



# FLORIËNDAAL TE NAALDWIJK





FLORIËNDAAL TE NAALDWIJK

GEMEENTE WESTLAND

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



BESTEMMINGSPLAN

# FLORIËNDAAL TE NAALDWIJK

bestemmingsplan voor het woningbouwplan  
“Floriëndaal”  
te Naaldwijk

FLORIËNDAAL TE NAALDWIJK

GEMEENTE WESTLAND

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



FLORIËNDAAL TE NAALDWIJK

GEMEENTE WESTLAND

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Deel A

TOELICHTING

FLORIËNDAAL TE NAALDWIJK

GEMEENTE WESTLAND

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

FLORIËNDAAL TE NAALDWIJK

GEMEENTE WESTLAND

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



## Inhoud van de toelichting

<b>HOOFDSTUK I</b>	<b>Vorm van het plan</b>	<b>5</b>
1.1	Gekozen planvorm	5
1.2	Gekozen plangrenzen	6
1.3	Voorheen geldende planregimes	7
<b>HOOFDSTUK II</b>	<b>Beleid</b>	<b>8</b>
A.	GEMEENTELIJK BELEID VOOR HET PLAN	
2.1	Structuurvisie	8
2.2	Specifiek planbeleid	8
B.	BELEID ANDERE OVERHEDEN	
2.3	Beleid van het Rijk	13
2.4	Beleid van de provincie	14
2.5	Beleid van het waterschap	16
2.6	Beleid van de regio	16
<b>HOOFDSTUK III</b>	<b>Inventarisatie en onderzoek</b>	<b>18</b>
A.	INVENTARISATIE	
3.1	Inventarisatie van functies	18
3.2	Inventarisatie van waarden	20
B.	VERKENNEND ONDERZOEK	
3.3	Water	21



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

3.4	Luchtkwaliteit	22
3.5	Geluidskwaliteit	22
3.6	Bodemkwaliteit	22
3.7	Externe veiligheid	23
3.8	Archeologie	23
3.9	Milieuzonering	24
<b>HOOFDSTUK IV</b>	<b>Planinhoud</b>	<b>26</b>
A.	PLANVISIE	
4.1	Gebiedsontwikkeling	26
B.	BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN	
4.2	Nieuwe functies	28
<b>HOOFDSTUK V</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>
A.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	
5.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Sociaal-economische uitvoerbaarheid	32
B.	TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	
5.3	Waterstaatkundige uitvoerbaarheid	32
5.4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	32
<b>HOOFDSTUK VI</b>	<b>Bestuurlijk overleg en draagvlak</b>	<b>42</b>
6.1	Bestuurlijk overleg	42
6.2	Zienswijzen	43





## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK VII	<b>Juridisch kader</b>	<b>44</b>
A.	PLANSYSTEMATIEK	
7.1	Standaardvorm en standaardregels	44
7.2	Systematiek van de planregels	45
7.3	Systematiek van de planverbeelding	48
B.	HANDHAVING	
7.4	Beleidsmatige prioriteiten in handhaving	48

### **Bijlagen van de toelichting**

BIJLAGE 1	Onderzoekresultaten
BIJLAGE 2	Overlegreacties



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK I

## Vorm van het plan

Als eerste stap in de planvorming zullen in dit hoofdstuk de gekozen vorm van het plan in relatie tot het doel van het plan en de keuze van de plangrenzen worden gemotiveerd. Deze motivering wordt vooraf gegaan door een algemene beschrijving van het plangebied. Daarnaast wordt uiteengezet welk planregime van kracht was voordat dit bestemmingsplan in werking trad. Deze zogenaamde formele planbeschrijving geeft het uitgangspunt aan vanwaar uit de materiële planvorming kan beginnen.

### 1.1 Gekozen planvorm

#### 1.1.1 Beleidsmatig doel

Het beleidsmatige doel van de herziening van het geldende planregime is het neerleggen van het inrichtingsplan Floriëndaal in een nieuw bestemmingsplan. Het ontwerp behelst de realisatie van 25 geschakelde woningen, 4 twee aaneen gebouwde woningen en 9 bedrijfsunits.

De planologische doelstelling van het bestemmingsplan is ontwikkelend van aard.

Voor de realisatie van het woningbouwplan “Floriëndaal te Naaldwijk” is gekozen voor de rechtsfiguur van bestemmingsplan met de nodige planflexibiliteiten.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### 1.1.2 Juridisch doel

Herziening is niet geboden op grond van de wettelijke herzieningsplicht van tien jaar, als voorgeschreven in artikel 3.1, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening. Het voorheen geldende bestemmingsplan is in 2008 in werking getreden en dus niet ouder dan 10 jaar.

### 1.1.3 Inpassingsplan

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

## 1.2 Gekozen plangrenzen

### 1.2.1 Wijze van begrenzing

Het gebied van het bestemmingsplan (hierna vervolgens: plangebied) bestaat uit de kadastrale percelen:

- H 518;
- H 533;
- H 659;
- H1049
- H1624;
- H1049.

De percelen zijn gelegen aan de Boslaan, Fazanterrie, Oranjetuin, Galderie en Koopmansstraat te Naaldwijk.

### 1.2.2 Keuze van de plangrenzen

De keuze van deze plangrenzen is primair ingegeven door de begrenzing van het inrichtingsplan Floriëndaal.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Bij de bepaling van de plangrenzen zijn delen van het omliggende stedelijke gebied buiten het plangebied gehouden.

### 1.3 Voorheen geldende planregimes

Binnen het plangebied was voorheen het volgende planregime van kracht.

Het bestemmingsplan “De Woerd”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Westland op 19 juli 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 11 maart 2008, betrof, voor zover betrekking hebbende op de herziening, het gehele plangebied.

De delen waaraan Gedeputeerde Staten op 11 maart 2008 goedkeuring aan hebben onthouden zijn gelegen buiten het project Floriëndaal en maken derhalve geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Floriëndaal te Naaldwijk.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK II

# Beleid

Voor de inhoud van het bestemmingsplan, zoals verwoord in Hoofdstuk IV van deze toelichting, is het van belang dat deze aansluit op het gemeentelijke beleid voor deze soort van plannen en het beleid van de andere overheden, namelijk dat van Rijk, provincie, waterschap en regio. In die zin vormt dat beleid een noodzakelijke voorwaarde voor de bepaling van de inhoud van het bestemmingsplan om te komen tot een goede ruimtelijke ordening.

#### A. GEMEENTELIJK BELEID VOOR HET PLAN

##### 2.1 Structuurvisie

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

##### 2.2 Specifiek planbeleid

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



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### 2.2.1 Visie Greenport Westland 2020 (2005)

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

De Visie Greenport Westland 2020 schetst het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen in de gemeente en daarbuiten in woord en beeld. Daarmee geeft de visie ook andere partijen inzicht in de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Westland. De ruimtelijke component en hoe om te gaan met de glastuinbouwcluster (inclusief de niet ruimtelijke component) staan in de visie voorop. Naast een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen biedt het ook de onderlinge afstemming van de ambities van de gemeente op de gebieden water en groen, verkeer en vervoer, wonen, de glastuinbouwcluster, maatschappelijke en economische voorzieningen. De visie bevat tevens richtinggevende uitspraken over de rol van de gemeente ten aanzien van het glastuinbouw-complex en de andere ruimtevragers.

Het plangebied wordt in de visie aangeduid als 'uitbreiding bedrijventerrein'. Het tekort aan bedrijventerreinen in het Westland is groot en het areaal versnipperd glas moet worden teruggebracht. Tevens is het bouwen van woningen een belangrijk thema binnen Westland. Glas krijgt nog altijd alle ruimte, maar alleen daar waar de omstandigheden voor glastuinbouw gunstig zijn. Kortom, alle ingrediënten zijn aanwezig voor de herstructurering van het gebied De Woerd, waarbij bedrijvigheid wordt toegevoegd, maar ook woningbouw wordt gerealiseerd.

