogelijk wordt gemaakt.



HOOFDSTUK II

Beleid

A. GEMEENTELIJK BELEID VOOR HET PLAN

2.1 Structuurvisie

De gemeente is thans bezig met het ontwikkelen van een gemeentelijke structuurvisie. Deze overlapt voor een groot deel de reeds vastgestelde Greenportvisie en zal voor een groot deel hierop aansluiten.

Er is op dit moment geen structuurvisie vastgesteld als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens het overgangsrecht van deze wet wordt een structuurplan als bedoeld in artikel 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gelijkgesteld met een structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2.1 van de nieuwe wet.

De gemeente heeft naast de Greenportvisie nog geen structuurplan vastgesteld, maar voor de gemeente geldt wel het regionaal structuurplan van het Stadsgewest Haaglanden zoals verwoord in 2.6.1.

2.2 Specifiek planbeleid

In het bestemmingsplan “Duingeest” is afstemming met het volgende specifieke beleid van de gemeente tot uitdrukking gekomen.

2.2.1 *Visie Greenport Westland 2020*

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

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

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



Wonen

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

Op basis van de Primosprognose, de Regionale Woonvisie Haaglanden en de Woonvisie Westland is voor de gemeente Westland een netto uitbreidingsvraag van 8.500 woningen berekend voor de lokale behoefte tussen 2004 en 2020. In de kernen wordt een vervangingsopgave verwacht voor ca. 2.000 bouw- en woontechnische verouderde woningen. Hiermee komt de totale bruto bouwopgave op 10.500 woningen. Voor de realisatie van sociale woningbouw gelden de afspraken binnen het stadsgewest Haaglanden. In de periode 2004-2020 wordt de woningbouw zo veel mogelijk gerealiseerd binnen de bestaande ruimtelijke mogelijkheden om daarmee het duurzaam glasgebied te beschermen.

Van het benodigde woningbouwprogramma is al voor 4.500 woningen ruimte gereserveerd direct grenzend aan bestaande kernen. Een deel van deze woningen wordt gerealiseerd binnen de plangrenzen van Duingeest.

2.2.2 Evaluatie Greenportvisie Westland

(vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 januari 2011)

Deze evaluatie van de Greenportvisie verwoordt het collegestandpunt over de (tussen) resultaten van de Greenportvisie over met name de periode van 1 januari 2004 tot 1 januari 2009 waarbij voorstellen worden gegeven op welke wijze per onderdeel verder wordt gegaan. De evaluatie bepaalt de koers voor de gemeentelijke structuurvisie. Voor het wonen zijn de volgende beleidsuitgangspunten relevant. Analyse van de woningbouw laat zien dat de woningvoorraad tussen 2004 en 2009 met 2.000 woningen is toegenomen. Hierbij zijn de uitleglocaties, waaronder Duingeest, allemaal in ontwikkeling genomen. Tot 2020 kan de woningbehoefte opgevangen worden met de bestaande locaties zoals aangegeven op de plankaart van de Greenportvisie. De woningbouwopgave blijft ambitieus maar wel realistisch. De oorspronkelijke woningbouwopgave tot 2020 wordt naar beneden bijgesteld. Voor de periode 2009 tot 2020 is de ambitie om 6.300 woningen netto aan de woningvoorraad, inclusief Westlandse Zoom, toe te voegen. Het woningbouwproject Duingeest voorziet in een toevoeging van circa 274 woningen.

2.2.3 Waterplan gemeente Westland

(inhoudelijk vastgesteld door de raad van de gemeente op 22 april 2008 met uitzondering van de financiële paragraaf)

De watervisie is gemaakt als opmaat voor het in de loop van 2007 vast te stellen Waterplan. Het Waterplan beziet de periode tot 2015. Dit valt samen met belangrijke (nationale) deadlines. Oppervlaktewatersystemen moeten dan voldoen aan de normen zoals deze zijn gesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003) en in de Europese Kaderrichtlijn Water. In 2015 moet een flink deel van de maatregelen van het stroomgebiedsbeheersplan zijn gerealiseerd. De gemeente Westland en het Hoogheemraadschap van Delfland willen invulling geven aan het idee van water als bondgenoot. De watervisie is een van de deelproducten die de basis vormen voor het beleidsdeel ook nog een Waterstructuurplan en



een Waterfunctieplan ontwikkeld. De Watervisie is voor deze laatste onderdelen richtinggevend. Voor bestaande kernen geldt, dat de waterhuishouding op orde is na uitvoering van ABC Delfland. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de werknormen van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Voor nieuwe ontwikkelingen is de watertoets verplicht.

Voor de realisering van de woningbouwlocatie Duingeest is een watertoets uitgevoerd. Deze is opgenomen in hoofdstuk 3.4 van de toelichting

2.2.4 *Handhaven op maat*

(vastgesteld door de raad van de gemeente op 1 februari 2011)

Op 1 februari 2011 hebben burgemeester en wethouders van Westland de beleidsnota 'Handhaven op maat' vastgesteld. Hierin zijn de doelen en richting voor milieuhandhaving en bouw- en woningtoezicht voor de komende vier jaren beschreven. De gemeente Westland wil een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor haar burgers en ondernemers zijn. Dat wil de

gemeente bereiken door de duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid in het Westland te vergroten en te waarborgen. Handhaving is hierbij één van de middelen die hiervoor wordt ingezet. Handhaving is dus geen doel op zich, maar een onderdeel van de reguleringsketen (ontwikkeling wet - en regelgeving - normstelling vergunningverlening - uitvoering - toezicht - handhaving). De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik wordt specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, om handhavend optreden hiertegen goed mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming. Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft het team bouw- en woningtoezicht van de afdeling Ruimte, Omgeving en Veiligheid hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitsstelling, een handhavingstraject ingezet.

2.2.5 *Westlands Verkeers- en Vervoersplan*

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

In de ontwikkelingsvisie Greenport Westland zijn de beleidslijnen voor de langere termijn aangegeven voor de gehele gemeente. Met de relevante onderdelen van deze visie is het vervoersplan als sectorale nota vastgesteld. Met dit beleidsdeel wordt aangegeven welke richtingen de gemeente Westland de komende jaren opgaat en wordt het beleid van de "oude" gemeenten geharmoniseerd. Het Westlands verkeers- en vervoersplan dient meerdere doelen namelijk een invulling geven aan de wettelijke plicht om een kenbaar verkeersbeleid te hebben, het uitwerken van de in de Greenport gestelde kaders en het schetsen van kaders voor de toekomst op het gebied van verkeer en vervoer. Om parkeerproblemen bij nieuwbouwwijken te vermijden worden er nieuwe parkeernormen vastgesteld.



Het aantal parkeerplaatsen dat in Duingeest wordt gerealiseerd voldoet aan de normen zoals deze in het verkeers- en vervoersplan zijn opgenomen. Voor de parkeerbalans wordt verwezen naar hoofdstuk 2.8.4 van de toelichting.

2.2.6 Nota Beleidskader Wonen

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

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

De gemeente Westland streeft naar het behouden en waar mogelijk versterken van de aantrekkelijke woonmilieus, die de gemeente te bieden heeft. Deze aantrekkelijkheid uit zich in het aanbod van kwalitatief goede woningen, goede woonmilieus en een goed niveau van sociale maatschappelijke en dagelijkse voorzieningen. Het uitbreiden van de woningvoorraad in de gemeente wordt gericht op het huisvesten van de autonome groei van de bevolking en van een sociale cohesie van huishoudens binnen de gemeente. Gestreefd wordt deze cohesie te behouden en te versterken.

2.2.7 Nota Beleid Duurzaam Bouwen

(vastgesteld door de raad van de gemeente Westland op 31 januari 2006)

De gemeente streeft naar duurzaam bouwen. Daartoe is de beleidsnota "Beleid Duurzaam Bouwen 2006-2010" op 31 januari 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. De doelstelling is om door middel van duurzaam bouwen in de woningbouw, de utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw, de milieubelasting terug te dringen: bouwen met zorg voor het milieu. Dit betekent dat in een vroeg stadium de schade voor het milieu moet worden beperkt, dus al tijdens het ruimtelijk- en stedenbouwkundig ontwerp in alle fasen van de bouw.

Het beleid is gericht op gebouwniveau en op het gebied van de grond-, weg - en waterbouw. DuBo-beleid op stedelijk niveau, voor ruimtelijke en stedelijke ontwikkelingen, is opgenomen in het "milieubeleidsplan 2005- 2010". Als instrument voor duurzaam bouwen bij nieuwbouw, woningen utiliteitsbouw wordt het pakket Gemeentelijk Praktijk Richtlijn (GPR-gebouw) gebruikt. Dit is een digitaal instrument om de duurzaamheid van nieuwbouwwoningen en utiliteitskantoren (kantoren en schoolgebouwen) in kaart te brengen door middel van rapportcijfers, met als doel duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Thema's van dit instrument zijn energie, materiaal, afval, water, gezondheid en integrale woonkwaliteit.



2.2.8 Westland, Glashart voor het milieu; milieubeleidsplan 2005 - 2010

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

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

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

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

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

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



2.2.9 Ruimtelijk ontwikkelingskader Monster en Ter Heijde 2020

Voor de kern Monster en Ter Heijde is een ruimtelijk ontwikkelingskader vastgesteld. Doel van het ontwikkelingskader is de ontwikkelingskaders voor de kernen Monster en Ter Heijde neer te leggen tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De visie zal als uitgangspunt en toetsingskader dienen voor projecten en initiatieven die in Monster en Ter Heijde ontwikkeld worden. Het dient als basis voor bestemmingsplannen en gebiedskaders die worden uitgewerkt voor de aandachtsgebieden. Bij de ontwikkeling van gebiedsvisies, bestemmingsplannen, wegreconstructies, herinrichtingen en andere ruimtelijke projecten zal de financiële haalbaarheid per ontwikkeling inzichtelijk gemaakt worden. In het ontwikkelingskader zijn ontwikkelingen opgenomen die hun eigen ontwikkelingsstrategie en exploitatieopzet hebben.

In het ontwikkelingskader is het plangebied Duingeest aangewezen als een project voor woningbouw. De woningbouwlocatie Duingeest bevindt zich direct naast de nieuwe wijk De Grote Geest Duinvallei. Ingesloten tussen de 's-Gravenzandseweg en de Vlotwatering wordt Duingeest ontwikkeld als een autonome duinenclave, een kleinschalige woonwijk met ca. 270 woningen.

2.2.10 Beleid Conventionele Explosieven in het Westland

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

Vanuit haar plicht om de openbare orde en veiligheid op haar grondgebied te waarborgen, heeft de gemeente een taak binnen het explosievenvraagstuk. Het gemeentelijk handelen is gericht op het zo volledig en tijdig mogelijk informeren van de burgers over de mogelijke risico's en de daaruit voortvloeiende consequenties. De basis voor het gemeentelijke beleid voor het opsporen van explosieven is de explosieven risicokaart. Deze kaart geeft een eerste indicatie van het mogelijke gevaar van dieptewerkzaamheden op bepaalde locaties in het Westland. De kaart maakt inzichtelijk wat de risicovolle gebieden in het Westland zijn en waarom een bepaald gebied risicovol is. Binnen het plangebied bevinden zich geen locaties die verdacht zijn van conventionele explosieven.

B. BELEID ANDERE OVERHEDEN

2.3 Beleid van het Rijk

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

2.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte aangeboden aan de Tweede Kamer. Het doel van de structuurvisie is Nederland concurreren, bereikbaar, leefbaar en veilig maken. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Een actualisering van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

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 eenvoudigere regelgeving.

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').



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Binnen het bestemmingsplan Duingeest bevinden zich geen nationale belangen welke in de structuurvisie zijn opgenomen. De visie is derhalve niet direct van toepassing op het plangebied.

2.3.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (ontwerpbesluit is momenteel in procedure)

Op de dag van vaststelling van dit bestemmingsplan was door het Rijk nog geen algemene maatregel van bestuur met ruimtelijke regels genomen als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp van het zogeheten Besluit algemene regels ruimtelijke ordening van 29 mei 2009 (“AMvB Ruimte”) is naar de Eerste en Tweede Kamer gezonden. Van 17 juni 2009 tot 30 augustus 2009 heeft een ieder schriftelijk en langs elektronische weg opmerkingen naar voren kunnen brengen over het ontwerpbesluit. Vervolgens is het ontwerpbesluit voor advies voorgelegd aan de Raad van State. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 11 juli 2011 aangeboden aan de Tweede Kamer en zal naar verwachting op 1 oktober 2011 in werking treden.

De eerste tranche van het Besluit zal omvatten: de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, het kustfundament, de grote rivieren, het regionaal watersysteem, de ecologische hoofdstructuur, de nationale landschappen, de rijksbufferzones, het basisrecreatietoerwaarnet, de kaders uit de Derde Nota Waddenzee, de kaders uit Ruimte voor de rivier, de kaders uit Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam en de kaders uit Tweede Structuurschema Militaire Terreinen.

Vooruitlopend op deze AMvB heeft de regering een realisatieparagraaf vastgesteld die ziet op de realisatie van ruimtelijke ordening op grond van alle gevoerde planologische kernbeslissingen.

