

Bestemmingsplan

Stokdijkkade 24-30 te Naaldwijk

(Arcade)



GEMEENTE WESTLAND





BESTEMMINGSPLAN GEMEENTE WESTLAND



STOKDIJKKADE 24-30 TE NAALDWIJK (ARCADE)

NL.IMRO.1783.pbp0000-0006

1 september 2010



Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in
zijn openbare vergadering van 14-12-2010.

de griffier,

N. Broekema

de voorzitter,

J. van der Tak

ONTWERP

Inzage	start	16-07-2010
	einde	26-08-2010

VASTGESTELD

Inzage	start	24-12-2010
	einde	04-02-2011

INWERKINGTREDING

05-02-2011

ONHERROEPELIJK

18-04-2011



I. Toelichting

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Geldende bestemmingsplannen

2. Gebiedsvisie

- 2.1 Beleidskader
 - 2.1.1 Rijksbeleid
 - 2.1.2 Provinciaal beleid
 - 2.1.3 Regionaal beleid
 - 2.1.4 Gemeentelijk beleid
 - 2.1.5 Conclusie
- 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur
- 2.3 Gebiedsvisie
- 2.4 Verkeer

3. Onderzoek

- 3.1 Bedrijven en milieuzonering
- 3.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)
- 3.3 Luchtkwaliteit
- 3.4 Externe veiligheid
- 3.5 Water
- 3.6 Bodem
- 3.7 Ecologie
- 3.8 Cultuurhistorische aspecten

4. Juridische planbeschrijving

- 4.1 Verantwoording planvorm
- 4.2 Bestemmingsregeling

5. Handhaving

- 5.1 Handhavingsbeleid
- 5.2 Resultaten inventarisatie

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 6.2.1 Overleg

II. Planregels

III. Plankaart

INHOUD





TOELICHTING



I. Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In januari 2007 is de fusie tot stand gekomen tussen twee Westlandse woningbouwcorporaties, Westland Wonen gevestigd in 's-Gravenzande en Westambacht gevestigd in Monster. Op het moment van de fusie was Arcade gevestigd in 3 dorpskernen van Westland. Daarnaast heeft Arcade in 2006 een kantoor geopend aan de Prinsengracht te Den Haag. Dit was wenselijk na de aankoop van circa 700 woningen in de gemeente Den Haag.

De huisvestings situatie van Arcade in het Westland was niet ideaal en vanaf eind 2007 is dan ook intensief naar oplossingen gezocht. Om het aantal locaties te verminderen is in oktober 2008 de vestiging in De Lier gesloten. Hiermee kwam het aantal vestigingen in het Westland op twee. Tevens is na onderzoek gebleken dat veel klantcontacten inmiddels via het Internet verlopen en het bezoek van huurders aan de frontoffices terug liep.

Uit het oogpunt van goede dienstverlening en vanwege ruimtegebrek in het bestaande hoofdkantoor is besloten om aan het Zandeveldplein in 's-Gravenzande tijdelijk een woonwinkel (front-office) voor de klanten in te richten.

Het samenvoegen van de Westlandse kantoren tot 1 hoofdkantoor betekent voor Arcade een slag in efficiency en het reduceren van huisvestingskosten. Daarnaast is een uniforme werkwijze mogelijk en kan de dienstverlening beter gewaarborgd worden.

Uit al deze aspecten kwam de keuze tot de ontwikkeling van een nieuw hoofdkantoor in Naaldwijk. De keuze voor een locatie in Naaldwijk komt voort uit de centrale ligging van deze dorpskern en de nabijheid van het bestuurlijk centrum van de gemeente Westland. Een kantoor in Naaldwijk is gemiddeld circa 5 kilometer gelegen van de kernen in de gemeente Westland waar Arcade woningbezit heeft ('s-Gravenzande, Heenweg, Monster, Ter Heijde, Poeldijk en De Lier). Korte tijd na deze keuze is de locatie aan de Stokdijkkade in Naaldwijk in beeld gekomen. Voordeel van deze locatie is de ligging in het centrum van de gemeente Westland, goed te bereiken met openbaar vervoer en relatief snel te realiseren door de reeds gesloopte bebouwing.

De gekozen omvang van het gebouw is een resultante van de mogelijkheden die geboden worden door de stedenbouwkundige voorwaarden van de locatie. Dit heeft tot gevolg dat het aantal beschikbare m² de huidige vraag van Arcade overschrijdt. Om dit enigszins te reduceren is er bijvoorbeeld voor gekozen een atrium in het gebouw op te nemen. Dit atrium biedt tevens andere voordelen qua ruimtelijkheid binnen het gebouw en het architectonisch effect die dit met zich mee brengt. Het huidige aantal m² geeft Arcade de mogelijkheid qua personeelsbestand uit te breiden in de toekomst.