### 2.2.2 Evaluatie Greenport visie Westland 2020

Deze evaluatie van de Greenportvisie verwoordt het standpunt van de raad over de (tussen)resultaten van de Greenportvisie over met name de periode 1-1-2004 tot 1-1-2009 met besluiten per onderdeel over hoe nu verder. De evaluatie bepaalt de koers voor de gemeentelijke structuurvisie. Voor het wonen (de belangrijkste functie in het plangebied) zijn de volgende beleidsuitgangspunten relevant.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Analyse van de woningbouw laat zien dat de woningvoorraad tussen 2004 en 2009 met 2.000 is toegenomen. De uitleglocaties zijn vrijwel allemaal in ontwikkeling genomen, maar de verdichting van de kernen blijft achter bij het gestelde doel. Tot 2020 kan de woningbehoefte opgevangen worden met de bestaande locaties zoals aangegeven op de plankaart van de Greenportvisie inclusief een bijgestelde verdichtingsopgave.

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 gaat daarbij om 2.000 woningen op inbreidingslocaties in de kernen.

### **2.2.3 Westland, Glashart voor het milieu; milieubeleidsplan 2005 – 2010**

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

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

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

In dit gebiedsgerichte beleidsplan wordt onderscheidt 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





## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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;
- de 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, die als vormen van mobiliteit prevaleren boven autoverkeer;
- parkeren binnen het plangebied moet zoveel mogelijk geconcentreerd, dan wel op eigen terrein, plaatsvinden;
- bedrijvigheid in het plangebied is toegestaan, waarbij de milieu-belastende activiteiten ten hoogste tot milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten mogen behoren.

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



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### 2.2.4 Westlands verkeers- en vervoersplan

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

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

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

#### **Route gevaarlijke stoffen**

Uitgangspunt van het beleid is om de bebouwde kom zoveel mogelijk te mijden bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeente moet voor zogenaamde routeplichtige stoffen wegen aanwijzen waarover deze stoffen moeten worden vervoerd. Voor dat vervoer zijn de overige wegen dan uitsluitend bij ontheffing toegestaan. Zo dragen gemeenten bij aan het veilig vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

#### **Parkeren**

In het bestemmingsplan kan opgenomen worden dat er ruimte wordt gereserveerd voor een eventuele toekomstige vrijstelling van de maximum parkeernorm. Hierdoor kan er in de toekomst zonder dat een wijziging op het bestemmingsplan nodig is, geanticipeerd worden op een groeiende vraag naar parkeerplaatsen.

### 2.2.5 Beleid Duurzaam Bouwen 2006-2010

De doelstelling van de gemeente is door middel van duurzaam bouwen de milieubelasting terug te dringen: bouwen met zorg voor het milieu. Dit betekent dat in



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

een vroeg stadium de schade voor het milieu moet worden beperkt, dus al tijdens het ruimtelijk en stedenbouwkundig ontwerp en in alle fasen van de bouw. De gemeente stelt een beleid Duurzaam Bouwen op, op gebouwniveau en op het gebied van de grond-, weg- en waterbouw. Beleid Duurzaam Bouwen op stedelijk niveau, voor ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling, is opgenomen in het Milieubeleidsplan 2005-2010. Als instrument voor duurzaam bouwen bij nieuwbouw woning- en 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.

### B. BELEID ANDERE OVERHEDEN

#### 2.3 **Beleid van het Rijk**

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

##### 2.3.1 **Structuurvisie(s) van het Rijk**

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



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### 2.3.2 Nota Ruimte

(Kamerstukken 29.435)

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

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

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

Het landelijk gebied ten zuiden van het plangebied is onderdeel van de in de Nota Ruimte aangewezen p.k.b. Greenport Westland. Het rijksbeleid is erop gericht de ruimtelijke ontwikkeling van deze Greenport (intensieve glastuinbouw) zodanig te sturen, dat hun functie als greenport ook op lange termijn blijft behouden en/of wordt versterkt.

## 2.4 Beleid van de provincie

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



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### 2.4.1 Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland”

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

Gedeputeerde Staten stelden dinsdag 20 april 2010 de definitieve ontwerpen van de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Het plangebied van het bestemmingsplan is op de functiekaart van de structuurvisie aangemerkt als stedelijk gebied.

Een schone en veilige leefomgeving is van belang om het internationale profiel van het stedelijk netwerk te behouden en te ontwikkelen. Naast de intensiveringopgave dient in en om het stedelijk gebied voldoende ruimte te blijven voor een robuuste groen- en waterstructuur. Dit is van belang voor de leefkwaliteit in de stad en goede verbindingen met het buitengebied.

Een schone en veilige leefomgeving is van belang om het internationale profiel van het stedelijk netwerk te behouden en te ontwikkelen. Naast de intensiveringopgave dient in en om het stedelijk gebied voldoende ruimte te blijven voor een robuuste groen- en waterstructuur. Dit is van belang voor de leefkwaliteit in de stad en goede verbindingen met het buitengebied.

### 2.4.2 Provinciale Verordening Ruimte

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

Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### 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 2006-2009**

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

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

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is.

### 2.6 **Beleid van de regio**

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

#### 2.6.1 **Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020**

(vastgesteld door het Stadsbestuur Haaglanden)

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 heeft als ambitie dat de regio Haaglanden zich verder ontwikkelt als een regio van internationale allure, een regio die een duurzame kwaliteit van leven biedt door middel van een veilige, schone en aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een sterke structuur. Met de verdere versterking van de kennisintensiteit van de economie van Haaglanden levert de regio



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

een stevige bijdrage aan de realisatie van de in Europa afgesproken Lissabon-doelstelling ter versterking van de innovatiekracht van de Europese economie.

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

Het gehele plangebied is aangewezen als 'stedelijk gebied'. Er blijft vraag naar groenstedelijke woonmilieus. Hoogwaardige kwaliteit van gebouwen, openbare ruimte en voorzieningen moeten worden gecombineerd met een goed fysiek- en sociaal beheer. Als onderdeel van het intensieve en meervoudig ruimtegebruik in binnen stedelijke wijken en buurten moet functiemening mogelijk zijn.

Van de nieuwe woningen moet 30% in de sociale sector zijn.



## HOOFDSTUK III

# Inventarisatie en onderzoek

Voor een goede ruimtelijke ordening is het van belang om het plangebied te inventariseren op bestaande functies en bestaande gebiedswaarden. Evenzo is in het kader van dat vereiste wettelijk voorgeschreven, dat onderzoek met oog op ruimtelijke ordening wordt verricht (artikel 3.1.6, eerste lid, onder b. en d., van het Besluit ruimtelijke ordening). In dit hoofdstuk worden de resultaten van inventarisatie en verkennend onderzoek beoordeeld.

## A. INVENTARISATIE

### 3.1 Inventarisatie van functies

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

#### 3.1.1 Wonen

De locatie van de woningen in het plangebied heeft in het bestemmingsplan “De Woerd” een woonbestemming. Voor het gebied zijn op 20 augustus 2008 bouwvergunningen verleend voor het bouwen van woningen, echter zijn de vergunde woningen niet gebouwd. Het perceel lag ten tijde van de inventarisatie braak.





## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### 3.1.2 Bedrijven

De locatie van de bedrijfsunits in het plangebied heeft in het bestemmingsplan “De Woerd” een bedrijfsbestemming. Voor het gebied zijn op 13 juni 2008 bouwvergunningen verleend voor het bouwen van de bedrijfsunits, echter zijn de vergunde bedrijfspanden nooit gebouwd. Het perceel lag ten tijde van inventarisatie braak.

### 3.1.3 Verkeersverbindingen en parkeerplaatsen

#### Verkeersverbindingen algemeen

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

Het plangebied is momenteel niet ontsloten. Langs de randen van het plangebied zijn wegen waarop ontsluitingen worden gemaakt voor de nieuwe wijk.

#### Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Boslaan/Fazanterie en de Galderie. De Boslaan/Fazanterie en de Galderie fungeren als buurtontsluiting, welke indirect aansluiten op de Dijkweg, die als gebiedsontsluitingsweg fungeert.