2.3.3 *Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid* (Kamerstukken 31.500, nr. 1)

Op 1 juli 2008 hadden de volgende planologische kernbeslissingen (nationaal ruimtelijk beleid) volgens het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening de status van structuurvisie: Ruimte, Nota Mobiliteit, Ruimte voor de rivier, Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, Hoge Snelheidslijn Zuid, Betuweroute, Tweede Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (inclusief partiële herzieningen BritNed-kabel, Randstad-380kVverbinding en Near Shore Windpark), Structuurschema Buisleidingen, Derde Nota Waddenzee en het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen. Omdat nieuwe structuurvisies moeten ingaan op de wijze waarop het daarin vervatte beleid moet worden verwezenlijkt en omdat genoemde p.k.b.'s zo een doorkijk niet bevatten, heeft de minister van VROM voor dat nationaal ruimtelijk beleid een zogeheten Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid opgesteld dat op 6 juni 2008 aan de Tweede Kamer is aangeboden.

Van belang voor het bestemmingsplan Duingeest is hetgeen is gesteld in onderdeel 5 van het Nationaal ruimtelijk belang onder de noemer “behoud en versterking op lange termijn van de tuinbouwfunctie in de vijf Greenports”.

Voor het behoud en versterking van het glastuinbouwgebied is binnen de gemeente Westland het glastuinbouwgebied aangewezen als duurzaam glastuinbouwgebied in zowel de



structuurvisie van de provincie als de Greenportvisie van de gemeente Westland. Binnen dit gebied zijn geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Het plangebied van Duingeest valt buiten de contouren van het duurzame glastuinbouwgebied en binnen de bebouwingscontouren van de kern Monster. Woningbouw op deze locatie past hiermee binnen de beleidslijn van de realisatie paragraaf.

2.4 Beleid van de provincie

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

2.4.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

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

Algemeen

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van de vier streekplannen (streekplan Zuid-Holland-West en alle herzieningen en uitwerkingen) en de Nota Regels voor Ruimte.

De Provinciale Structuurvisie geeft de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie en een doorkijk naar 2040. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. In de Uitvoeringsagenda is aangegeven hoe de provincie en de verschillende partners de structuurvisie gaan uitvoeren. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik.

De provincie onderscheidt in de structuurvisie de volgende vijf hoofdpogaven:

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

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

Bebouwingscontouren

Voor een geconcentreerde stad- en dorpsontwikkeling en om groenblauwe functies in landelijk gebied te beschermen zijn alle kernen in Zuid-Holland omgeven door op de kaart 1 van de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland aangegeven



bebouwingscontouren, die de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken aangeven.

De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd.

Het plangebied Duingeest valt binnen voornoemde bebouwingscontouren.

2.4.2 Provinciale Verordening Ruimte

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 2 juli 2010 en in werking getreden op 26 juli 2010)

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan één de verordening is. De verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in de verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom onder andere regels opgenomen over bebouwingscontouren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen en milieuzoneringen.

Het plangebied van Duingeest bevindt zich binnen de in de verordening opgenomen bebouwingscontouren van de kern Monster.

2.4.3 Woonvisie Zuid-Holland 2005 – 2014

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 25 januari 2005)

De provinciale woonvisie is kadergevend. De provincie vraagt de regio's altijd een regionale woonvisie op te stellen. De regio bepaalt samen met de gemeenten de regionale speerpunten. De provinciale woonvisie stelt kaders op met betrekking tot de woningbouwopgave per tijdperiode, de omvang van de sociale woningbouw, woningtype, vergroting van keuzemogelijkheden voor kansarmen en strategisch bouwen ten behoeve van de doorstroming.

De provincie heeft met de regionale partners afspraken gemaakt over woningbouwprogramma's en de daarbij te realiseren woningbouwproductie, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve termen. In de provinciale woonvisie worden de volgende accenten gelegd:

- gestreefd wordt om 50% van de nieuwe behoefte aan woningen door middel van verdichting of inbreiding te realiseren;
- gestreefd wordt om het bestaande percentage van circa 30% sociale woningbouw over de gehele woningbouwproductie te realiseren;
- de prioriteit ligt op het bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt;
- gestreefd wordt naar meer differentiatie van stedelijke woonmilieus.

In de provinciale woonvisie is per regio de gewenste woningbouwproductie voor de komende jaren aangegeven. Voor de regio Midden-Holland bedraagt deze over de periode 2005-2009 in totaal 5.300 woningen welke als volgt zijn verdeeld:

- 4.100 woningen, waarmee in de eigen woningbehoefte kan worden voorzien;
- 400 woningen in het kader van de extra moralisering;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- 700 woningen, waarmee een in de woonvisie gesignaleerd tekort kan worden ingelopen;
- 100 woningen ter vervanging van sloop.

Over de periode 2010-2014 zouden in de betreffende regio nog 4.300 woningen gebouwd moeten worden.

De provincie vraagt de regio's om een regionale visie en de uitwerking daarvan in regionale bouwscenario's op te stellen. Op deze wijze kan, door middel van een bestuurlijke agenda, tijdig worden vastgesteld of het provinciale en regionale woningbouwprogramma tijdig gerealiseerd kunnen worden.

2.5 **Beleid van het waterschap**

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

2.5.1 *Waterbeheersplan 2010-2015*

(vastgesteld door de verenigde vergadering van het Hoogheemraadschap van Delfland op 19 november 2009 en in werking getreden op 22 december 2009)

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015. Het beleid is formeel vastgelegd in de Keur en de Legger.

De verbreding van bestaande boezemwateren en de aanleg van nieuwe verbindingen bieden kansen om een groot aantal maatregelen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water te realiseren en het watersysteem robuuster te maken. Waar mogelijk worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Ook met het terugdringen van rioolvreemd water en het verminderen van riool overstorten snijdt het mes aan meerdere kanten tegelijk: het riool en de afvalwaterzuiveringsinstallaties (awzi's) kunnen met minder capaciteit toe, het minder verdunde vieze water is efficiënter te zuiveren, en er komt minder vies water rechtstreeks in het oppervlaktewater. Het waterplan van de gemeente Westland zal in de periode 2010 - 2015 worden uitgevoerd.

2.5.2 *Handreiking Watertoets*

Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. De toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving te bevatten van de volledige watersituatie binnen het plangebied, evenals de te verwachten ontwikkelingen. Deze beschrijving dient in te gaan op de volgende aspecten:

- beleidskader omtrent water;
- waterkeringen;
- waterkwantiteit;
- waterkwaliteit en ecologie;
- afvalwater en riolering;
- waterprojecten welke onderdeel zijn van ABC-Delfland.



In de toelichting wordt in het kader van het functionele onderzoek een beschrijving gegeven van de in het plangebied aanwezige waterkeringen, waterlopen en waterbergingen. In dezelfde paragraaf wordt in het kader van technisch onderzoek nogmaals ingegaan op het aspect waterkeringen evenals de aspecten waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie, riolering en afvalwater.

2.6 **Beleid van de Regio**

2.6.1 *Regionaal structuurplan Haaglanden*

(vastgesteld door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden op 16 april 2008)

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

Het RSP is het vertrekpunt voor regionale visies op afzonderlijke beleidsterreinen en voor gemeentelijke plannen. Daarnaast vormt het RSP de inzet en bijdrage van Haaglanden voor de Provinciale Structuurvisie.

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

Voor de ontwikkeling van "Duingeest" zijn de volgende inhoudelijke doelstellingen van toepassing:

- het ontwikkelen van een deel van de woningbouwbehoefte in de gemeente Westland;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het creëren van een beter woon- en leefmilieu;
- verbeteren van de fysieke infrastructuur, zowel de hoofdontsluiting als de lokale ontsluiting, en het verbeteren van het openbaar vervoer;
- herstel van de ecologische infrastructuur, groene buffers en groene aankleding door de realisatie van de groenblauwe dooradering;
- het verbeteren van de waterhuishouding ter vermindering van kansen op wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit.

2.6.2 *Regionale Nota Mobiliteit*

(vastgesteld door het Stadsgewest Haaglanden op 29 juni 2005)

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



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

Routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, moeten voldoen aan de volgende rijksnormen uit de nationale Nota Mobiliteit:

- in nieuwe situaties zijn kwetsbare bestemmingen binnen de 10-6-risicocontour niet toegestaan; voor minder kwetsbare bestemmingen moeten we streven naar het hanteren van deze risicocontour (richtwaarde);
- in bestaande situaties mag geen bebouwing aanwezig zijn binnen de 10-6-risicocontour;
- in nieuwe situaties mag geen bebouwing aanwezig zijn binnen de 10-5-risicocontour (grenswaarde).

In de directe omgeving van het plangebied is de volgende weg in de Regionale Nota Mobiliteit benoemd als route voor gevaarlijke stoffen:

- Monsterseweg / 's-Gravenzandseweg;

Het invloed gebied van deze route gevaarlijke stoffen bevindt zich deels binnen de grenzen van het plangebied.

2.6.3 Regionaal Bestuursakkoord Water Haaglanden

(vastgesteld door het dagelijks bestuur van het stadsgewest Haaglanden, Hoogheemraadschap van Delfland, provincie en gemeenten op 22 februari 2006)

Het Regionaal Bestuursakkoord Water Haaglanden vormt de regionale uitwerking van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en sluit aan op de deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland en op het procesconvenant dat is gesloten tussen de Vereniging van Zuid-Hollandse Gemeenten, Zuid-Hollandse Waterschapsbond en de provincie Zuid-Holland.

Het doel is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben, hetgeen betekent een robuust en beheersbaar watersysteem dat zoveel mogelijk is gebaseerd op de principes van vasthouden, bergen en afvoeren. Om dit te bereiken moet de capaciteit van het watersysteem worden vergroot en wel zodanig dat voor de polders en boezemgebieden wordt voldaan aan het beschermingsniveau volgens de werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

C. PLANVISIE

2.7 Planvisie Duingeest

Een uniek gelegen woonenclave

Duingeest is opgezet als een enclave op de geestgronden van Monster tussen woonwijk Grote Geest en de Vlotwatering. De woonenclave ligt gevleid tegen de duinrand van Monster. Bij de ontwikkeling van het plan wordt aangesloten bij deze unieke landschappelijke kwaliteit. In zijn hoofdopzet is het een reliëfrijk woongebied met meanderende 'holle' straten, hoger gelegen duinkavels en veel ruimte voor groen van onder meer de ecologische



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

verbindingszone. De inrichting zal informeel zijn en door de toepassing van in de duinen veel voorkomende beplanting aansluiten op zijn omgeving. De voortuinen worden ingericht als duintuinen en met de woning opgeleverd.

Er is een heldere structuur met een lensvormig hart op het een knooppunt van routes: de duinvallei. In dit lager gelegen hart ligt centraal een groene ontmoetingsplek

De recreatieve mogelijkheden die het aangrenzende duin- en strandlandschap biedt, maakt het mogelijk dat de openbare ruimte in de woonbuurt beperkt is. Er zijn enkele verblijfsplekken waarvan die in het hart van de buurt de belangrijkste is.

Hoofdoopzet in drie delen

Het plan heeft een hoofdoopzet in drie delen met elk een eigen sfeer. De duinvallei, het reliëf met de appartementen aansluitend op de ecologische zone en het wooneiland ten zuidwesten van de ecologische zone:

1. de duinvallei vormt het zwaartepunt van het plangebied. Hier zijn in een ontspannen setting vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen samengebracht op een verhoogd maaiveld, dat in de voortuinen afloopt tot straatniveau. In het midden zijn twee clusters patiowoningen gedacht met daartussen de groene ontmoetingsplek. Ook tegen de wal aan de 's Gravenzandseweg zijn patiowoningen gedacht. In de vallei is de bebouwing ontworpen in één sfeer, op de duin is het bebouwingsbeeld divers;
2. de ecologische zone vormt de beëindiging van de Poelzone en legt de verbinding naar de duinen en de zee. Langs de rand van de ecologische zone zijn drie appartementengebouwen voorzien een groene voet, die aansluit op het reliëf in de zone. De appartementen zijn alzijdig en gericht op de bredere omgeving;
3. het wooneiland vormt de zuidwestelijke begrenzing van het plan. Op dit schiereiland is naast de al bestaande panden ruimte voor circa negen woningen die onder particulier opdrachtgeverschap, danwel in projectmatige vorm kunnen worden ontwikkeld. Zij sluiten aan op de sfeer van de bebouwing van de duinvallei. Ze komen in ruimte tuinen aan het groenen langs het water te staan.



Figuur 2 - de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan voor Duingeest

2.8 Uitgangspunten

2.8.1 Woningbouwprogramma

Het stedenbouwkundig plan zal gefaseerd worden uitgevoerd. Omdat op dit moment niet te voorspellen is hoe de markt zich ontwikkeld zijn er verschillende verkavelingsvarianten onderzocht die passen binnen de bandbreedte van het stedenbouwkundig plan. In de maximale ontwerpvariant is ruimte voor maximaal 279 woningen welke kan worden onderverdeeld in het volgende woningbouwprogramma:

- 66 rijwoningen;
- 44 twee-onder-één-kap woningen;
- 28 patiowoningen;
- 38 vrijstaande woningen (waarvan 4 bestaande woningen)
- 103 appartementen (waarvan 77 huurappartementen).

Geschakelde woningbouw

De geschakelde woningbouw vindt plaats in de vorm van rijen met maximaal vijf aaneengesloten woningen waarvan maximaal twee rijen naast elkaar mogen worden gerealiseerd. Op één locatie in het plangebied is een rij van zes aaneengesloten woningen mogelijk. De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter, gemeten vanuit het direct aangrenzende maaiveld.

Patiowoningen

Binnen het plangebied kunnen 26 patiowoningen worden gerealiseerd. De daarvoor bestemde gronden zijn op de planverbeelding is hiervoor apart een bestemming 'woongebied 2' opgenomen. Patiowoningen bestaan uit twee woonunits waarvan de eerste woonunit een maximale bouwhoogte van 4 meter heeft. De tweede woonunit heeft een maximale



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

bouwhoogte van 8 meter, gemeten vanuit het direct aangrenzende maaiveld. De bijhorende goothoogte bedraagt 6 meter. Het is derhalve wenselijk om de patiowoningen te voorzien van een schuin dak. Beide woonunits dienen direct aan elkaar verbonden te zijn.

Vrijstaande woningen en tweekappers

Voor vrijstaande woningen en tweekappers geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 8 meter, gemeten vanuit het direct aangrenzende maaiveld. De hoofdgebouwen van de vrijstaande woningen worden minimaal 3 meter uit de zijerfgrens gerealiseerd. Voor tweekappers geldt dat aan één zijde van het perceel het hoofdgebouw minimaal 3 meter uit de zijerfgrens moet worden geplaatst.

Gestapelde woningbouw

Aan de zuidwest zijde van het plangebied worden ter hoogte van de Vlotwatering, appartementen gerealiseerd in de vorm van drie blokken. Binnen deze blokken worden maximaal 103 appartementen gerealiseerd.

De gestapelde woningbouw bestaat is maximaal 15.5 meter hoog. Over ten hoogste 30% van het te bouwen oppervlak is een extra bouwhoogte toegestaan van 18.5 meter.

Wooneiland

In het zuidwesten van het plangebied (woongebied 3) bevinden zich reeds twee vrijstaande woningen. Op de beschikbare gronden binnen dit woongebied, worden minimaal 5 nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd en maximaal 4 tweekappers. In totaal worden er in dit woongebied maximaal 9 extra woningen gerealiseerd. De maximale bouwhoogte, gemeten vanuit het direct aangrenzende maaiveld, bedraagt 11 meter. De woningen zijn met de achterzijde gesitueerd richting de waterkant en dienen minimaal drie meter uit de erfrens te worden gebouwd.

Binnen het plangebied zijn tevens een aantal bestaande voormalige agrarische woningen deze woningen zijn in het stedenbouwkundig plan ingepast. Op de woonkavel, bij deze woningen, mogen bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

- het totale oppervlak aan bijgebouwen maximaal 50% van de oppervlakte van het erf mag bedragen met een maximum van 50 m²;
- goothoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- bouwhoogte van aan- bijgebouwen bedraagt maximaal 4 meter.

2.8.2 *Erfafscheidingen*

Voortuinen en erfafscheidingen bepalen samen met de inrichting van de openbare ruimte het beoogde groene, duinachtige straatbeeld. Om dit beeld te bereiken wordt ingezet op een continue, met de woning mee opgeleverde duintuin. Deze duintuin overbrugt het verschil tussen straatniveau en de aanleghoogte van de woning en de achtertuin. De duintuin wordt met een laag buishekje afgescheiden van het openbaar gebied. Door de duintuin ontstaat het holle profiel van de straat, dat zo typerend is voor duingebieden.

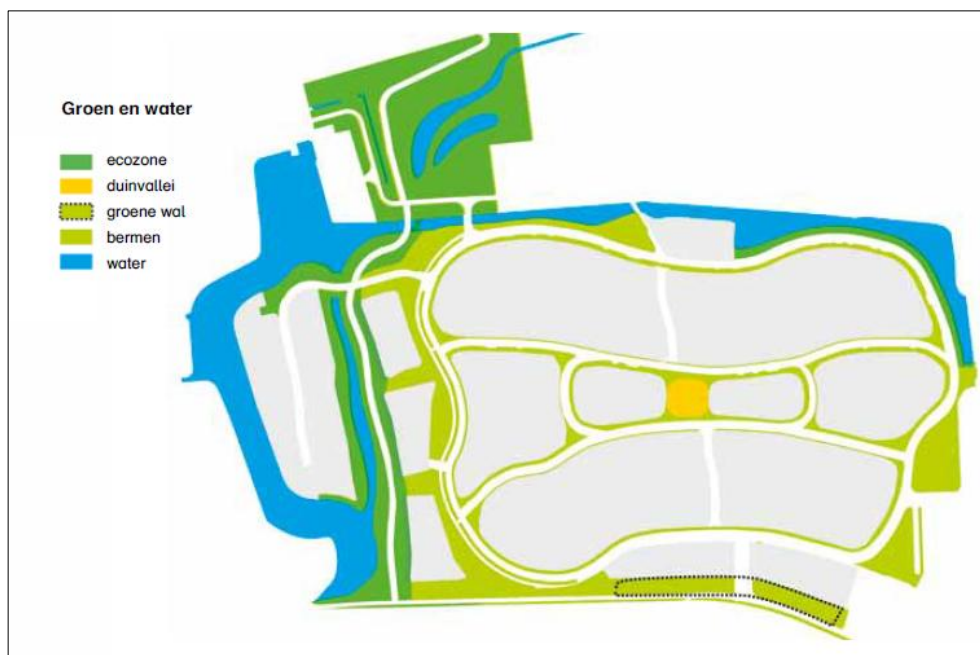
Bij de hoekwoningen wordt de duintuin niet de hoek omgezet: om het kavel optimaal te benutten en de privacy te waarborgen wordt in plaats van de duintuin ter plekke van de achtertuin een kerende tuinmuur geplaatst van een meter hoog gecombineerd met een brede en circa 1,50 meter hoge haag.



Het verschil tussen valleibebouwing en duinbebouwing wordt versterkt door het ontwerp van de erfafscheiding. De valleibebouwing (patiowoningen) wordt omlijst door een dikke hagen van duindoorn variërend in diepte en lage muren rond de privé terrassen.

2.8.3 Groen en waterstructuur

Het groen in de openbare ruimte van de woonbuurt wordt gevormd door de bermen van ruw gras en kruiden langs de straten en de verbredingen van deze bermen ter plaatse van de verknopingen van de straten. Er is geen doorgaande straatbeplanting maar bomen zijn groepsgewijs of solitair geplaatst en markeren deze informele verbredingen in de straat. In het hart van de buurt is een bijzondere groene verblijfsplek, die iets lager is gelegen dan de aangrenzende bebouwing en straten: de 'duinvallei'. De buitenring is voor het grootste gedeelte éézijdig bebouwd. Daardoor is er aansluitend aan deze ring een aantal groene plekken, heeft de Vlotwating aan de noordzijde een ecologische oever en zijn er verbindingen met de ecologische zone met een waterloop die is geprojecteerd tussen wooneiland en de appartementen. De buurt heeft een luw karakter dankzij de groene wal die de 's Gravenzandse weg uit het zicht neemt.



Figuur 3 - Groen en waterstructuur

2.8.4 Verkeer

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Duingeest wordt voor autoverkeer ontsloten via de Zeereep, de straat ten oosten van het plangebied die aantakt op de 's Gravezandseweg. De ontsluiting bestaat uit een buitenring en een binnenring die via gekromde straatjes met elkaar worden verbonden. deze straatjes en de binnenring zijn geschikt voor één richting autoverkeer, de buitenring voor twee richtingen. De appartementengebouwen worden ontsloten vanaf de buitenring en ook het wooneiland wordt via een doodlopende straat over de ecologische zone heen ontsloten vanaf deze ringvormige straat. De wegen hebben een hol straatprofiel. de rijstroken voor auto, fiets, en



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

voetganger zijn van elkaar gescheiden door middel van een molgoot. De wegen worden bestraat met gebakken klinkers in verschillende verbanden.

Fiestpaden en calamiteitenverkeer

Langs de 's Gravezandseweg loopt een doorgaande fietsroute. Duingeest heeft voor fietsers een ontsluiting aan deze route. Deze ontsluiting is tevens een calamiteitenroute voor de buurt. Vanaf de Vlotwating loopt een doorgaand fietspad dat aansluit op de langzaamverkeerroute over de Slaperdijk.

Voetpaden en speelruimte

Langs de straten is aan één zijde een voetpad geprojecteerd. Daarnaast zijn er voor voetgangers nog een aantal extra verbindingen. Haaks op de ringstructuur is er een pad gepland dat de buitenring met het hart van de buurt verbindt: Het duinpad. Dit informele duinpad doorsnijdt de woongebieden en is met name voor kinderen een directe en veilige route naar de belangrijkste verblijfs- en speelplek gelegen in het hart van het plan. Ook aan de randen van de woonbuurt zijn voetpaden die toegang geven tot de natuurlijke omgeving van de duinen, maar ook die van de ecologische zone.

Parkeren

Parkeren voor bewoners van Duingeest is georganiseerd op eigen terrein, in de voor- en zijtuinen en verscholen in parkeerkoffers. Voor de appartementen wordt geparkeerd in een garage onder het gebouw. Bezoekers parkeren langs de straten.

Voor de realisering van het project Duingeest is de parkeernormering van toepassing zoals deze is opgenomen in het Westlands Verkeer en Vervoersplan. In het plangebied wordt voor alle woningen de parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning gehanteerd. Waarbij voor de vrije kavels 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, voor de appartementen 162 parkeerplaatsen en 378 parkeerplaatsen voor de grondgebonden woningen. In het totaal worden voor de 271 woningen 560 parkeerplaatsen gerealiseerd.



HOOFDSTUK III

Inventarisatie en onderzoek

A. INVENTARISATIE

3.1 Algemene beschrijving van het plangebied

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

3.2 Inventarisatie van functies

3.2.1 *Agrarische bedrijven*

De gronden van het plangebied waren in gebruik door glastuinbouwbedrijven die aan de 's-Gravensandseweg waren gelegen. Ten behoeve van deze glastuinbouw waren tevens een aantal bedrijfswoningen aanwezig welke in het inrichtingsplan van "Duingeest" zijn opgenomen.

Ten behoeve van de realisatie van het woningbouwproject zijn de glastuinbouwbedrijven reeds aangekocht en is het plangebied middels een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bouwrijp gemaakt.

3.2.2 *Verkeer*

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door een aantakking op de bestaande verkeersontsluiting de Zeereep, welke het gebied ontsluit via de gebiedsontsluitingsweg de 's-Gravensandseweg.

Voor de nieuwbouw in het plangebied worden in de nieuwbouwlocatie nieuwe ontsluitingswegen aangelegd. Een beschrijving hiervan is weergegeven in 2.8.4 van de toelichting.

Ontsluiting voor langzaam verkeer

Langzaam verkeer vanuit het plangebied wordt op dezelfde wijze ontsloten als het gemotoriseerd verkeer. Het plangebied is via de Zeereep aangesloten op het gemeentelijke langzaam vervoers netwerk. Langs de s-Gravensandseweg bevindt zich een afzonderlijk fiets- en voetpad welke aansluit op de langzaam verkeersverbinding in de duinen.

Ontsluiting middels openbaar vervoer

Het plangebied wordt middels een streekbus (lijn 35) ontsloten via het openbaar vervoer. Deze verbindt het plangebied met Den Haag. Tevens is het er een busverbinding aanwezig



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

naar Naaldwijk (lijn 31). Er bevinden zich bushaltes aan de Emmastraat en de 's-Gravenzandseweg.

Ontsluiting naastgelegen tuinbouwbedrijf Troost

Het ten noorden van het plangebied gelegen tuinbouwbedrijf Troost aan de Marmerschelp 52 wordt, ten tijden van de opstelling van dit bestemmingsplan, ontsloten middels de Marmerschelp en de Tweetandschelp. Deze laatste weg komt uit op de ontsluitingsweg N211. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan, is rekening gehouden met deze ontsluitingsroute. De betreffende wegen worden zo ingericht dat vrachtwagens voldoende ruimte hebben om zich te kunnen manoeuvreren. Indien toekomstige parkeerontwikkelingen deze doorstroming verhinderen, zullen hier maatregelen tegen genomen worden. Hierdoor blijft de bereikbaarheid van het tuinbouwbedrijf gewaarborgd.

3.2.3 Water

In het plangebied bevinden zich de volgende watergangen in de vorm van oppervlaktewater:

- watergang de Vlotwatering. Deze watergang bevindt zich ten zuiden en ten westen van het plangebied. De watergang is ten behoeve van het project "Duingeest" aan de zuidzijde van het plangebied ter hoogte van het gemaal verbreed en verlegd.

In het plangebied bevindt zich geen waterberging.

3.2.4 Wonen

Binnen het plangebied zijn momenteel diverse burger en/of bedrijfswoningen gelegen, namelijk;

- 's Gravenzandseweg 2 de woning wordt vervangen door een nieuwe woning en behoudt de bestemming 'wonen';
- 's Gravenzandseweg 7a de woning wordt verwijderd;
- 's Gravenzandseweg 15 de woning wordt verwijderd;
- Marmerschelp 50 de woning blijft behouden en behoudt de bestemming 'wonen';
- Monsterseweg 108 de woning blijft behouden en behoudt de bestemming 'wonen';
- Platschelp 5 de woning blijft behouden en behoudt de bestemming 'wonen';
- Platschelp 9 de woning blijft behouden en behoudt de bestemming 'wonen'.