De bedrijfsunits worden straks ontsloten via de Koopmanstraat.

#### Parkeren

De parkeernorm wordt conform de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar gesteld op 2,5 parkeerplaats per woning. In beginsel wordt uitgegaan van 1 auto in de garage, één op het erf en 0,5 parkeerplaats per woning op de openbare weg. De garage dient ten behoeve van het stallen van de auto een minimale inwendige breedte te hebben van 3,5 meter.



## 3.2 Inventarisatie van waarden

### 3.2.1 Waterlopen en waterbergingen

In het plangebied bevinden zich geen watergangen.

### 3.2.2 Natuurlijke en landschappelijke waarden

Voor de bepaling van natuurlijke- en landschappelijke waarden in het plangebied is een verkennend ecologisch onderzoek verricht. In het kader is onderzoek gedaan naar:

- de aanwezigheid van extra beschermende soorten en eventuele overige soorten en de mate waarin door nieuwe ontwikkelingen (het leefgebied) van de soorten wordt aangetast;
- de alternatieven in het geval van aantasting van extra beschermende soorten;
- de mogelijkheden tot verkrijging van vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet voor extra beschermende soorten indien geen alternatieve oplossingen aanwezig zijn;
- instandhouding van de soort;
- mogelijke maatregelen.

Het enige effect dat op zal treden is de verdwijning van leefgebieden van de voorkomende soorten tijdens de aanlegfase. Wanneer de inrichting van het plangebied is voltooid en de groen- en waterstructuren zich kunnen gaan ontwikkelen, worden nieuwe leefgebieden gecreëerd voor de voorkomende soorten. Tevens, gezien het feit dat de voorkomende soorten niet zeldzaam zijn en in heel Nederland voorkomen en daarom voldoende alternatieve leefgebieden in de omgeving van het plangebied kunnen vinden, is het vernietigingseffect niet significant.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### B. ONDERZOEK

#### 3.3 Water

##### **Waterkeringen**

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is.

##### **Waterkwantiteit**

Uitgaande van een waterbergingsnorm van 325 kubieke meter per hectare voor stedelijk gebied en het oppervlak van het plangebied van circa 0.3 hectare, dient binnen het plangebied ongeveer 100 kubieke meter waterberging beschikbaar te zijn.

Voor de ontwikkeling van het plan Floriëndaal wordt geen bestaand oppervlaktewater gedempt.

Samengevat dient dus, uitgaande van een maximaal toelaatbare peilstijging van 40 centimeter, een oppervlakte van circa 250 vierkante meter te worden bestemd als open water.

In het kader van de ontwikkeling van het project de Woerd, waar Floriëndaal onderdeel van uit maakt, is de vereiste waterberging gerealiseerd. In het plangebied van het project Floriëndaal is dan ook geen waterberging opgenomen.

##### **Riolering en afvalwater**

In het plangebied wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Daarnaast zullen schone oppervlakten (daken en autoluwe wegen) worden afgekoppeld. Het regenwater dat hiervan afkomstig is, wordt naar het oppervlaktewater geleid. Extra zuivering in de vorm van een bodempassage of helofytenfilter wordt niet zinvol geacht, gelet op de schaal waarop afkoppeling zal plaatsvinden. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor, mede door de aanleg van robuuste watergangen met



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

natuurvriendelijke oevers, redelijk tot goed zijn. Regenwaterconservering past in het streven naar een goede waterkwaliteit in het gebied. De verhardingen in het woongedeelte worden voorzien van een aqua-flow systeem (doorlatende verharding en zuivering).

### **3.4 Luchtkwaliteit**

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is gesteld dat in gevallen waarin uitoefening of toepassing is gemaakt dat een uitoefening of toepassing niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen. Bij de regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen, waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. Voor de uitvoering van het project is dus geen luchtkwaliteitonderzoek vereist.

### **3.5 Geluidskwaliteit**

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

### **3.6 Bodemkwaliteit**

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



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### 3.7 Externe veiligheid

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

### 3.8 Archeologie

In opdracht van Ontwikkelingsmaatschappij De Woerd heeft Grontmij archeologisch onderzoek verricht binnen het plangebied. Dit onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied grotendeels een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden heeft. Volgens de CHS heeft het zelfs de waardering 'zeer grote kans op archeologische sporen'. Dit wordt veroorzaakt door de ligging van het plangebied op de geulafzettingen van Duinkerke I van het Gantelsysteem. Dit was in het verleden een hoger gelegen gebied en vormde daarom een aantrekkelijke locatie voor bewoning. Hoewel er geen vindplaatsen binnen het plangebied bekend zijn, bestaat er een gereede kans dat zich archeologisch sporen in de ondergrond bevinden.

Om deze hoge verwachting te controleren is in het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat een aanzienlijk deel van het bodemarchief verstoord is, wat tot gevolg heeft dat er geen archeologische waarden meer verwacht kunnen worden. Wel duidt de vondst van enkele aardewerkfragmenten mogelijk op de aanwezigheid van een vindplaats in of in de nabijheid van het plangebied.

Gezien de resultaten van het veldwerk lijkt vervolgonderzoek niet noodzakelijk in het onderzochte deel van het plangebied. Mochten er tijdens grondwerkzaamheden toch archeologische waarden, vondsten en/of sporen worden aangetroffen, dan dient direct



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag, de provinciale archeoloog van Zuid-Holland.

Bovenstaande is ter beoordeling voorgelegd aan de provinciaal-archeoloog van Zuid-Holland. De provincie heeft geen aanvullende opmerkingen gemaakt en het advies overgenomen (brief provincie Zuid-Holland d.d. 15-02-2007 (kernmerk PZH-2007-8000).

Zie voor het volledige rapport: Archeologisch onderzoek locatieontwikkeling De Woerd, te Naaldwijk, Inventariserend Veldonderzoek fase 1,2 en 3; Grondtmij archeologische rapporten 248, d.d. 23-2-2007.

### **3.9 Milieuzonering**

Binnen het plangebied zijn bedrijven aanwezig. Voor de zonering van deze bedrijven wordt tevens de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' als richtlijn toegepast.

De volgende milieufstanden zijn voor bedrijven, die in het gebied aanwezig zijn, van toepassing:

- categorie 1, met een afstand van 10 meter;
- categorie 2, met een afstand van 30 meter.

Binnen voornoemde afstanden is het niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te plaatsen. Indien het bedrijf maatregelen neemt om deze hindercontouren te verkleinen is het mogelijk om milieugevoelige objecten dichterbij het betreffende bedrijf te realiseren.

Een aantal woningen bevindt zich binnen de genoemde afstanden tot de bedrijven. Bij de bedrijfsgebouwen aan de Koopmansstraat zijn echter maatregelen getroffen waardoor de woningen binnen de hindercontouren gerealiseerd kunnen worden. Een van deze maatregelen betreft een aaneengesloten achtergevel van de bedrijfshallen.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Tevens dienen alle bedrijfsactiviteiten aan de Koopmansstraat inpandig plaats te vinden. Door de toepassing van een aaneengesloten achtergevel, en de verplichte inpandige bedrijfsactiviteiten, wordt de hindercontour voor geluid en geur verkleind. In de toegestane milieucategorie voor de bedrijfsunits aan de Koopmansstraat hebben de aspecten geluid en geur de grootse hindercontour.

Doordat het hindercontour verkleind is kunnen milieugevoelige objecten dichterbij de bedrijven worden gerealiseerd.



HOOFDSTUK IV

## Planinhoud

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van het bestemmingsplan gemotiveerd. Op de eerste plaats wordt de visie op het bestemmingsplannen uiteengezet, onderscheiden in bestaande functies in het plangebied en nieuwe functies en gebiedswaarden vanuit gebiedsontwikkeling. Op de tweede plaats wordt de keuze van bestemmingen, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen en andere aanduidingen gemotiveerd.