3.3 Inventarisatie van waarden

3.3.1 *Natuurlijke en landschappelijke waarden in het plangebied*

Het plangebied is reeds bouwrijp gemaakt. Hierdoor bevinden er zich binnen het plangebied geen natuurlijke of landschappelijke waarden die in het bestemmingsplan bescherming behoeven, anders dan verwoord onder 6.3.1.

Ten tijde van het vrijstellingsbesluit is een natuurtoets gedaan, waaruit geconcludeerd kan worden dat:



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- uit de Verslechterings- en verstoringstoets is gebleken dat bij de ontwikkeling van bestemmingsplan Duingeest, geen negatieve effecten worden verwacht op het beschermd natuurgebied 'Kapittelduinen₁ en kan de vergunning ex art. 16 van de Natuurbeschermingswet, indien nodig, worden verleend.

Ten opzichte van het vrijstellingsbesluit zijn de veranderingen in het bestemmingsplan dusdanig gering van aard dat geen nieuwe natuurtoets noodzakelijk is.

3.3.2 *Archeologische waarden*

Ten behoeve van de realisatie van het project Duingeest is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen waarin tevens de archeologische waarden in het plangebied, als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen. Hieruit blijkt dat de grond in het verleden is gebruikt als tuinbouwgrond en boomgaard.

Voor een volledig archeologisch onderzoek wordt verwezen naar 3.6 van deze toelichting.

A. ONDERZOEK

3.4 **Water**

3.4.1 *Waterkeringen*

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

- de zeekering van de noordzee, gelegen aan de westzijde van het plangebied.

De keurzone bestaat uit een kernzone en een beschermingszone. De kernzone ligt 300 meter landinwaarts gemeten van de rijksstrandpalenlijn en is deels gelegen over het plangebied.

3.4.2 *Waterkwantiteit*

Ten behoeve van de realisering van Duingeest is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen waarbij tevens een watertoets is opgesteld. Deze watertoets is reeds goedgekeurd door het hoogheemraadschap van Delfland.

Ten tijden van de opstelling van het vrijstellingsbesluit, is de waterkwantiteit in beeld gebracht en zag er als volgt uit:

Om overstromingen te voorkomen dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd. Door het Hoogheemraadschap van Delfland is de waterberging voor stedelijk gebied vastgesteld op 325 m³/ha. Van deze eis mag worden afgeweken mits er wordt voldaan aan de maximale peilstijging op de boezem. De maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 35 cm.

Op basis van 325 m³/ha betekent dat negen procent van het plangebied moet worden gereserveerd voor waterberging. Deze waterberging is reeds gerealiseerd binnen het plangebied.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

| Tabel: eisen waterberging | |
|--|---|
| Oppervlakte plangebied | 118.270 m ² (12 ha) |
| Benodigde waterberging | 3.844 m ³ (325 m ³ /ha) |
| Maximale peilstijging | 35 cm |
| Benodigd wateroppervlak | 10.982 m ² |
| Bestaand wateroppervlak | 6.900 m ² |
| Toekomstig wateroppervlak (waarvan plasberm) | 13.658 m ² (1.798 m ²) |
| Toekomstige waterbergingscapaciteit | 4.726 m ³ |

In de bovenstaande tabel is de verbreding van de Vlotwating wel meegenomen, de maalkom echter niet. Uit het voorgaande blijkt dat in de nieuwe situatie ruimschoots aan de waterbergingseis wordt voldaan.

3.4.3 Waterkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit zal voor een belangrijk deel worden bepaald door de kwaliteit van het boezemwater in het beheersgebied van Delfland. De kwaliteitsverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders, zoals glastuinbouw, overstorten van riolering, diffuse bronnen en stedelijk gebied.

De veranderde functie van het plangebied van glastuinbouw naar woningbouw zal de kwaliteit van het oppervlaktewater naar verwachting verbeteren.

Aanleg van een ecozone en watergang met flauw aflopende taluds kan voor nieuwe verblijf-, nest-, of foerageerplaatsen voor amfibieën, vissen, insecten, vogels en zoogdieren zorgen. De ecozone wordt ca. 20 m breed en zal parallel aan de Vlotwating worden aangelegd. Deze zone zal voor diverse waterminnende plantensoorten gelegenheid bieden zich te ontwikkelen.

3.4.4 Riolering en afvalwater

De riolering voor het plangebied wordt nader uitgewerkt in een rioleringsplan. Als basis voor dit rioleringsplan dient het gemeentelijk rioleringsplan van de gemeente Westland. Het plan zal voldoen aan de Leidraad Riolering West Nederland en de Leidraad Aan- en afkoppelen verhard oppervlak, de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003).

Dit betekent voor het plangebied dat in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd. Er worden geen uitlogende materialen (zink of bitumineuze materialen) gebruikt. Het afstromend regenwater van verhardingen (wegen en parkeerterreinen) wordt via infiltratie of bezinking op oppervlaktewater geloosd.

De afvoer van het huishoudelijk afvalwater en ander vuil water is aangesloten op de bestaande gemeentelijk riolering. Het afvalwater wordt afgevoerd naar a.w.z.i Harnaschpolder. De capaciteit van de riolering richting Harnaschpolder is voldoende.

3.4.5 Beheer en onderhoud

De onderhoudswerkzaamheden aan het boezemkanaal de Vlotwating worden door het Hoogheemraadschap van Delfland uitgevoerd. Het onderhoud van de overige watergangen is in onderhoud bij de aangelanden.



3.5 Grondwaterbescherming

3.5.1 Wettelijk kader

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor die periode. Het vervangt het provinciaal waterbeleid zoals dat is vastgelegd in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Dit nieuwe plan vervangt het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. Verder voldoet het plan aan de eisen van de nieuwe Waterwet. De provincie vertaalt in dit plan het beleid uit het nationaal waterplan en het huidige Europese beleid naar provinciale kaders en doelstellingen voor de periode 2010-2015. Het provinciale Waterplan heeft betrekking tot iedereen die met grondwater te maken heeft, zoals agrariërs, milieurorganisaties, planvormers, ontwikkelaars en burgers.

Het provinciale Waterplan is het toetsingskader bij de toepassing van de juridische instrumenten beschreven in de Verordening Waterbeheer Zuid-Holland. De Provinciale Milieuverordening is een instrument om sturing te geven in de PMV-gebieden en milieubeschermingsgebieden voor grondwater. Deze sturing gebeurt door middel van vergunningverlening. Het beleid in het provinciale Waterplan dient als toetsingskader bij de toepassing van de PMV. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in de bestemmingsplannen op te nemen dat in de milieubeschermingsgebieden voor grondwater geen ondergrondse activiteiten of ingrepen mogen plaatsvinden.

3.5.2 Verkennend onderzoek

De stijghoogte van het grondwater in het eerste watervoerend pakket wordt sterk beïnvloed door de grondwateronttrekking van DSM Gist in Delft. Ter plaatse wordt op basis van de Grondwaterkaart van Nederland een stijghoogte van circa NAP 0,0 m tot NAP + 0,5 meter gevonden. De grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket is oostelijk in de richting van DSM Gist in Delft. In de toekomst is DSM Gist voornemens de grondwateronttrekking te stoppen waardoor de grondwaterstroming zal veranderen. De gevolgen hiervan op het plangebied zijn niet bekend.

Ten aanzien van het optreden van kwel zijn ter plaatse van het plangebied geen onderzoeken uitgevoerd. Uit het Peilbesluit Boezemland blijkt dat in de regio 's-Gravenzande/Monster een lichte kweldruk aanwezig is (van 0,04 tot 0,16 mm/etmaal). Het gaat hierbij om zoute kwel. Door de grondwateronttrekking van DSM Gist in Delft neemt de kweldruk af. In het gebied zijn verder vanuit het verleden geen gegevens bekend over grondwateroverlast. DSM Gist zal op termijn de onttrekking gaan verminderen of stopzetten waardoor de kweldruk kan veranderen.

3.6 Archeologie

3.6.1 Wettelijk kader

Volgens het Verdrag van Valletta van 1992 moeten de archeologische waarden in de grond zoveel mogelijk op de locatie zelf worden bewaard. Verder is in het verdrag overeengekomen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met die waarden.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Het verdrag is met de Wet archeologische monumentenzorg in de Nederlandse wetgeving van kracht geworden en het bepaalde daarin vormt nu een onderdeel van de Monumentenwet 1988. Volgens artikel 38a van die wet moet bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en verwachtingen. In het bestemmingsplan moet worden aangegeven welke gevolgen worden verbonden aan de aanwezigheid van archeologische waarden of verwachtingen.

3.6.2 *Verkenkend onderzoek*

In navolging van de Wamz is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid tot archeologische vondsten binnen de plangrenzen van bestemmingsplan 'Duingeest'. In overleg met de gemeentearcheoloog van de gemeente Delft is geconcludeerd dat binnen het in dit bestemmingsplan aangeduide plangebied, geen archeologische resten van betekenis te verwachten zijn. Het bestemmingsplan 'Duingeest' is derhalve vrij van archeologische onderzoeksvereisten.

In de directe omgeving van het plangebied zijn wel archeologische vindplaatsen bekend: op de hoek van de Rijnweg en de Wilhelminalaan en bij het Monsterse Geestje. In beide gevallen betreft het sporen van oude greppels, kuilen en ploegsporen. In de kern Monster zijn sporen aangetroffen uit de Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen. Binnen het plangebied zijn geen vindplaatsen aanwezig.

Het volledige archeologische onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van het bijlagenboek behorende tot dit bestemmingsplan.

3.7 **Luchtkwaliteit**

3.7.1 *Wettelijk kader*

De hoofdlijnen van de regelgeving met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatie specifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost. Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen.

Toetsing luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het opstellen van bestemmingsplannen en het nemen van projectbesluiten) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- het project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of;
- binnen een regionaal programma van maatregelen.

Niet in betekende maten (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt.

Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;

- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium.

Hiervoor *kunnen* berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze algemene maatregel van bestuur wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school - in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

3.7.2 *Verkennd onderzoek*

Uit onderzoek is gebleken dat het plangebied van het woningbouwproject Duingeest, binnen het Besluit NIBM valt en dat zones vanuit het Besluit Gevoelige Objecten niet van toepassing zijn. Het is derhalve niet noodzakelijk om verdergaand onderzoek uit te voeren.



3.8 **Geluidskwaliteit**

3.8.1 *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.

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

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

3.8.2 *Verkennd onderzoek*

De geluidsbelasting door de 's Gravenzandseweg (N211) voor 24 woningen en 22 appartementen in het nieuwbouwplan Duingeest, is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidsbelasting van 62 dB wordt niet overschreden.

Het is niet mogelijk om deze woningen zonder aanvraag tot ontheffing van de Wet geluidhinder te realiseren. Ter beperking van het verkeerslawaaï van de N211 is reeds het stille wegdek 'dunne deklaag type A' toegepast. In het bestemmingsplan is door middel van het realiseren van geluid afschermdende grondwallen rekening gehouden met het verkeerslawaaï. Door deze afscherming, beschikken de woningen over geluidsluwe gevels, voor de naar de weg toe gerichte appartementen is dat niet het geval.

Extra maatregelen kunnen in deze binnenstedelijke situatie bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige of financiële aard. Voor de 24 woningen en 22 appartementen wordt een ontheffing aangevraagd.

Het volledige geluidsonderzoek is opgenomen in bijlage 1 van het bijlagenboek behorende tot dit bestemmingsplan.

3.9 **Bodemkwaliteit**

3.9.1 *Wettelijk kader*

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De *Wet bodembescherming* (Wbb), het *Besluit bodemkwaliteit* en de *Woningwet* stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.



Omdat binnen het plangebied “Duingeest” nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is er sprake van een actualiserend bestemmingsplan. Met betrekking tot de bodemkwaliteit is het daarom van belang om onderzoek te doen naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Hierdoor wordt inzichtelijk gemaakt of de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. Indien noodzakelijk, dient de bodem gesaneerd te worden zodat de geplande ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden.

3.9.2 *Verkennd onderzoek*

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- op het maaiveld en in de opgeboorde grond, visueel geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen;
- plaatselijk in de bovengrond ten hoogste, licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en OCB's zijn aangetroffen;
- in de ondergrond zijn geen verontreinigingen met geanalyseerde parameters aangetoond;
- in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en naftaleen aangetoond en plaatselijk een sterke verontreiniging met nikkel;
- op basis van de onderzoeksresultaten wordt het uitvoeren van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht;

Op grond van de milieu hygiënische bodemkwaliteit bestaat geen bezwaar met betrekking tot de voorgenomen bouwaanvraag. Het onderzochte gebied is dan ook geschikt voor de bestemming ‘Wonen’.

Het volledige bodem onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van het bijlagenboek behorende tot dit bestemmingsplan.

3.10 **Externe veiligheid**

3.10.1 *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 en de daarop gestoelde regeling, en aan de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2010) van belang.

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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

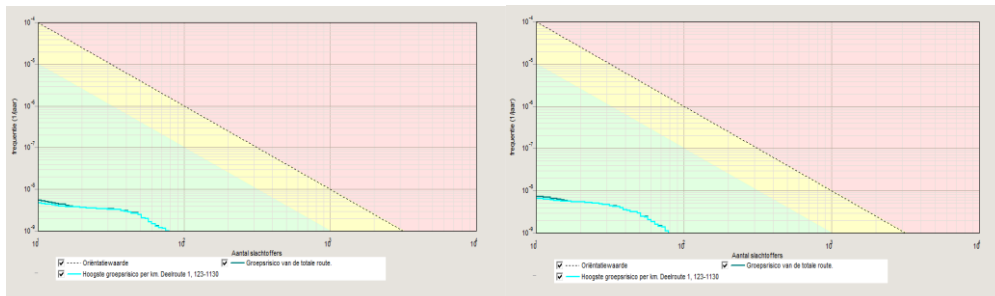
3.10.2 Verkennend onderzoek

Binnen het plangebied is een aantal locaties, dan wel aspecten aanwezig waarbij veiligheidscriteria gelden voor het plaatselijk risico, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich:

Route gevaarlijke stoffen

Grenzend aan het plangebied bevindt zich een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze route loopt over de provinciale weg N211 ('s-Gravenzandseweg/ Emmastraat). Op 30 april 2012 zijn de risicocontouren van de weg met behulp van RBMII berekend. De contour voor het plaatsgebonden risico blijft op de weg N211 zelf. Het gebied waar beperkingen kunnen optreden als gevolg van de transportroute gevaarlijke stoffen bedraagt 200 meter. Dit gebied overlapt het plangebied grotendeels. Door realisatie van het plan zal de bevolkingsdichtheid en daarmee het groepsrisico toenemen. Het huidige groepsrisico en het groepsrisico na realisatie van het plan zijn berekend. Voor de berekening zijn de bevolkingsgegevens van de huidige situatie (2012) vastgesteld met behulp van het nationaal populatiebestand groepsrisico en een aantal aanvullingen (Praxis bouwmarkt en Themapark De Westlandse Druif). Voor de berekening van het toekomstige groepsrisico is uitgegaan van een toename van de bevolkingsdichtheid met in totaal 650 personen (270 woningen a 2,4 personen en 40 personen in bedrijven). In onderstaande figuren is het huidige en het toekomstige groepsrisico weergegeven:



Groepsrisico huidige situatie

Groepsrisico toekomstige situatie

De realisatie van de woonwijk Duingeest, inclusief het beperkte bedrijvengebied, veroorzaakt een kleine stijging van het groepsrisico. Het hoogst berekende groepsrisico bevindt zich op de N211 ter hoogte van het centrum van de woonkern Monster en bedraagt 0,001 maal de oriëntatiewaarde. Het maximaal aantal slachtoffers bij een calamiteit bedraagt 79 personen in



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

de toekomstige situatie en dat betekent een stijging van 4 personen ten opzichte van de huidige situatie (75 personen).

Gezien de hoogte van het groepsrisico (kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde) wordt volstaan met een beperkte verantwoording van het GR, waarin aandacht wordt besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Over deze aspecten is advies gegeven door de Veiligheidsregio Haaglanden (referentie VRH2012/2769/MvV d.d. 29 maart 2012). In haar advies geeft de Veiligheidsregio Haaglanden aan dat in 2008 door de toenmalige brandweer Westland advies is gegeven over bereikbaarheid en primaire bluswatervoorzieningen (brandkranen). De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert om voorafgaand aan realisatie van het plangebied contact op te nemen met de afdeling Risicobeheersing Westland van de Veiligheidsregio Haaglanden over de exacte invulling en realisatie van de bluswatervoorzieningen en van de wegen in het plangebied zowel tijdens de bouw als in de uiteindelijk te realiseren woonwijk. Aan dit advies zal invulling worden gegeven.

Gezien het bovengenoemde overwegingen ten aanzien van het groepsrisico achten wij het risico van de transportroute gevaarlijke stoffen in de nabijheid van woonwijk Duingeest aanvaardbaar.



HOOFDSTUK IV

Planinhoud

A. BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN

4.1 Bestaande functies

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

4.1.1 Bestemming 'Groen'

De bestaande groenstructuur wordt gedeeltelijk behouden en op diverse locaties uitgebreid. Deze locaties zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten op de standaardregels zoals deze worden gehanteerd binnen de gemeente Westland. In de bestemming WG-2 is tussen de twee blokken met patiwoningen in het centrum van het plangebied een groenstrook van 10 meter breed opgenomen. Deze groenstrook geeft aan dat er op deze locatie een centrale groenvoorziening gerealiseerd dient te worden.

4.1.2 Bestemming 'Verkeer'

De bestaande verkeersverbindingen zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming 'Verkeer'. Daarnaast zijn op basis van het onderliggende stedenbouwkundig plan, diverse nieuwe verkeersverbindingen bestemd als 'Verkeer'. Ook de parkeervoorzieningen hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' gekregen.

4.1.3 Bestemming 'Water'

De bestaande en nieuw te ontwikkelen waterlopen zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming 'Water'.

4.1.4 Bestemming 'Waterstaat - Waterkering'

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering.

De bijhorende bouwregels en de afwijkingsbevoegdheid zijn verwoord in artikel 12.2 en 12.3 van de bestemmingsregels.



4.1.5 Bestemming 'Wonen'

De bestaande woningen, zoals beschreven in 3.2.4, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'.

De bestemming 'Wonen' omvat de woning en het erf bij de woning. Voor de plaatsing van de woning (hoofdgebouw) is een bouwvlak voorgeschreven. De mogelijkheid voor de bouw van bijgebouwen en van aan- of uitbouwen staat verwoord onder artikel 7.2 van de bestemmingsregels.

In de planregels is het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep binnen de bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt. Aan deze beroepsuitoefening zijn beperkingen opgelegd omdat de woonfunctie moet prevaleren. Deze beperkingen zijn verwoord in artikel 7.3 van de bestemmingsregels.

4.2 Planontwikkeling

4.2.1 Bestemming 'Woongebied 1'

De bestemming 'Woongebied 1' omvat de woning en het erf bij vrijstaande woningen, rijwoningen en tweekappers. Binnen de bestemmingsvlakken zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen en de bijgebouwen gerealiseerd dienen te worden. Aan de voorzijde van de woningen wordt hierdoor een tuin zone gecreëerd van 5 meter waarbinnen niet gebouwd mag worden.

De minimale en maximale toegestane hoeveelheid te ontwikkelen woningen per woningtype, is verwoord onder artikel 8.2 van de bestemmingsregels.

In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van het maximaal en minimaal aantal woningen per woningtype. Van deze afwijkingsbevoegdheid kan gebruik gemaakt worden als de deze voldoet aan de ruimtelijk kwaliteitseisen zoals deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Duingeest welke als bijlage bij de regels wordt toegevoegd. De toetsing of aan voornoemde criteria wordt voldaan wordt uitgevoerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige.

In de planregels is het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep binnen de bestemming 'Woongebied 1' mogelijk gemaakt. Aan deze beroepsuitoefening zijn beperkingen opgelegd omdat de woonfunctie moet prevaleren. Deze beperkingen zijn verwoord in artikel 8.3 van de bestemmingsregels.

4.2.2 Bestemming 'Woongebied 2'

Een deel van de bestaande woningen, zoals beschreven in 3.2.4, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Woongebied 2'.

De bestemming 'Woongebied 2' omvat de woning en het erf bij aaneengeschakelde woningen. Voor de plaatsing van de woning (hoofdgebouw) is een bouwvlak voorgeschreven. De mogelijkheid voor de bouw van bijgebouwen en van aan- of uitbouwen staat verwoord onder artikel 9.2 van de bestemmingsregels.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De minimale en maximale toegestane hoeveelheid te ontwikkelen woningen per woningtype, is verwoord onder artikel 9.2 van de bestemmingsregels.

In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van het maximaal aantal woningen per woningtype. Van deze afwijkingsbevoegdheid kan gebruik gemaakt worden als de deze voldoet aan de ruimtelijk kwaliteitseisen zoals deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Duingeest welke als bijlage bij de regels wordt toegevoegd. De toetsing of aan voornoemde criteria wordt voldaan wordt uitgevoerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige.

In de planregels is het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep binnen de bestemming 'Woongebied 2' mogelijk gemaakt. Aan deze beroepsuitoefening zijn beperkingen opgelegd omdat de woonfunctie moet prevaleren. Deze beperkingen zijn verwoord in artikel 9.3 van de bestemmingsregels.

4.2.3 Bestemming 'Woongebied 3'

Een deel van de bestaande woningen, zoals beschreven in 3.2.4, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Woongebied 3'.

De bestemming 'Woongebied 3' omvat de woning en het erf bij vrijstaande woningen en tweekappers. Voor de plaatsing van de woning (hoofdgebouw) is een bouwvlak voorgeschreven. De mogelijkheid voor de bouw van bijgebouwen en van aan- of uitbouwen staat verwoord onder artikel 10.2 van de bestemmingsregels.

In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van het maximaal aantal woningen per woningtype. Van deze afwijkingsbevoegdheid kan gebruik gemaakt worden als de deze voldoet aan de ruimtelijk kwaliteitseisen zoals deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Duingeest welke als bijlage bij de regels wordt toegevoegd. De toetsing of aan voornoemde criteria wordt voldaan wordt uitgevoerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige.

In de planregels is het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep binnen de bestemming 'Woongebied 3' mogelijk gemaakt. Aan deze beroepsuitoefening zijn beperkingen opgelegd omdat de woonfunctie moet prevaleren. Deze beperkingen zijn verwoord in artikel 10.3 van de bestemmingsregels.

4.2.4 Bestemming 'Woongebied 4'

De bestemming 'Woongebied 4' omvat de appartementencomplexen en de daarbij horende parkeergarage. Voor de plaatsing van de appartementencomplexen is een bouwvlak voorgeschreven. De bouw van bijgebouwen en van aan- of uitbouwen is niet toegestaan.

In de planregels is het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep binnen de bestemming 'Woongebied 4' mogelijk gemaakt.



4.3 Gebiedsgerichte waarden

In deze paragraaf wordt gemotiveerd op welke wijze de gebiedsgerichte waarden zijn bestemd. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.4 Gebiedsgerichte waarden

4.4.1 *Overgangsrecht voor de niet meer bestemde functies*

In het plangebied zijn alle bestaande functies bestemd en zijn geen functies wegbestemd.

4.4.2 *Bestemmen van strijdige functies*

Binnen het plangebied bevinden zich geen strijdige functies. Het is derhalve niet noodzakelijk om een handhavingsbeleid op te stellen voor dit bestemmingsplan.

4.4.3 *Overgangsrecht van strijdige functies*

Op basis van in 4.4.2 vermelde, is er geen overgangsrecht ten behoeve van strijdige functies, van toepassing. Het is derhalve niet noodzakelijk om een dergelijk recht nader toe te lichten.



HOOFDSTUK V

Bestuurlijk overleg en draagvlak

5.1 Bestuurlijk overleg

5.1.1 Procedure

In de periode vanaf 11 januari 2012 heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan gedurende 8 weken bestuurlijk overleg plaatsgevonden als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben de volgende instanties gereageerd:

- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Tennet;
- Stadsgebied Haaglanden;
- Provincie Zuid-Holland.

5.1.2 Resultaat

De overlegreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- het toevoegen van de watertoets;
- het aanpassen van de paragraaf 'grondwaterbescherming' (3.5);
- het opnemen van de natuurtoets (bijlage 1) conform de wetgeving van de Natura 2000.

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2 Vooraankondiging van eerdere betrokkenheid

5.2.1 Vooraankondiging

Op 21 juni 2012 is publiekelijk kennis gegeven van het voornemen het bestemmingsplan voor te bereiden, een en ander als voorgeschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2.2 Eerdere betrokkenheid van burgers en organisaties

De burgers en maatschappelijke organisaties zijn in een (veel) eerder stadium betrokken bij de planvorming. De burgers zijn bij de totstandkoming van het eerder genomen vrijstellingsbesluit betrokken geweest bij de planvorming van het plan Duingeest.



5.3 **Inspraak**

5.3.1 *Procedure*

In het kader van de Inspraakverordening Westland 2004 heeft ten tijden van het voorontwerp bestemmingsplan geen inspraak plaatsvinden omdat voor de realisering van Duingeest een vrijstellingsprocedure heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het kader van deze procedure heeft reeds inspraak plaatsgevonden. Het bestemmingsplan vormt de beheertitel van dit vrijstellingsbesluit. In het bestemmingsplan vindt enkel op de bouwregels van de woonbestemmingen een geringe herziening plaats om de planontwikkeling meer flexibiliteit te geven. Het opnieuw voeren van inspraak is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 **Zienswijzen**

5.4.1 *Procedure*

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 22 juni 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn twee zienswijzen ingediend.

5.4.2 *Resultaat*

De ingediende zienswijzen hebben geresulteerd in een aantal aanpassingen in de planregels. Om het bestemmingsplan flexibeler te maken zodat deze gedurende de planperiode in kan spleen op de veranderende woningmarkt zijn in de regels afwijkingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de minimale en maximale aantallen woningen per woningtypen, met dien verstande dat deze afwijking moet voldoen aan de kwaliteitseisen zoals deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Duingeest. Voor een volledig overzicht van de resultaten uit de zienswijzen wordt verwezen naar de 'nota beantwoording zienswijzen Duingeest' welke aan de besluitstukken van het vaststellingsbesluit is toegevoegd.



HOOFDSTUK VI

Uitvoerbaarheid

A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1.1 *Kostenverhaal*

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De te verhalen kosten zijn verhaald middels actieve gronduitgifte waarin de kosten onderdeel waren van de totale grondprijs.

B. TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

6.2 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

6.2.1 *Verkeersbesluiten*

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan worden geen daarop geënte verkeersbesluiten ingevolge artikel 18 van de Wegenverkeerswet 1994 genomen.

6.3 Ecologische uitvoerbaarheid

6.3.1 *Beschermde dier- en plantensoorten*

Zandhagedissen en rugstreppadden (zwaar beschermde soorten) komen voor in het duingebied. Zandhagedissen en rugstreppadden hebben een voorkeur voor gebieden waar verstoring van de bodem heeft plaats gevonden. De kans bestaat dan ook dat deze soorten het plangebied als leefgebied gaan gebruiken als er werkzaamheden plaatsvinden. Het is dan ook van belang om het werkgebied tijdens werkzaamheden ontoegankelijk te maken voor amfibieën en reptielen. Dit wordt bij voorkeur gedaan door plaatsing van een amfibie werend raster tussen de werkplek en het duingebied.

Alle broedvogels zijn beschermd. Broedvogels zullen zich in dit plangebied met name bevinden in of langs de watergangen. Bij langdurige braakligging kunnen broedvogels ook op andere locaties op het terrein een nest maken. Werkzaamheden dienen zo uitgevoerd te worden dat broedvogels niet verstoord worden.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Kleine modderkruiper en bittervoorn (beide zwaar beschermd) zijn vissoorten die vrij algemeen voorkomen in de Westlandse watergangen. De verwachting is dat de kleine modderkruiper en de bittervoorn aanwezig zijn in de watergangen. Voor de te vergraven watergangen is, onder andere naar aanleiding van het flora- en faunaonderzoek, een ontheffing aangevraagd voor het vangen, bemachtigen, het beschadigen, vernielen, wegnemen en verstoren en het vervoer en onder zich hebben van de bittervoorn en de kleine modderkruiper. Deze ontheffing is op 23 april 2007 verleend en geldt tot 30 november 2011. De waterstructuur is inmiddels gegraven. Voor het nog te graven water in de natuurzone is het van belang om eerst de profilering te realiseren en pas daarna het water in te laten. Overige werkzaamheden aan watergangen en oevers mogen alleen plaatsvinden als er maatregelen genomen kunnen worden die de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats garanderen. Kan dit niet gegarandeerd worden, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden.

De flora- en faunawet erkent de intrinsieke waarde van het in het wild levende dieren en planten. Dat betekent dat voor de wet alle dieren en planten van onvervangbare waarde zijn en dat mensen daar niet onzorgvuldig mee mogen omspringen. Vanuit deze gedachte is de zorgplicht in artikel 2 van de wet opgenomen. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. Deze zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover dat in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Het volledige flora- en faunaonderzoek is opgenomen in bijlage 1 van het bijlagenboek behorende tot dit bestemmingsplan.

C. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.4 Zaakrechtelijke uitvoerbaarheid

6.4.1 Voorkeursrecht

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

6.4.2 Verwerving in eigendom en onteigening

De gronden zijn inmiddels in eigendom van de ontwikkelaar.



HOOFDSTUK VII

Juridisch kader

A. PLANSYSTEMATIEK

7.1 Standaardvorm- en regels

7.1.1 *Wettelijk voorgeschreven standaardisering*

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

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

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

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

7.1.2 *Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2008*

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling of een geoorloofde afwijking vormt van de SVBP 2008.

De planregels zijn overeenkomstig de gemeentelijke standaardregels.

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



7.1.3 *Systematiek van de planregels gebruiksregels*

De doeleindenbeschrijving van de bestemming of de dubbelbestemming, waarvan opname in de planregels is geboden in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, is in de planregels voor elke bestemming in eerste instantie vervat in het onderdeel "Bestemmingsomschrijving". Van het onderdeel "Specifieke gebruiksregels" wordt in de planregels vooral gebruik gemaakt om het verboden gebruik aan te geven.

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

Andere gebruiksregels

Er is gebruik gemaakt van het artikel "Algemene gebruiksregels" zodat aan het wettelijk verbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening een algemene, indicatieve specificatie is gegeven.

Slotregels

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

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

7.1.4 *Systematiek van de planverbeelding*

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

- NL.IMRO.1783.obp00000015-vast

De dataset bestaat uit:

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Regels

BESTEMMINGSPLAN DUINGEEST

GEMEENTE WESTLAND

© 2012 KONIJNENBURG GROEP



REGELS BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN DUINGEEST

GEMEENTE WESTLAND

© 2012 KONIJNENBURG GROEP



REGELS BESTEMMINGSPLAN

INHOUD VAN DE REGELS

| | | |
|---------------------|----------------------------|-----------|
| HOOFDSTUK I | INLEIDENDE REGELS | 2 |
| ARTIKEL 1 | Begrippen | 2 |
| ARTIKEL 2 | Wijze van meten | 10 |
| HOOFDSTUK II | BESTEMMINGS REGELS | 11 |
| ARTIKEL 3 | Bedrijf | 11 |
| 3.1 | Bestemmingsomschrijving | 11 |
| 3.2 | Bouwregels | 11 |
| 3.3 | Nadere eisen | 11 |
| 3.4 | Specifieke gebruiksregels | 12 |
| ARTIKEL 4 | Groen | 13 |
| 4.1 | Bestemmingsomschrijving | 13 |
| 4.2 | Bouwregels | 13 |
| ARTIKEL 5 | Verkeer | 15 |
| 5.1 | Bestemmingsomschrijving | 15 |
| 5.2 | Bouwregels | 15 |
| ARTIKEL 6 | Water | 16 |
| 6.1 | Bestemmingsomschrijving | 16 |
| 6.2 | Bouwregels | 16 |
| ARTIKEL 7 | Wonen | 18 |
| 7.1 | Bestemmingsomschrijving | 18 |
| 7.2 | Bouwregels | 18 |
| 7.3 | Specifieke gebruiksregels | 19 |
| ARTIKEL 8 | Woongebied 1 | 20 |
| 8.1 | Bestemmingsomschrijving | 20 |
| 8.2 | Bouwregels | 21 |
| 8.3 | Specifieke gebruiksregels | 22 |
| 8.4 | Afwijken van de bouwregels | 23 |
| ARTIKEL 9 | Woongebied 2 | 25 |
| 9.1 | Bestemmingsomschrijving | 25 |
| 9.2 | Bouwregels | 26 |
| 9.3 | Specifieke gebruiksregels | 26 |
| 9.4 | Afwijken van de bouwregels | 27 |



REGELS BESTEMMINGSPLAN

| | | |
|----------------------|--|-----------|
| ARTIKEL 10 | Woongebied 3 | 28 |
| 10.1 | Bestemmingsomschrijving | 28 |
| 10.2 | Bouwregels | 28 |
| 10.3 | Specifieke gebruiksregels | 30 |
| 10.4 | Afwijken van de bouwregels | 30 |
| ARTIKEL 11 | Woongebied 4 | 32 |
| 11.1 | Bestemmingsomschrijving | 32 |
| 11.2 | Bouwregels | 32 |
| 11.3 | Specifieke gebruiksregels | 33 |
| ARTIKEL 12 | Waterstaat - Waterkering | 34 |
| 12.1 | Bestemmingsomschrijving | 34 |
| 12.2 | Bouwregels | 34 |
| 12.3 | Afwijken van de bouwregels | 34 |
| HOOFDSTUK III | ALGEMENE REGELS | 35 |
| ARTIKEL 13 | Anti-dubbeltelregel | 35 |
| 13.1 | Anti-dubbeltelregeling | 35 |
| ARTIKEL 14 | Algemene bouwregels | 36 |
| 14.1 | Hoogteaanduidingen op planverbeelding | 36 |
| 14.2 | Overschrijding van hoogteaanduidingen op planverbeelding | 36 |
| 14.3 | Overschrijding bouwvlak / bouwgrenzen | 36 |
| 14.4 | Algemene hoogtematen | 37 |
| 14.5 | Ondergrondse bouwwerken | 37 |
| 14.6 | Parkeernormering | 37 |
| ARTIKEL 15 | Algemene gebruiksregels | 38 |
| 15.1 | Verbod op gebruik van gronden en bouwwerken | 38 |
| ARTIKEL 16 | Algemene afwijkingsregels | 39 |
| 16.1 | Algemene afwijkingsregels | 39 |
| ARTIKEL 17 | Algemene wijzigingsregels | 41 |
| ARTIKEL 18 | Algemene procedureregels | 42 |
| 18.1 | Omgevingsvergunning | 42 |
| 18.2 | Wijzigingsbevoegdheid | 42 |
| 18.3 | Nadere eisen | 42 |
| HOOFDSTUK IV | OVERGANGS- EN SLOTREGELS | 43 |
| ARTIKEL 19 | Overgangsrecht | 43 |
| 19.1 | Overgangsrecht bouwen | 43 |



REGELS BESTEMMINGSPLAN

| | | |
|-----------------------|--|----|
| 19.2 | Overgangsrecht gebruik | 43 |
| 19.3 | Afwijken van het overgangsrecht bouwen | 44 |
| ARTIKEL 20 Slotregels | | 45 |
| 20.1 | Vervangen bestemmingsplannen | 45 |
| 20.2 | Citeertitel | 45 |
| Bijlage 1. | Beeldkwaliteitsplan duingeest | 46 |



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Duingeest” van de gemeente Westland waarvoor deze planregels en de daarbij behorende planverbeelding met legenda, het juridische normenkader vormen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1783.obp00000015-vast met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw

een aparte ruimte die via het hoofdgebouw toegankelijk is en ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 antennerager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.6 aanduiding

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



1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aan huis gebonden onderneming

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of therapeutisch gebied of op een daarmee gelijk te stellen gebied;

1.9 achtergevel, oorspronkelijke

de achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw;

1.10 afwijkingsbevoegdheid

de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het bij een omgevingsvergunning afwijken van de planregels van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder c., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.11 bevoegdheid tot stellen van nadere eisen

de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het stellen van nadere eisen ten opzichte van in het bestemmingsplan omschreven punten, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder d., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.12 burgemeester en wethouders

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland;

1.13 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.14 bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren of inzamelen en verhandelen van goederen.



1.15 bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik;

1.16 bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;

1.17 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 boveninsteek sloot

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

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggen, het dient hierbij te gaan om de horizontale bouwlagen;



1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 bouwvlakpercentage

het maximale percentage van de oppervlakte van een bouwvlak dat mag worden bebouwd;

1.28 bouwwerk

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

1.29 dakkapel

een constructie, welke ondergeschikt is aan het dakvlak, ter vergroting van een gebouw, die vrij ligt in het dakvlak;

1.30 dakopbouw

een toevoeging aan het dakvlak van een bouwmassa die, in tegenstelling tot een dakkapel, niet ondergeschikt is aan het dakvlak. Het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van het gebouw/de woning. Een dakopbouw ligt niet vrij in het dakvlak, maar raakt tenminste de nok- of gootlijn of zijkant van het dakvlak van het betreffende gebouw/de woning;

1.31 detailhandel

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.32 erf

al dan niet bebouwde gronden 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 een beheersverordening van toepassing is, deze inrichting niet verbieden;

1.33 gebouw, bij-

een gebouw dat - vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd - behoort bij een hoofdgebouw en dat in functioneel en bouwkundig opzicht is te onderscheiden van dat hoofdgebouw;

1.34 gebouw, hoofd-

een gebouw dat op een bouwvlak door aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.35 groenvoorzieningen

groenschermen van opgaande beplanting, berm-beplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplanting in planologisch opzicht een ruimte structurerend effect hebben;

1.36 nutsvoorzieningen

voorzieningen, al dan niet als bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken, ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.37 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand, welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.38 plangebied

het grondgebied van de gemeente waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.



1.39 peil

voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het direct aangrenzende maaiveld, dat niet hoger mag bedragen dan 1 meter gemeten vanaf de kruin van de aangrenzende weg, tenzij in de bestemmingsregels anders is gedefinieerd;

1.40 straatmeubilair

bouwwerken voor het openbare gebruik van de ruimte zoals:

- verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame;
- straatverlichting;
- bouwwerken voor nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen voor de telecommunicatie, energievoorzieningen, brandkranen en afval-inzamelsystemen;

1.41 uitbouw

uitbreiding van een ruimte in het hoofdgebouw tot buiten het bestaande oorspronkelijke hoofdgebouw (bijvoorbeeld erker) en welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.42 voorgevel

de naar het openbaar gebied gekeerde zijden van de woning;

1.43 voorgevelrooilijn

een lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbouw, en/of waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een aanduiding;

1.44 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

werk of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3, aanhef onder a., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.45 wijzigingsbevoegdheid

de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het wijzigen van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder a., van de Wet ruimtelijke ordening.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.46 woning

een complex van ruimten dat blijkens indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een gezinshuishouden;

1.47 zijerf

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN



INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de oppervlakte

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

2.2 de inhoud

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

2.3 de goothoogte

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

2.4 de bouwhoogte

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

2.5 de dakhelling

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

2.6 afstanden

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



HOOFDSTUK II BESTEMMINGS REGELS

ARTIKEL 3

Bedrijf

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

| | |
|-------------|--------------------|
| Bestemming: | Functieaanduiding: |
| B Bedrijf | (gm) gemaal |

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding "gemaal" (gm), uitsluitend een gemaal.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. een gemaal ter plaatse van de functieaanduiding 'gemaal' (gm).