### A. PLANVISIE

#### 4.1 Gebiedsontwikkeling

##### 4.1.1 Woningbouwplan “Floriëndaal”

Het nieuwe ruimtelijke beleid voor het bestemmingsplan is neergelegd in het beleid in het kader van het inrichtingsplan “De Woerd- deelgebied wonen en werken”.

Om in de deelgebieden Wonen en werken een continu beeld te krijgen wordt aandacht besteed aan de overgang van het openbare gebied naar het privé terrein. Door het parkeren op eigen erf kan de auto sterk domineren in het straatbeeld. Om dit beeld te beperken wordt ervoor gekozen de overgang openbaar-privé voor te schrijven.

Een groene haagbeuk met een hoogte van circa 90 cm en een breedte van minimaal 50 cm moet bij de woningen aan de Fazanterie als erfafscheiding dienen. De haag dient





## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

bij het woonrijp maken van de deelgebieden aangelegd te worden en zal door de eigenaren onderhouden moeten worden.

De structuur van de wijk wordt als belangrijk ervaren. Dat betekent dat langs de wegen de woningen veelal geschakeld zullen zijn. Op deze wijze ontstaat een rustig stedenbouwkundig beeld. Daarvoor is het van belang dat de maatvoering en vormgeving van gelijke aard zijn.

### **4.1.2 Bedrijfsunits**

Tussen de bedrijfskant en woonkant van het plan de Woerd worden aaneengesloten bedrijfshallen gerealiseerd. Deze bedrijfshallen vormen een fysieke scheiding tussen het bedrijven- en woongedeelte die de mogelijke hinder van eventuele bedrijven in een zwaardere milieucategorie tegenhoudt.

Doordat de bedrijfshallen gebouwd worden met een aaneengesloten achtergevel is het mogelijk om woningen op een kortere afstand, dan vereist conform de VNG milieuzonering, te realiseren.

### **4.1.3 Wijziging stedenbouwkundige opzet**

In het vigerende bestemmingsplan "De Woerd" zijn aan de Oranjetuin en op de hoek van de Oranjetuin en Bloementuin woningen gelegen waarvan de voorgevel aan de Bloementuin georiënteerd was.

In het bestemmingsplan "Floriëndaal te Naaldwijk" is voor een paar van deze woningen gekozen om ze te oriënteren richting de Oranjetuin. Hierdoor ontstaat er een beter straatprofiel en wordt het aanzicht van de Oranjetuin beter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de wijziging ten opzichte van de stedenbouwkundige opzet uit het vigerende bestemmingsplan een wenselijke ontwikkeling.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Voor de zonering van de binnen het plangebied aanwezige bedrijven wordt tevens de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' als richtlijn toegepast.

De volgende milieufstanden zijn voor bedrijven, die in het gebied aanwezig zijn, van toepassing:

- categorie 1, met een afstand van 10 meter;
- categorie 2, met een afstand van 30 meter.

Binnen voornoemde afstanden is het niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te plaatsen. Indien het bedrijf maatregelen neemt om deze hindercontouren te verkleinen is het mogelijk om milieugevoelige objecten dichterbij het betreffende bedrijf te realiseren.

Een aantal woningen bevindt zich binnen de genoemde afstanden tot de bedrijven. Bij de bedrijfsgebouwen zijn echter maatregelen getroffen waardoor de woningen binnen de hindercontouren gerealiseerd kunnen worden. Een van deze maatregelen betreft een aaneengesloten achtergevel van de bedrijfshallen. Deze bedrijfshallen vormen een fysieke scheiding tussen het bedrijven- en woongedeelte die de mogelijke hinder van eventuele bedrijven in een zwaardere milieucategorie tegenhoudt.

## **B. BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN**

### **4.2 Nieuwe functies**

De volgende nieuwe functies ten opzichte van het voorheen geldende planregime, zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

#### **Wonen**

De volgende woningen zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- de 28 twee-onder-één-kap woningen;
- de geschakelde woning;



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

als bestemming Wonen en als bestemming Tuin voor de tuin vóór de voorgevelrooilijn.

Binnen de bestemming Tuin is de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin - oprit (st-opr)' opgenomen welke de realisatie van opritten binnen de genoemde bestemming, mogelijk maakt.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan op gronden binnen het bouwvlak, zoals zichtbaar op de planverbeelding van dit bestemmingsplan. Op deze planverbeelding zijn eveneens de maximale bouw- en goothoogten vermeld.

### **Bedrijven**

De volgende bedrijven zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- de 9 bedrijfsunits

als bestemming Bedrijf.

Binnen de bestemming Bedrijf zijn enkel bedrijven in de milieucategoriën 1 en 2 toegestaan. De bedrijfsbebouwing dient plaats te vinden binnen het bijhorende bouwvlak zoals zichtbaar op de planverbeelding van dit bestemmingsplan.

### **Mogelijk gemaakte functies**

De volgende functies zijn in de planregels van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt en worden van kracht nadat een wijziging, een uitwerking of een ontheffing van het bestemmingsplan - waartoe bevoegdheid is gegeven in de planregels - heeft plaatsgevonden.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Tuin in Wonen en Wonen in Tuin. Tevens maakt de wijzigingsbevoegdheid het verschuiven van de bouwvlakken mogelijk.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De wijziging is opgenomen om de woningen in het aangewezen gebied naar het noorden te verplaatsen, zodat de nieuwe woningen op een grotere afstand kunnen komen ten opzichte van de bestaande woningen aan de Dijkweg.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK VI

# Uitvoerbaarheid

Met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt bedoeld de economische, de technische en de juridische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder van de in dat plan opgenomen gebiedsontwikkeling. Met dit hoofdstuk wordt uitvoering gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder f., van het Besluit ruimtelijke ordening.

#### A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

##### 5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

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

###### 5.1.1 Exploitatie openbare voorzieningen

In het plangebied zijn nieuwe openbare voorzieningen opgenomen waarvan de uitvoerbaarheid inzichtelijk moet worden gemaakt. Het kostenverhaal is geregeld in een (anterieur) exploitatieovereenkomst.

In grote lijnen bevat de grondexploitatie de volgende onderdelen:

UITGAVEN	INKOMSTEN
verwervingskosten sloop- en milieukosten planontwikkelingskosten kosten bouw- en woonrijp maken advies-, notaris- en makelaarskosten	uitgifte van bouwrijpe grond subsidiebijdrage(n)



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### 5.1.2 Exploitatieplan

Voor de ontwikkelingslocaties in het plangebied is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (zie paragraaf 5.1.1).

## 5.2 Sociaal-economische uitvoerbaarheid

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

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

## B. TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

### 5.3 Waterstaatkundige uitvoerbaarheid

#### 5.3.1 Watervergunning

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is geen watervergunning op grond van de Waterwet nodig.

#### 5.3.2 Ontheffing van de keurvoorschriften

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

### 5.4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

#### 5.4.1 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is gesteld dat in gevallen waarin uitoefening of toepassing is gemaakt dat een uitoefening of toepassing niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen. Bij de regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen,



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. Onder de uitoefening en toepassing vallen woningbouwlocaties zoals genoemd in artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen worden voor woningbouwlocaties aangewezen, locaties in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen, dan wel in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijk matige verkeersverdeling netto niet meer dan 1000 woningen. Voor dit project zal dus geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig zijn.

### 5.4.2 Geluidskwaliteit

In opdracht van Ontwikkelingsmaatschappij De Woerd heeft Grontmij op 3 februari 2010 een akoestisch onderzoek verricht. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de acht nieuwe woningen aan de huidige Boslaan. De overige woningen zijn niet meegenomen in het geactualiseerde akoestische onderzoek, aangezien deze woningen al opgenomen zijn in het onderliggende bestemmingsplan 'De Woerd'. Bij deze woningen wijzigt alleen de stedenbouwkundige opzet.