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de functieaanduiding "maximum bebouwingspercentage", een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de planverbeelding;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 3 meter;

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen voor situering bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen;
- c. detailhandel;
- d. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- e. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- 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.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGS REGELS

ARTIKEL 4

Groen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

| | |
|-------------|----------------------------------|
| Bestemming: | Functieaanduiding: |
| G Groen | (evz) ecologische verbindingzone |

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. ter hoogte van de functieaanduiding 'ecologische verbindingzone (evz)' een ecologische verbindingzone;
- d. fietspaden en voetpaden door de groenvoorzieningen;
- e. bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor het gebruik van de groenvoorzieningen nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers en straatmeubilair;
- f. bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor het gebruik van de fietspaden en voetpaden nodig zijn, zoals verkeersborden en straatverlichting;
- g. (ondergrondse) waterhoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- h. kunstwerken;
- i. in- en uitritten;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m²;
- d. ter hoogte van de functieaanduiding 'ecologische verbindingzone' is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- 4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*
- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 7 meter;
 - b. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 5 meter;
 - c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 5 meter;
 - d. overkappingen zijn niet toegestaan.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGS REGELS

ARTIKEL 5

Verkeer

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

| | |
|-------------|----------------------------------|
| Bestemming: | Functieaanduiding: |
| V Verkeer | (evz) ecologische verbindingzone |

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het autoverkeer, fietsverkeer en voetgangersverkeer;
- b. verkeerswegen en parkeerplaatsen voor autoverkeer;
- c. in- en uitritten;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. ter hoogte van de functieaanduiding 'ecologische verbindingzone (evz)' een ecologische verbindingzone;
- f. 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;
- g. groenvoorzieningen, watergangen, bermen en taluds;
- h. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

- a. ter hoogte van de functieaanduiding 'ecologische verbindingzone' is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen;

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 7 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGS REGELS

ARTIKEL 6

Water

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

| | |
|-------------|----------------------------------|
| Bestemming: | Functieaanduiding: |
| WA Water | (evz) ecologische verbindingzone |

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen en (ondergrondse) waterbergingen;
- b. het behoud en herstel van natuurwaarden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. ter hoogte van de functieaanduiding 'ecologische verbindingzone (evz)' een ecologische verbindingzone;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. 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;
- g. keermuren voor de waterbeheersing, over beschoeiingen, duikers, bruggen, aanlegsteigers en vlonders;
- h. natuurvriendelijk ingerichte oevers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

- a. ter hoogte van de functieaanduiding 'ecologische verbindingzone' is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen;

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- c. steigers en/of vlonders zijn enkel toegestaan bij de bestemming wonen direct gelegen aan het water, waarbij steigers en/of vlonders direct boven het waterpeil worden gerealiseerd met een maximale breedte van 40% van de kavelbreedte met een maximum van 5 meter.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGS REGELS

ARTIKEL 7

Wonen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

| Bestemming: | Funcieaanduiding |
|-------------|------------------|
| W Wonen | (-) |

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen;
- een hoofdgebouw als woning;
- aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw;
- bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw;
- bouwwerken die geen gebouwen zijn en die noodzakelijk zijn voor het wonen;
- het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep in samenhang met het wonen.

7.2 Bouwregels

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

- het hoofdgebouw mag uitsluitend op het bouwvlak, als aangegeven op de planverbeelding, worden geplaatst;
- het maximale grondoppervlak van bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m²; indien het zij- en achtererf een gezamenlijk grotere grondoppervlak hebben dan 100 m², dan mag bij het maximale grondoppervlak van 50 m² een percentage van 10 van het meerdere van 100 m² van het zij- en achtererf worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- de maximale diepte van een aan- of uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, bedraagt 3 meter;
- de minimale afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen achter de voorgevel van het woongebouw bedraagt 2 meter;
- de maximale bouw- en goothoogte is weergegeven op de planverbeelding;
- de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden.



7.3 Specifieke gebruiksregels

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

7.3.1 *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. een aan huis gebonden onderneming in vrijstaande gebouwen gelegen achter de achtergevellijn;
- c. kamerbewoning;
- d. detailhandel;
- e. horeca.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGS REGELS

ARTIKEL 8

Woongebied 1

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:
WG-1 Woongebied 1

Functieaanduiding:
(swg-1.1) specifieke vorm van
woongebied-1.1
(swg-1.2) specifieke vorm van
woongebied-1.2
(swg-1.3) specifieke vorm van
woongebied-1.3
(swg-1.4) specifieke vorm van
woongebied-1.4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. een hoofdgebouw als woning;
- c. aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw;
- d. bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijn die noodzakelijk zijn voor het wonen;
- f. het uitoefenen van een aan huis gebonden onderneming in samenhang met het wonen;

met daarbij behorende:

- g. verkeersverbindingen;
- h. verblijfsgebied;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen
- k. voet- en fietspaden;
- l. bouwwerken voor algemeen nut;
- m. speelvoorzieningen.



8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend woningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:

8.2.1 Gebouwen

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

- a. het maximaal aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied 1' bedraagt 131 woningen;
- b. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied-1.1 (swg-1.1)' dienen minimaal 12 rijwoningen en 10 vrijstaande woningen te worden gerealiseerd;
- c. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied-1.1 (swg-1.1)' mogen maximaal 24 rijwoningen en 24 tweekappers worden gerealiseerd;
- d. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied-1.2 (swg-1.2)' dienen minimaal 12 rijwoningen en 8 vrijstaande woningen te worden gerealiseerd;
- e. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied-1.2 (swg-1.2)' mogen maximaal 24 rijwoningen en 14 tweekappers worden gerealiseerd;
- f. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied-1.3 (swg-1.3)' dient minimaal 1 vrijstaande woning te worden gerealiseerd;
- g. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied-1.3 (swg-1.3)' mogen maximaal 10 rijwoningen worden gerealiseerd;
- h. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied-1.4 (swg-1.4)' dienen minimaal 2 tweekappers en 2 vrijstaande woningen te worden gerealiseerd;
- i. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied-1.4 (swg-1.4)' mogen maximaal 8 rijwoningen worden gerealiseerd;
- j. geschakelde woningbouw dient plaats te vinden in de vorm van rijen met maximaal 5 aaneengesloten woningen waarvan maximaal 2 rijen naast elkaar mogen worden gerealiseerd;
- k. in uitzondering van het bepaalde in lid j is ter plaatste van de functieaanduiding (swg-3) één rij geschakelde woningen toegestaan met maximaal 6 aaneengesloten woningen;
- l. de oppervlakte van het hoofdgebouw van een vrijstaande woning bedraagt maximaal 85 m²;
- m. de oppervlakte van het hoofdgebouw van een tweekapper bedraagt maximaal 75 m²;
- n. de oppervlakte van het hoofdgebouw van een rijwoning bedraagt maximaal 70 m²;
- o. de goothoogte van het hoofdgebouw van een rijwoning bedraagt maximaal 6 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter;
- p. de goothoogte van het hoofdgebouw van een vrijstaande woning en/of tweekapper bedraagt maximaal 8 meter;
- q. de dakhelling bedraagt minimaal 40 graden;
- r. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijerfgrens bedraagt 3,5 meter bij vrijstaande woningen en tweekappers;
- s. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijerfgrens bedraagt 1,5 meter bij rijwoningen;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- t. het maximale grondoppervlak van bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m²;
- u. de goothoogte van aan-, uit- en/of aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter – of 0,3 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 meter – bedragen, de maximale bouwhoogte is 5 meter;
- v. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 5 meter;
- w. een aan- uitbouw of bijgebouw mag in de erfgrens worden geplaatst;
- x. de maximale bouwhoogte van overkappingen is 3 meter;
- y. een uitbouw aan een voorgevel van het hoofdgebouw dient ten minste 0,5 meter uit de zijgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, waarbij de breedte ten hoogste 50% van de breedte van het hoofdgebouw mag zijn en de diepte ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- z. een uitbouw als bedoeld in lid y mag worden voorzien van een balkonbalustrade met een maximale hoogte van 1,5 meter gemeten vanaf de goot van het aan-, uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw;
- aa. bij rijwoningen dienen 1,5 parkeerplaats per woning aanwezig te zijn welke, in de vorm van een gezamenlijke parkeerhof, onafhankelijk vanaf het openbaar gebied toegankelijk moeten zijn;
- bb. de maximale diepte van een aan- of uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, bedraagt 3 meter;
- cc. de minimale afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen achter de voorgevel van het woongebouw bedraagt 2 meter;
- dd. de bouwhoogte van aan-en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- ee. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden.

8.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de afstand van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot aan de erfafscheiding moet ten minste 1,5 maal de bouwhoogte bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter;

8.3 **Specifieke gebruiksregels**

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 vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan huis gebonden onderneming niet groter is dan 25 % van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, tot een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- f. er geen vergunningsplichtige activiteiten plaatsvinden als bedoeld in de Wet milieubeheer; en
- g. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- h. bij vrijstaande woningen en tweekappers dienen twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein aanwezig te zijn welke onafhankelijk van het openbaar gebied toegankelijk moeten zijn;
- i. bij rijwoningen dienen 1,5 parkeerplaats per woning aanwezig te zijn welke, in de vorm van een gezamenlijke parkeerhof, onafhankelijk vanaf het openbaar gebied toegankelijk moeten zijn.

8.3.1 *Strijdig gebruik*

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

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

8.4 **Afwijken van de bouwregels**

8.4.1 *Afwijkingsbevoegdheid voor realiseren meer of minder woningen per woningtype*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 lid b, d, f en h voor het realiseren van minder of meer woningen per woningtype, met dien verstande dat:

- a. Het aantal woningen in het plangebied in totaal maximaal 279 woningen bedraagt;
- b. het plan voldoet aan de stedenbouwkundige kwaliteitseisen betreffende de ligging en de massa van de woningen, zoals deze voor de uitwerking van de vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Duingeest, zoals weergegeven in Bijlage 1 van de regels;
- c. de gemeentelijke stedenbouwkundige kan instemmen met het plan;
- d. de gemeentelijke deskundige op het gebied van volkshuisvesting kan instemmen met het plan.

8.4.2 *Afwijkingsbevoegdheid voor vergroting van de oppervlakte van het hoofdgebouw*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 lid l, m, en n voor vergroten van de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. het plan voldoet aan de stedenbouwkundige kwaliteitseisen betreffende de ligging en de massa van de woningen, zoals deze voor de uitwerking van de vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Duingeest, zoals weergegeven in Bijlage 1 van de regels;
- b. de gemeentelijke stedenbouwkundige kan instemmen met het plan.



8.4.3 *Afwijkingsbevoegdheid voor het doorbreken van de voorgevelrooilijn op de planverbeelding*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning ten behoeve van de plaatsing van de woningen afwijken van de op de planverbeelding opgenomen voorgevelrooilijn door dit bouwvlak te doorbreken, met dien verstande dat:

- a. Het doorbreken van de voorgevelrooilijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk is voor de plaatsing van het hoofdgebouw;
- b. Het doorbreken van de voorgevelrooilijn voldoet aan de stedenbouwkundige kwaliteitseisen betreffende de ligging en de massa van de woningen, zoals deze voor de uitwerking van de vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Duingeest, zoals weergegeven in Bijlage 1 van de regels;
- c. De totale lengte van het bouwvlak voor maximaal 20% doorbroken mag worden;
- d. de gemeentelijke stedenbouwkundige kan instemmen met het plan.

8.4.4 *Afwijkingsbevoegdheid voor dakkapellen opgetrokken uit de voorgevel*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 lid p door de goothoogte van het hoofdgebouw te verhogen, om de bouw van dakkapellen welke zijn opgetrokken uit de voor- of achtergevel van het hoofdgebouw mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. een ondergeschikt deel van de totale breedte van de gevel opgetrokken mag worden;
- b. de maximale hoogte van de dakkapel, gemeten vanuit de oorspronkelijke goothoogte, maximaal 1,5 meter bedraagt.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGS REGELS

ARTIKEL 9

Woongebied 2

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:
WG-2 Woongebied 2

Funcieaanduiding:
(swg-2.1) specifieke vorm van
woongebied-2.1
(swg-2.2) specifieke vorm van
woongebied-2.2
(swg-2.3) specifieke vorm van
woongebied-2.3
(swg-2.4) specifieke vorm van
woongebied-2.4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. een hoofdgebouw als woning;
- c. aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw;
- d. bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijn die noodzakelijk zijn voor het wonen;
- f. het uitoefenen van een aan huis gebonden onderneming in samenhang met het wonen;

met daarbij behorende:

- g. verkeersverbindingen;
- h. verblijfsgebied;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen
- k. voet- en fietspaden;
- l. bouwwerken voor algemeen nut;
- m. speelvoorzieningen.



9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend woningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:

9.2.1 Gebouwen

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

- a. het maximaal aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied 2' bedraagt 28 woningen;
- b. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied-2.1 (swg-2.1)' mogen maximaal 8 geschakelde woningen worden gerealiseerd;
- c. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied-2.2 (swg-2.2)' mogen maximaal 6 geschakelde woningen worden gerealiseerd;
- d. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied-2.3 (swg-2.3)' mogen maximaal 8 geschakelde woningen worden gerealiseerd;
- e. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied-2.4 (swg-2.4)' mogen maximaal 6 geschakelde woningen worden gerealiseerd;
- f. maximaal 50 m² en niet meer dan 40% van het bouwvlak mag bebouwd worden tot een maximale bouwhoogte van 8 meter met een bijhorende goothoogte van 6 meter. Het overige deel van het bouwvlak mag bebouwd worden tot een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- g. de dakhelling bedraagt minimaal 40 graden;
- h. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 125 m².

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- h. bij patio woningen dient één parkeerplaatsen per woning op eigen terrein aanwezig te zijn welke onafhankelijk van het openbaar gebied toegankelijk moet zijn.

9.3.1 *Strijdig gebruik*

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

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

9.4 **Afwijken van de bouwregels**

9.4.1 *Afwijkingsbevoegdheid voor vergroting van de oppervlakte van het hoofdgebouw*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 lid h voor vergroten van de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. het plan voldoet aan de stedenbouwkundige kwaliteitseisen betreffende de ligging en de massa van de woningen, zoals deze voor de uitwerking rijwoningen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Duingeest, zoals weergegeven in Bijlage 1 van de regels;
- b. de gemeentelijke stedenbouwkundige kan instemmen met het plan.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGS REGELS

ARTIKEL 10

Woongebied 3

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

| | | | | |
|-------------|------|--------------|--------------------|-----|
| Bestemming: | WG-3 | Woongebied 3 | Functieaanduiding: | (-) |
|-------------|------|--------------|--------------------|-----|

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. een hoofdgebouw als woning;
- c. aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw;
- d. bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijn die noodzakelijk zijn voor het wonen;
- f. het uitoefenen van een aan huis gebonden onderneming in samenhang met het wonen;

met daarbij behorende:

- g. verkeersverbindingen;
- h. verblijfsgebied;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen
- k. voet- en fietspaden;
- l. bouwwerken voor algemeen nut;
- m. speelvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend woningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd;

en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:

10.2.1 Gebouwen

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. het aantal woningen binnen de bestemming woongebied 3 bedraagt maximaal 9 woningen;
- b. binnen de bestemming 'woongebied 3' zijn minimaal 5 vrijstaande woningen en maximaal 4 tweekappers toegestaan;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 8 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is maximaal 11 meter;
- d. de oppervlakte van het hoofdgebouw van een vrijstaande woning bedraagt maximaal 85 m²;
- e. de oppervlakte van het hoofdgebouw van een tweekapper bedraagt maximaal 75 m²;
- f. de dakhelling bedraagt minimaal 40 graden;
- g. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijerfgrens bedraagt 3,5 meter bij vrijstaande woningen en tweekappers;
- h. het maximale grondoppervlak van bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m²; indien het zij- en achtererf een gezamenlijk grotere grondoppervlak hebben dan 100 m², dan mag bij het maximale grondoppervlak van 50 m² een percentage van 10 van het meerdere van 100 m² van het zij- en achtererf worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- i. de goothoogte van aan-, uit- en/of aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter – of 0,3 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 meter – bedragen, de maximale bouwhoogte is 4 meter;
- j. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 5 meter;
- k. de oppervlakte van overkappingen mag maximaal 50 m² bedragen;
- l. de maximale bouwhoogte van overkappingen is 3 meter;
- m. een aan- uitbouw of bijgebouw mag in de erfgrens worden geplaatst;
- n. uitbouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw dienen ten minste 0,5 meter uit de zijgevel van de hoofdgebouw te worden gebouwd, waarbij de breedte ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw mag zijn en de diepte ten hoogste 1,5 meter mag bedragen;
- o. de maximale diepte van een aan- of uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, bedraagt 3 meter;
- p. de minimale afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen achter de voorgevel van het woongebouw bedraagt 2 meter;
- q. de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal het aantal meters zoals deze is weergegeven op de planverbeelding;
- r. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- s. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden.

10.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de afstand van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot aan de erfafscheiding moet ten minste 1,5 maal de bouwhoogte bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.



10.3 Specifieke gebruiksregels

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 vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan huis gebonden onderneming niet groter is dan 25 % van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, tot een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f. er geen vergunningsplichtige activiteiten plaatsvinden als bedoeld in de Wet milieubeheer;
- g. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- h. bij vrijstaande woningen en tweekappers dienen twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein aanwezig te zijn welke onafhankelijk van het openbaar gebied toegankelijk moeten zijn.

10.3.1 Strijdig gebruik

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

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

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijkingsbevoegdheid voor dakkapellen opgetrokken uit de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 lid k door de goothoogte van het hoofdgebouw te verhogen, om de bouw van dakkapellen welke zijn opgetrokken uit de voor- of achtergevel van het hoofdgebouw mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. een ondergeschikt deel van de totale breedte van de gevel opgetrokken mag worden;
- b. de maximale hoogte van de dakkapel, gemeten vanuit de oorspronkelijke goothoogte, maximaal 1,5 meter bedraagt.

10.4.2 Afwijkingsbevoegdheid voor vergroting van de oppervlakte van het hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1 lid d en e voor vergroten van de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. het plan voldoet aan de stedenbouwkundige kwaliteitseisen betreffende de ligging en de massa van de woningen, zoals deze voor de uitwerking van de vrijstaande woningen en tweekappers zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Duingeest, zoals weergegeven in Bijlage 1 van de regels;
- b. de gemeentelijke stedenbouwkundige kan instemmen met het plan.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGS REGELS

ARTIKEL 11

Woongebied 4

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:
WG-4 Woongebied 4

Functieaanduiding:
(pg) parkeergarage

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied 4" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. een hoofdgebouw als appartementencomplex;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijn die noodzakelijk zijn voor het wonen;
- d. het uitoefenen van een aan huis gebonden onderneming in samenhang met het wonen;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' (pg), een parkeergarage;

met daarbij behorende:

- f. verkeersverbindingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen
- i. voet- en fietspaden;
- j. bouwwerken voor algemeen nut;
- k. speelvoorzieningen;
- l. keerwanden.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend woningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd;

en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:

11.2.1 Gebouwen

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. het minimaal aantal appartementencomplexen binnen de bestemming 'Woongebied 4' bedraagt 3 waarbinnen in het totaal maximaal 103 appartementen aanwezig dienen te zijn;
- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 15.5 meter bedragen, gemeten vanaf de kruin van de aangrenzende weg;
- c. over ten hoogste 30% van het te bouwen oppervlak is een extra bouwhoogte toegestaan van maximaal 18.5 meter.

11.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de afstand van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot aan de erfafscheiding moet ten minste 1,5 maal de bouwhoogte bedragen;
- b. keerwanden mogen tot maximaal 0.5 meter boven het direct aangrenzend maaiveld worden gerealiseerd;
- c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

11.3 **Specifieke gebruiksregels**

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

11.3.1 *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. een aan huis gebonden onderneming in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn;
- c. detailhandel.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGS REGELS

ARTIKEL 12

Waterstaat - Waterkering

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

| | |
|---|---------------------------|
| Dubbelbestemming: WS-WK Waterstaat - Waterkering | Functieaanduiding: (-) |
|---|---------------------------|

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat - Waterkering” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering.

12.2 Bouwregels

Op en in gronden als bedoeld in 12.1 gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, nodig voor het behoud en onderhoud van de waterkering, met een hoogte van maximaal 3 meter.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de waterkering, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 12.2 voor het oprichten van bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bebouwing is mogelijk op grond van de onderliggende bestemming;
- b. burgemeester en wethouders winnen advies in bij de waterkering beheerder.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 13

Anti-dubbelregel

13.1 **Anti-dubbelregelgeving**

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.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 14

Algemene bouwregels

14.1 Hoogteaanduidingen op planverbeelding

Indien op de planverbeelding geen hoogteaanduiding is aangegeven, dan gelden voor de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de algemene hoogtematen zoals verwoord in de bijhorende bouwvoorschriften van de bestemming.

14.2 Overschrijding van hoogteaanduidingen op planverbeelding

De op de planverbeelding aangegeven hoogteaanduidingen mogen worden overschreden door:

- a. antenne-installaties, mits de hoogte daarvan voldoet aan de algemene hoogtematen als gegeven onder 14.4 van dit artikel;
- b. schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen, dakkapellen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen.

tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald.

14.3 Overschrijding bouwvlak / bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 meter bedraagt;
- e. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water-rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.



14.4 Algemene hoogtematen

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

| Bouwwerk | Bouwhoogte |
|--|------------------|
| erfafscheidingen: - tussen een voorgevelrooilijn en openbare weg - erfafscheidingen elders | 1,00 m 2,00 m |
| overkappingen | 3,00 m |
| straatmeubilair | 3,00 m |
| lichtmasten | 7,00 m |
| antennes ten behoeve van telecommunicatie niet zijnde schotel- antennes | 5,00 m |
| overige bouwwerken | 3,00 m |

14.5 Ondergrondse bouwwerken

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

14.6 Parkeernormering

Bij elke ontwikkeling wordt de normering vanuit de Westland Verkeers en vervoerplan 2005 toegepast. Het parkeren dient deels op eigen terrein geregeld te worden.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 15

Algemene gebruiksregels

15.1 Verbod op gebruik van gronden en bouwwerken

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 verwerking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. woningen binnen het bestemmingsvlak van de bestemming Wonen voor beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, met uitzondering van een aan-huisgebonden beroep;
- e. het gebruik van bouwwerken of de bouwwerken te laten gebruiken als seksinrichting.

15.1.1 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland'.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 16

Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemene afwijkingsregels

16.1.1 *Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten*

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

16.1.2 *Afwijkingsbevoegdheid voor kleine bouwwerken*

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

- a. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 meter ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes, mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- b. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken die geen gebouwen zijn en die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter;
- c. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsvlakken indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 meter mogen bedragen;
- d. afwijkingen van het bestemmingsplan ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- e. het afwijken van deze planregels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen *follies*), riooloverstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, en informatie- en reclameborden;
- f. overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of 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 meter bedragen;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- g. het bouwen van uitbouwen, waarbij de volgende regels gelden;
- h. de afstand van de voorzijde van de uitbouw tot de openbare weg bedraagt ten minste 4 meter;
- i. de afstand van de voorzijde van de uitbouw tot een fiets- of voetpad bedraagt ten minste 1,5 meter;
- j. het afwijken van de parkeernormering, zoals deze is opgenomen in het Westlands Verkeer- en Vervoerplan (WVVP);
- k. de realisering van een dakopbouw, met dien verstande dat;
- l. er op het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder dergelijke dakopbouwen zijn toegestaan en de nieuw te bouwen dakopbouw hieraan gelijkvormig is;
- m. er zich geen stedenbouwkundige redenen mogen verzetten tegen deze bevoegdheid tot afwijken.

16.1.3 Voorwaarde voor gebruik afwijkingsbevoegdheden

Van de in 16.1 gegeven afwijkingsbevoegdheden mag slechts gebruik worden gemaakt indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, zoals bepaald in dit bestemmingsplan, van aangrenzende gronden en bouwwerken en deze voldoet aan de stedenbouwkundige visie zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan Duingeest.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 17

Algemene wijzigingsregels

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter 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 meter 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;
- e. het aantal woningen te vergroten met 10%, mits deze voldoen aan de stedenbouwkundige eisen zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan Duingeest.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 18

Algemene procedureregels

18.1 Omgevingsvergunning

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

18.2 Wijzigingsbevoegdheid

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

18.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, zoals deze onderdeel uitmaken van deze planregels, worden naar analogie de wettelijke regels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast, behoudens dat:

- a. een ieder een zienswijze over het ontwerp van het besluit naar voren kan brengen, een en ander in afwijking van de analoge toepassing van artikel 3:15, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht;
- b. slechts schriftelijk een zienswijze naar voren kan worden gebracht, een en ander in afwijking van de analoge toepassing van artikel 3:15, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht;
- c. de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen en het uitbrengen van adviezen als bedoeld in afdeling 3.3 van de Algemene wet bestuursrecht vier weken bedraagt, een en ander in afwijking van de analoge toepassing van artikel 3:16, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht.



HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 19

Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwen

19.1.1 *Geoorloofd afwijkend bouwen*

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

- 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

19.1.2 *Reeds afwijkend bouwen volgens voorheen geldend bestemmingsplan*

Onderdeel 19.1.1 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

19.2.1 *Geoorloofd afwijkend gebruik*

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

19.2.2 *Verbod*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 19.2.1 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.

19.2.3 *Onderbreking van afwijkend gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld onder 19.2.2, 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.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

19.2.4 Reeds afwijkend gebruik volgens voorheen geldend bestemmingsplan

Onderdeel 19.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

19.3 Afwijken van het overgangsrecht bouwen

19.3.1 Afwijkingsbevoegdheid voor vergroting van inhoud bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in 19.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in genoemde bepaling, met maximaal 10 %.



HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 20

Slotregels

20.1 Vervangen bestemmingsplannen

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

- a. het bestemmingsplan Buitengebied Monster, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Monster op 25 maart 1986 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 16 december 1986;
- b. het bestemmingsplan Buitengebied s-Gravenzande, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente s-Gravenzande op 24 oktober 1995 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 11 juni 1996.

20.2 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Duingeest” te Westland.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

BIJLAGE 1. BEELDKWALITEITSPLAN DUINGEEST



REGELS BESTEMMINGSPLAN