De resultaten van dit onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

Dyckerhof Planontwikkeling bv is voornemens om binnen het plangebied Floriëndaal te Naaldwijk een achttal woningen te realiseren. Het plan is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Dijkweg en de N213. Hierdoor dienen de geluidsbelastingen afkomstig van deze wegen op de woningen bepaald te worden en te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Uit onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De geluidsbelasting vanwege de Dijkweg bedraagt maximaal 40,2 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet overschreden. De woningen binnen deze zone kunnen als gevolg van de Dijkweg zonder meer gebouwd worden.
- De geluidsbelasting vanwege de N213 bedraagt maximaal 60 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Echter blijft de



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

geluidsbelasting onder de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB. In het plan is een geluidscherm voorzien. Een additionele maatregel in de vorm van stil asfalt zal nog een extra reductie van maximaal 4 tot 5 dB(A) opleveren.

Hiermee blijft de geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. De maatregelen bieden dus onvoldoende soelaas. Op grond hiervan kan een hogere grenswaardeprocedure begonnen worden.

Hierbij dient een gevelweringonderzoek uit te wijzen dat de binnenwaarde uit het bouwbesluit niet wordt overschreden.

Op 27 september 2010 heeft Grontmij een onderzoek gedaan naar de geluidswering van de gevel.

De resultaten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

De geluidswering van de gevels van het woningtype Purper is berekend met de uitgangspunten zoals die door de architect zijn aangehouden. Er blijkt niet te worden voldaan aan de eisen die vanuit het Bouwbesluit en de Wet Geluidhinder worden gesteld. Om aan de eisen te voldoen zijn geluidwerende maatregelen noodzakelijk. Met toepassing van suskasten in de geluidbelaste gevels en het toepassen van geluidwerend glas in de woonkamer (achtergevel) wordt wel aan de eisen voldaan. Ook dienen de dubbele deuren in de achtergevel van de woonkamer een enkele aanslag rondom te bezitten als kierdichting. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de glassoorten en ventilatieroosters voor alle verblijfsruimtes.





## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Verblijfsruimte	Ventilatievoorziening	Glassoort
Woonkamer/keuken	Voorgevel: Ventilatierooster / Achtergevel: Suskast	HR++ (voor- en zijgevel) / geluidwerend (achtergevel)
Slaapkamer 1	Suskas	HR++
Slaapkamer 2	Ventilatierooster	HR++
Slaapkamer 3	Ventilatierooster	HR++

Met toepassing van bovengenoemde maatregelen wordt aan alle eisen voldaan.

### 5.4.3 Bodemkwaliteit

In mei 2006 is ten behoeve van de bodemkwaliteit van het plangebied een verkennende (historische) bodemtoets verricht. Uit deze bodemtoets kan worden geconcludeerd dat er onvoldoende zekerheid is over de kwaliteit van de bodem ter plaatse. Alvorens de exacte bodemkwaliteit na het bouwrijp maken te kunnen vaststellen, dienen de resultaten van nader verkennend onderzoek te worden overlegd. Het overleggen van de resultaten zal als voorwaarde worden opgenomen in de betreffende bouwvergunningen.

Voor de terreinen in eigendom van De Woerd cv, is bodemonderzoek gedaan. In de onderzochte terreinen is geen vervuiling van de grond aangetroffen.

### 5.4.4 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Het Bevi legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven en/of activiteiten die een risico vormen voor personen.

Op grond van bovengenoemde wetgeving dient bij ruimtelijke ontwikkelingen verplichte afstandsnormen tussen gevaarlijke inrichtingen of activiteiten als chemische fabrieken, LPG-tankstations en het vervoer van gevaarlijke stoffen (inclusief transportleidingen) en (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Op het gebied van externe veiligheid is op provinciaal niveau de nota 'Risico in Balans' vastgesteld. Daarnaast heeft het Stadsgebied Haaglanden, waaronder de gemeente Westland valt, de beleidsnota 'Samen Werken aan Externe Veiligheid' opgesteld. In beide nota's zijn vijf kernpunten opgenomen:

1. Het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
2. Het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
3. Bestaande knelpunten saneren;
4. Zorgvuldige risicocommunicatie;
5. Hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

Externe veiligheid betreft de risico's die ontstaan door gevaarlijke stoffen: tijdens de productie, de opslag, het gebruik en het transport kunnen zich calamiteiten voordoen waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, waarbij in de normering onderscheid wordt gemaakt in bestaande en toekomstige situaties. Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's van gevaarlijke stoffen.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat iemand komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen, Hierbij wordt verondersteld dat een (fictieve) persoon zich gedurende 24 uur per dag een heel jaar lang, onbeschermd op een plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt ( de zogeheten risicocontour).

Voor kwetsbare objecten geldt een maximaal toelaatbare overlijdenskans van 1 op één miljoen ( $10^{-6}$  risicocontour). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich woningen of andere kwetsbare objecten tussen de PR  $10^{-6}$  risicocontour en de inrichting, transportroute of buisleiding bevinden.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de PR  $10^6$  contour als richtlijn. Dit betekent dat bij voorkeur geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour opgericht worden. Een gemeente kan hier gemotiveerd van afwijken en besluiten om toch aan de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour mee te werken.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat meerdere personen gelijktijdig overlijden als het direct gevolg van één ongeval, het effect van het ongeval en het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied (de afstand tot waar nog dodelijke slachtoffers vallen). Het groepsrisico is niet ruimtelijk weer te geven met contouren, maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de groepsgrootte van aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval: de Fn-curve.

In opdracht van Ontwikkelingsmaatschappij De Woerd heeft Grontmij op 3 februari 2010 een verantwoordingsplicht groepsrisico opgesteld. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico is gebaseerd op 8 van de 25 woningen. De verantwoordingsplicht is gebaseerd op het aantal mensen wat zich op de desbetreffende locatie kan bevinden. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Woerd' is destijds ook een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Echter bij de 8 nieuwe woningen neemt het aantal mensen wat zich op de locatie kan begeven toe, aangezien het woningaantal wordt vergroot van 5 naar 8. Bij de overige woningen blijft het woningaantal gelijk en daarmee ook het aantal mensen wat zich op die locatie kan begeven. De resultaten van dit onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

Conform de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet het bevoegd gezag verantwoording afleggen bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een relevante verandering van het groepsrisico ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling. In afwijking op de in de CHAMP methodiek gehanteerde beoordelingskader is



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

vanwege de beperkte planontwikkeling (acht van de 25 woningen, welke binnen de risicocontour vallen) besloten om geen kwantitatieve berekeningen (QRA's) voor de provinciale weg (N213) en de bloemenveiling Westland uit te voeren. In dit geval is het zeer aannemelijk dat het groepsrisico rekenkundig niet zal toenemen. De gemeente Westland heeft vanuit de zorgvuldigheid verzocht om alsnog de verantwoordingsplicht nader uit te werken.

De verantwoording van het externe veiligheidsrisico voor deze planontwikkeling (bestemmingsplanwijziging) dient door het bevoegd gezag ingevuld te worden. Dit rapport zal gezamenlijk met het advies van de veiligheidsregio de basis zijn van de verantwoordingsplicht. Het college van Burgemeester en wethouders dient dit mee te nemen bij de ruimtelijke besluitvorming en dient een standpunt in te nemen over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

In het te nemen ruimtelijk besluit kunnen formeel gezien alleen die veiligheidsverhogende maatregelen betrokken worden, waarvan de uitvoering verankerd is in dit ruimtelijk besluit. De gemeente dient te beslissen welke maatregelen zij wil treffen. Ondanks de maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal er een restrisico blijven bestaan.

Het bevoegd gezag maakt deze afweging voor het restrisico door middel van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico bij dit bestemmingsplan en het nog op te stellen advies van de veiligheidsregio. De aanzet tot verantwoordingsplicht is opgesteld conform de CHAMP methodiek. De veiligheidsregio Haaglanden brengt advies uit over onder anderen de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van een mogelijke calamiteit. De essentie is dat een bevoegd gezag zich uitspreekt over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

Het bestemmingsplan valt onder de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 2010 vanwege de transportroute gevaarlijke stoffen 'Burgemeester



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Elsenweg', welke aan de noordoostzijde van het plangebied is gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Daarnaast bevinden zich in de nabijheid van het plangebied een aantal inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Op ongeveer 70 meter aan de noordoostzijde van het plangebied ligt Bos Flowerbulbs. Dit bedrijf heeft een ammoniakkoelinstallatie. Deze inrichting heeft echter conform de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geen invloedsgebied. Het bedrijf Bos Flowerbulbs vormt dus geen risico voor het project of haar directe omgeving.

Op ongeveer 200 meter aan de oostzijde van het plangebied ligt Flora Holland met een invloedsgebied van 1125 meter. Op ongeveer 270 meter aan de noordoostzijde van het plangebied is Nic. Sosef B.V. gelegen. Deze inrichting heeft een invloedsgebied van 520 meter.

Vanwege deze laatste twee inrichtingen valt het plangebied van het bestemmingsplan ook onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en er zal dus beoordeeld moeten worden of deze bedrijven een risico kunnen vormen voor het plangebied. Door het nemen van de onderstaande maatregelen worden de risico's dusdanig verkleind dat de genoemde bedrijven geen risico vormen voor het plangebied.

### *Kans en effect reducerende maatregelen*

Het verkleinen van risico's aan de bron van een incident bij een inrichting met gevaarlijke stoffen kan pas wanneer de vergunningen van Flora Holland en Nic. Sosef B.V. worden herzien. Om de risico's op dit moment toch zoveel mogelijk te verkleinen worden een aantal mogelijkheden geboden:

- het instellen en handhaven van snelheidsbeperkende maatregelen (in casu 50 km/u);
- bij nieuwbouw/verbouw van woningen mogelijk maken dat er mechanische ventilatie aanwezig is die eenvoudig afgeschakeld kan worden.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### *Maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid*

Naast bovenstaande is het belangrijk dat de zelfredzaamheid van mensen wordt verhoogd. Dit kan worden gedaan door middel van de volgende punten:

- Bij nieuwbouw is het van belang dat mensen veilig kunnen vluchten. Dit betekent dat er een vluchtweg moet zijn via de Boslaan;
- Om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met gevaarlijke stoffen is het van belang dat bewoners hier vooraf over worden geïnformeerd.

### *Maatregelen ter behoeve van de hulpverlening*

Voor het bestrijden van de beschreven scenario's moeten preparatief een aantal maatregelen worden genomen ten behoeve van de hulpverlening.

- Er dient voldoende bluswater te zijn;
- De bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten dient goed te zijn. Het plangebied dient via 2 zijden van de Dijkweg bereikbaar te zijn.

Binnen het plangebied is geen (blus)water aanwezig. Echter in het overige deel van het projectgebied, wat geen onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan, is voldoende (blus)water aanwezig. Op de onderstaande afbeelding zijn de watergangen zichtbaar.

Het plangebied wordt ontsloten door één toegangsweg en één calamiteitenontsluiting. De calamiteitenontsluiting is gerealiseerd aan de Boslaan. De Boslaan sluit aan op de Dijkweg. Deze weg is alleen bereikbaar voor hulpdiensten.

De toegangsweg van het project is gesitueerd ten zuiden van Dijkweg 73. Deze definitieve ontsluiting is inmiddels gerealiseerd. Echter wordt het plangebied ook nog ontsloten door middel van een noodweg, via de Koopmansstraat.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De kans effect reducerende maatregelen en de maatregelen ten behoeve van de zelfredzaamheid kunnen niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Deze maatregelen zijn opgenomen in het bouwbesluit. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning worden de te treffen maatregelen meegenomen.

Om de maatregelen te waarborgen zijn in de planregels diverse nadere eisen regelingen opgenomen. Door toepassing van deze nadere eisen regeling kunnen burgemeester en wethouders eisen stellen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Het gaat hierbij onder andere om nadere eisen ten behoeve van brandveiligheid.

Gelet op de ontwikkeling van 25 woningen binnen het invloedsgebied van de Bloemenveiling Westland en de provinciale weg N213, zal de toename met twintig personen in het plangebied geen relevante bijdrage leveren aan het bestaande groepsrisico. Het wordt dan ook niet noodzakelijk geacht om maatregelen en voorzieningen te treffen om het groepsrisico te verminderen.



## HOOFDSTUK V

# Bestuurlijk overleg en draagvlak

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

## 6.1 Bestuurlijk overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Inspectie VROM;
3. Hoogheemraadschap van Delfland;
4. Stadsgewest Haaglanden;
5. Veiligheidsregio Haaglanden.

De onder 1,3 en 4 vermelde instanties hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben over het voorontwerp van het bestemmingsplan. De onder 2 en 5 vermelde instanties hebben aangegeven op- of aanmerkingen te hebben over het voorontwerp-bestemmingsplan.

Een volledig overzicht van de overlegreacties is terug te vinden in de bijlage van deze toelichting.





## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### **6.2 Zienswijzen**

Van 25 februari 2011 tot 8 april 2011 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende deze periode heeft de gemeenteraad één zienswijzen ontvangen.

Gedurende de periode van tervisielegging als genoemd in 6.2 hebben gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland geen zienswijzen ingediend.

Gedurende die periode heeft ook de Inspectie VROM geen zienswijzen ingediend.



## HOOFDSTUK VII

# Juridisch kader

Op basis van het in dit hoofdstuk gegeven raamwerk vond de juridisch-technische vertaling van de keuze van bestemmingen en aanduidingen gedaan in Hoofdstuk IV van deze toelichting, naar planverbeelding en planregels. Daarnaast is in dit hoofdstuk de wijze aangegeven waarop de gemeente het bestemmingsplan zal handhaven en de handhavinggevallen, zoals die tijdens het proces van planvorming naar voren kwamen, op een rijtje gezet. Dit hoofdstuk vormt daarmee de zogenaamde “juridische paragraaf” van het bestemmingsplan.

### A. PLANSYSTEMATIEK

#### 7.1 Standaardvorm en standaardregels

##### 7.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

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

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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.

### 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 vormen of een (veroorloofde) afwijking van de SVBP 2008.

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

## 7.2 Systematiek van de planregels

### 7.2.1 Bestemmingsregels

#### **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 gebruiks-regels” wordt in de planregels vooral gebruik gemaakt om regels te geven voor de onder de bestemming of dubbelbestemming vallende functieaanduidingen en bouwaanduidingen en andere aanduidingen.

In het onderdeel “Afwijking van de gebruiksregels” wordt alleen de afwijkingsbevoegdheid opgenomen die uitsluitend en alleen ziet op het gebruik. Zodra ontheffing van bouwen in de planregels wordt opgenomen - ook al vormt dat bouwen



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

een (klein) onderdeel van het gebruik in ruime zin - wordt de bevoegdheid daartoe geplaatst in het onderdeel “Afwijking van de bouwregels”.

### **Gebiedsaanduidingen**

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

### **Aanvulling van bestemmingen en aanduidingen**

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

### **7.2.2 Overige regels**

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

#### **Inleidende regels**

De inleidende regels zijn als volgt verder ingedeeld.

In het artikel “Begrippen” is onderscheid gemaakt tussen:

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



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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

### **Algemene regels**

De algemene zijn als volgt verder ingedeeld.

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

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

In het artikel “Algemene gebruiksregels” zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

### **Overgangs- en slotregels**

In het artikel “Slotregel” zijn de volgende onderdelen opgenomen:

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



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### 7.3 Systematiek van de planverbeelding

#### 7.3.1 Uniek registratienummer

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

- NL.IMRO.1783.pbp00000004-vast

#### 7.3.2 Koppeling digitale planverbeelding met andere planonderdelen

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

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

## B. HANDHAVINGSTRATEGIE

### 7.4 Beleidsmatige prioriteiten in handhaving

In deze paragraaf wordt ingegaan op het handhavingbeleid van de gemeente en in het bijzondere de beleidsmatige prioriteiten die het gemeentebestuur met dat beleid voor handhaving voorstaat.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### 7.4.1 Handhaven op maat

(vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders 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. 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 en 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.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN





REGELS BESTEMMINGSPLAN

Deel B

PLANREGELS

FLORIËNDAAL TE NAALDWIJK

GEMEENTE WESTLAND

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



REGELS BESTEMMINGSPLAN

FLORIËNDAAL TE NAALDWIJK

GEMEENTE WESTLAND

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



## Inhoud van de planregels

### HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

<b>Artikel 1</b>	<b>Begrippen</b>	<b>4</b>
<b>Artikel 2</b>	<b>Wijze van meten</b>	<b>10</b>
2.1	Meetregels	10
2.2	Overschrijding bouwvlak	11

### HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

<b>Artikel 3</b>	<b>Bedrijf</b>	<b>12</b>
3.1	Bestemmingsomschrijving	12
3.2	Bouwregels	12
3.3	Nadere eisen	13
<b>Artikel 4</b>	<b>Tuin</b>	<b>14</b>
4.1	Bestemmingsomschrijving	14
4.2	Bouwregels	14
4.3	Wijzigingsbevoegdheid	14
<b>Artikel 5</b>	<b>Wonen</b>	<b>16</b>
5.1	Bestemmingsomschrijving	16
5.2	Bouwregels	16
5.3	Nadere eisen	17
5.4	Specifieke gebruiksregels	18



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

5.5	Wijzigingsbevoegdheid	18
<b>HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS</b>		
<b>Artikel 6</b>	<b>Anti-dubbelregel</b>	<b>19</b>
6.1	Anti-dubbelregel	19
<b>Artikel 7</b>	<b>Algemene bouwregels</b>	<b>20</b>
7.1	Percentages op planverbeelding	20
7.2	Hoogteaanduidingen op planverbeelding	20
7.3	Overschrijding van hoogteaanduidingen op planverbeelding	20
7.4	Algemene hoogtematen	21
7.5	Minimale afstand tot hoofdwatgang	21
<b>Artikel 8</b>	<b>Algemene gebruiksregels</b>	<b>23</b>
8.1	Verbod op gebruik van gronden	23
8.2	Verbod op gebruik van bouwwerken	24
<b>Artikel 9</b>	<b>Algemene afwijkingsregels</b>	<b>26</b>
9.1	Algemene afwijkingsregels	26
<b>Artikel 10</b>	<b>Algemene procedureregels</b>	<b>28</b>
10.1	Procedure omgevingsvergunning en nadere eisen	28



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

<b>Artikel 11</b>	<b>Overgangsrecht</b>	<b>29</b>
11.1	Overgangsrecht bou en	29
11.2	Overgangsrecht gebruik	30
11.3	Afwijking van overgangsrecht bouwen	30
<b>Artikel 12</b>	<b>Slotregels</b>	<b>32</b>
12.1	Vervangen bestemmingsplannen	32
12.2	Citeertitel	32



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

#### ARTIKEL 1

## Begrippen

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

#### 1.1 plan

Het bestemmingsplan “Floriëndaal te Naaldwijk ” van de gemeente Westland;

#### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1783.pbp00000004-vast met de bijbehorende regels en bijlagen;

#### 1.3 aanduiding

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

#### 1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 aan-huis-gebonden beroep

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

#### 1.6 aan- of uitbouw

Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### **1.7 afwijkingsbevoegdheid**

De bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het bij een omgevingsvergunning afwijken van de planregels van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder c., van de Wet ruimtelijke ordening;

### **1.8 bebouwing**

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

### **1.9 bedrijfsgebouw**

Een gebouw ten dienste van de bedrijfsvoering zoals ingevolge de bestemming toegestaan, hieronder niet begrepen een bedrijfswoning en kassen;

### **1.10 bedrijfsvloeroppervlak**

Het totale vloeroppervlak van bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

### **1.11 bedrijfswoning**

Een woning bij een bedrijf, die bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel, waarvan huisvesting ter plaatse noodzakelijk is;

### **1.12 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak;

### **1.13 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.14 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, lid 1 onder d., van de Wet ruimtelijke ordening;

### **1.15 bijgebouw**

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



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### **1.16 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;

### **1.17 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak;

### **1.18 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;

### **1.19 bouwperceel**

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

### **1.20 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel;

### **1.21 bouwvlak**

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

### **1.22 bouwvlakpercentage**

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

### **1.23 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;

### **1.24 boven insteek sloot**

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





## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### **1.25 detailhandel**

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

### **1.26 dienstverlening**

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

### **1.27 erfscheiding**

De scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn;

### **1.28 gebouw**

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

### **1.29 geluidshinderlijke inrichtingen**

Bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningen-besluit milieubeheer;

### **1.30 hoofdgebouw**

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

### **1.31 kantoor**

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



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### **1.32 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;

### **1.33 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand;

### **1.34 peil**

Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang of in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

### **1.35 plangebied**

Het grondgebied van de gemeente waarop het bestemmingsplan betrekking heeft;

### **1.36 risicovolle inrichtingen**

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

### **1.37 seksinrichting**

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

### **1.38 voorgevel**

De naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### **1.39 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden**

Werk of werkzaamheden als bedoeld in artikel 2.1, lid b, van de Wabo;

### **1.40 wijzigingsbevoegdheid**

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

### **1.41 woning**

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



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

#### ARTIKEL 2

## Wijze van meten

### 2.1 Meetregels

#### 2.1.1 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.

#### 2.1.2 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.

#### 2.1.3 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.

#### 2.1.4 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.

#### 2.1.5 Windturbine

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



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### 2.1.6 Dakhelling

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

### 2.1.7 Afstanden

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

### 2.1.8 Aanlegsteigers

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

## 2.2 Overschrijding bouwvlak

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

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



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

#### ARTIKEL 3

## Bedrijf

#### AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
B      Bedrijf	(-)

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsmatige activiteiten van milieucategorie 1 en 2, zoals genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten;
- nutsvoorzieningen
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- parkeer, laad en los voorzieningen;
- water;

### 3.2 Bouwregels

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

- gebouwen mogen uitsluitend op de bouwvlakken, als aangegeven op de planverbeelding, worden geplaatst;
- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

- de bedrijfshallen hebben een aaneengesloten achtergevel:

Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 7 van deze planregels.

### 3.3 Nadere eisen

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

- 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.



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

#### ARTIKEL 4

## Tuin

#### AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
T Tuin	(st-opr) specifieke vorm van tuin - oprit

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de tuin bij het op aangrenzende gronden gelegen, hoofdgebouw;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin- oprit (st-opr)' uitsluitend een oprit.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijn bedraagt 1,00 m.

Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 7 van deze planregels.

### 4.3 Wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen naar de bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Tuin onder andere met de functieaanduiding specifieke vorm van tuin- oprit en voorzien van de gebiedsaanduiding Wro-zone wijzigingsgebied, te wijzigen in de bestemming Wonen





## REGELS BESTEMMINGSPLAN

en wel onder volgende voorwaarden:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit in het gebied gewaarborgd blijft;
- b. de nieuwe woningen op een grotere afstand komen van de bestaande woningen aan de Dijkweg.



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

#### ARTIKEL 5

## Wonen

#### AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
W <b>Wonen</b>	(-)

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen;
- het woongebouw voor het wonen;
- aan- en uitbouwen van het woongebouw;
- bijgebouwen en overkappingen bij het woongebouw;
- bouwwerken die geen gebouwen zijn en die uitsluitend voor het wonen zijn bestemd.

### 5.2 Bouwregels

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

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend op de bouwvlakken, als aangegeven op de planverbeelding, worden geplaatst;
- de bruto-inhoud van het hoofdgebouw voor het wonen bedraagt ten hoogste 600 m<sup>3</sup>;
- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

- 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw voor het wonen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>; indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m<sup>2</sup> mag bij de maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> een percentage van 10 van het meerdere van 100 m<sup>2</sup> van het zij- en achtererf worden opgeteld, tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- de diepte van een aanbouw of een uitbouw bedraagt gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw voor het wonen, ten hoogste 3,00 m;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 2,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw voor het wonen te zijn gebouwd; hoogste 3,00 m;
- de maximale goothoogte of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken bedraagt.

Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 7 van deze planregels.

### 5.3 Nadere eisen

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

- 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.



#### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 5.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **W** het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw voor het wonen, voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep toegestaan, mits:

- het wonen als primaire functie gehandhaafd blijft;
- het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep niet groter is dan 25 % van het bruto-vloeroppervlak van het hoofdgebouw voor het wonen, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- het beroep alleen door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- er geen vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden als bedoeld in de Wet milieubeheer; en
- er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden.

#### 5.5 Wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen naar de bestemming Tuin

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Wonen en voorzien van de gebiedsaanduiding Wro-zone wijzigingsgebied, te wijzigen in de bestemming de bestemming Tuin onder andere met de functieaanduiding specifieke vorm van tuinoprit en wel onder volgende voorwaarden:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit in het gebied gewaarborgd blijft;
- b. de nieuwe woningen op een grotere afstand komen van de bestaande woningen aan de Dijkweg.



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 6

# Anti-dubbelregel

## 6.1 Anti-dubbelregel

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 boordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

#### ARTIKEL 7

## Algemene bouwregels

### 7.1 Percentages op planverbeelding

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

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

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

### 7.2 Hoogteaanduidingen op planverbeelding

Indien op de planverbeelding geen hoogteaanduiding is aangegeven, dan gelden voor de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn, de algemene hoogtematen als gegeven onder 7.4 van dit Artikel, tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald.

### 7.3 Overschrijding van hoogteaanduidingen op planverbeelding

De op de planverbeelding aangegeven hoogteaanduidingen mogen worden overschreden door:

- antenne-installaties, mits de hoogte daarvan voldoet aan de algemene hoogtematen als gegeven onder 7.4 van dit Artikel;
- schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen, dakkapellen, alarminstallaties en



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

andere ondergeschikte bouwdelen;

tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald.

### 7.4 Algemene hoogtematen

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

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

### 7.5 Minimale afstand tot hoofdwatgang

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



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

7.5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen, in het bijzonder van het bepaalde onder 7.5.1 van dit Artikel, ten einde de voorgeschreven afstandsmaat tot de hoofdwatgang te verkleinen indien dit noodzakelijk is, mits:

- vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland; en
- voor het overige de procedure is gevolgd als gegeven in Artikel 9 van deze planregels.





## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

#### ARTIKEL 8

## Algemene gebruiksregels

### 8.1 Verbod op gebruik van gronden

#### 8.1.1 Strijdig gebruik

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

- als opslagplaats voor bagger- en grondspecie;
- als opslagplaats voor materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- als opslagplaats van gebruiksklare of onklare voer- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
- als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen vóór de voorgevelrooilijn;
- als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen achter de voorgevelrooilijn, hoger dan 4 meter;
- als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- voor privé-gebruik van gronden met de bestemming glastuinbouw wanneer dit gebruik van gronden betreft die groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup>, te meten aansluitend aan de bedrijfswoning en inclusief de (sier)tuin, het erf en de bijgebouwen;
- voor opslag ten behoeve van privé-doeleinden anders dan op gronden met de bestemming Wonen;
- het niet-hobbymatig houden van paarden.



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### 8.1.2 Uitzondering

Dit verbod geldt niet voor:

- vormen van gebruik als bedoeld onder 8.1.1 van dit Artikel, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige planregels mag worden gebruikt;
- het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- het uitoefenen van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, het alleen de verkoop betreft van op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;
- het opwekken van energie voor derden, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering, waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat ondergeschikt is binnen het totale bedrijfsresultaat;
- het hobbymatig houden van paarden;
- het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland;
- het gebruik van niet-bebouwde grond voor standaardplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland.

## 8.2 Verbod op gebruik van bouwwerken

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

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- de bouwwerken voor/als seksinrichting.



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

#### ARTIKEL 9

## Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Algemene regels voor omgevingsvergunning

#### 9.1.1 Omgevingsvergunning voor afmetingen en maten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan voor afwijkingen van voorgeschreven afmetingen en maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10 %.

#### 9.1.2 Omgevingsvergunning voor kleine bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan voor:

- het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van het hoogste 3,00 meter ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes, mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan  $60 \text{ m}^3$ , zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken die geen gebouwen zijn en die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6,00 meter;
- geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsvlakken indien bij de definitieve



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

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 2,00 meter mogen bedragen;

- 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;
- overschrijding van bouwvlakgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3,00 meter;
- 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.

### 9.1.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning mag slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, zoals bepaald in dit bestemmingsplan, van aangrenzende gronden en bouwwerken.



HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 10

## Algemene procedureregels

### 10.1 Procedureregels nadere eisen

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

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



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

#### ARTIKEL 11

## Overgangsrecht

### 11.1 Overgangsrecht bouwen

#### 11.1.1 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,

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- na het tenietgaan 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.

#### 11.1.2 Reeds afwijkend bouwen volgens voorheen geldend bestemmingsplan

Onderdeel 11.1.1 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.



## **11.2 Overgangsrecht gebruik**

### **Geoorloofd afwijkend gebruik**

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

11.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

### **Onderbreking van afwijkend gebruik**

11.2.3 Indien het gebruik, bedoeld onder 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

### **Reeds afwijkend gebruik volgens voorheen geldend bestemmingsplan**

11.2.4 Onderdeel 11.2.1 van dit Artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **11.3 Omgevingsvergunning van het overgangsrecht bouwen**

### **Omgevingsvergunning voor vergroting van inhoud bouwwerken**

11.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder 11.1 van dit Artikel voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in genoemde bepaling, met maximaal 10 %.





## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### Procedure

11.3.2 Voor het toepassen van de bevoegdheden die onder 11.3.1 zijn toegekend, is Artikel 10 van deze planregels, overeenkomstig van toepassing.



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

#### ARTIKEL 12

## Slotregels

### 12.1 Vervangen bestemmingsplannen

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

- het bestemmingsplan “De Woerd” zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Westland op 19 juli 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 11 maart 2008.

### 12.2 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Floriëndaal te Naaldwijk”.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

**BIJLAGE**  
**BIJ DE REGELS**

FLORIËNDAAL TE NAALDWIJK

GEMEENTE WESTLAND

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



REGELS BESTEMMINGSPLAN

FLORIËNDAAL TE NAALDWIJK

GEMEENTE WESTLAND

© 2011 KONIJNENBURG GROEP

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
01	-							
014	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
014	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	2
014	- plantsoendienst en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	2
0142	Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	2
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1581	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	2
1584	Verwerking cacaoon en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
1584	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	2
1584	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	2
1586	Koffiebranden en theepakkerijen:							
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	2
18	-							
182	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	2
22	-							
221	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1
222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	2
2223	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1
2223	B Binderijen	30	0	30	0	30	2	2
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1
2442	Farmaceutische productiefabrieken:							
2442	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
-	nummer							
26	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN							
262, 263	0 Aardewerfabrieken:							
262, 263	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	
30	A Kantoormachines- en computefabrieken	30	10	30	10	30	2	
31	- VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	
33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	
36	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	2 Meubelstofferderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	
363	Muziekinstrumentfabrieken	30	10	30	10	30	2	
3661.1	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	
45	- BOUWNIJVERHEID							
45	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	
50	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTOS, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
5020.4	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	
51	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
5153.4	4 zand en grind:							
5153.4	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	
5154	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
5154	2 - algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	
5155.2	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	30	2	
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	
52	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	
55	- LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING							
5552	Cateringbedrijven	10	0	30	10	30	2	
60	- VERVOER OVER LAND							
6022	Taxibedrijven	0	0	30	0	30	2	
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	10	30	2	
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	2	
642	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1	
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2	
72	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
72	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	
72	B Switchhouses	0	0	30	0	30	2	
73	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
74	-							
	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	
93	-							
	OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	
9301.3	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	