1.2 Ligging plangebied

De Stokdijkkade te Naaldwijk is een straat gelegen tussen de randweg Pijletuinenweg en de winkelkern van Naaldwijk. De weg is een belangrijke as richting het centrum. De Stokdijkkade is een tweebaansweg. Aan de zuidzijde bevindt zich een galerijflat waarbij de galerij georiënteerd is op de Stokdijkkade.





Aan de noordzijde van de Stokdijkkade is er een parallelbaan gecreëerd. Hier zijn parkeermogelijkheden en komt alleen bestemmingsverkeer. Aan deze parallelbaan, tussen de Pijletuinenweg en de Verdilaan, is het plangebied gelegen.

Het gebied aan de noordzijde van de Stokdijkkade bestaat uit een gemeleerd gebied waarin de functies wonen, bedrijven en detailhandel voorkomen. Op de locatie waarop het plan geprojecteerd is stond in het verleden een zalencentrum met cateringservice en een biljartcentrum. Het nieuwe plan zal gesitueerd worden tussen een drietal woningen en een orthodontistenpraktijk.

Het plangebied staat kadastraal bekend onder Naaldwijk, sectie D, nummers 7729, 7734 en 5578.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plan is gelegen binnen het bestemmingsplan "Naaldwijk Noord-west" van de voormalig gemeente Naaldwijk. Volgens dat bestemmingsplan is het plangebied gelegen op gronden met de bestemmingen "Woondoeleinden en detailhandel (WD)" en "Groenvoorzieningen".

Het realiseren van een kantoorpand met parkeervoorzieningen en bijhorende groen en infrastructuur is in strijd met het bestemmingsplan "Naaldwijk Noord-west" van de voormalige gemeente Naaldwijk. Medewerking aan dit bouwplan is mogelijk indien er een bestemmingsplan voor het project vastgesteld wordt.

Keuze van het planregime

De keuze van het planregime is ingegeven door de specifieke ontwikkeling van een kantoorlocatie. Er is gekozen voor de rechtsfiguur van bestemmingsplan met de nodige planflexibiliteiten.

Inpassingsplan

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

2 Gebiedsvisie

2.1 Beleidskader

2.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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.





Het plangebied is gelegen nabij de winkelkern, aan een aanrijroute voor dit gebied. De Nota Ruimte geeft aan dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het bouwplan voorziet in een (economische) ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied.

2.1.2 Provinciaal beleid

Interim beleid Provincie Zuid-Holland

Op 24 juni 2009 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland het Interimbeleid Wro vastgesteld. Met de vaststelling van het Interimbeleid Wro geeft de provincie Zuid-Holland aan hoe de provincie vanaf de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening tot de vaststelling van de nieuwe provinciale structuurvisie omgaat met haar bestaand ruimtelijk beleid. De nieuwe wet is in werking getreden op 1 juli 2008, de vaststelling van de nieuwe structuurvisie is voorzien medio 2010.

Het Interimbeleid Wro houdt in dat, met uitzondering van twee aanpassingen van het streekplan, voorafgaand aan de vaststelling van de nieuwe provinciale structuurvisie geen nieuw beleid wordt vastgesteld. Het bestaand ruimtelijk beleid – zoals opgenomen in vigerende bestemmingsplannen en de nota Regels voor Ruimte – wordt dan ook gecontinueerd aangemerkt als provinciaal belang.

Voor de gemeente Westland is van belang dat in het Interimbeleid Wro de status van de bebouwingscontouren in het geldende streekplangebied Zuid-Holland West is gewijzigd van concrete beleidsbeslissing in structurerend element.

Streekplan Zuid-Holland West

In het Streekplan Zuid-Holland West is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied. Dit is een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met (soms grootschalige) kantoorconcentraties, winkelvoorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen.

Structuurvisie(s) van de provincie

In de op 28 april 2009 ter inzage gelegde (ontwerp) provinciale structuurvisie heeft het plangebied de aanduiding 'Dorpsgebied' verkregen.

2.1.3 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden

In het door het Algemeen bestuur Stadsgewest Haaglanden op 16 april 2008 vastgestelde Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSH) is voor het betrokken gebiedsdeel de aanduiding "bestaand stad- er dorpsgebied" opgenomen. Voor kantoren wordt in de RSH vooral gestuurd op goede bereikbaarheid per openbaar vervoer, per fiets en waar nodig per auto.





2.1.4 Gemeentelijk beleid

Visie Greenport Westland

Door de gemeente Westland is de Greenportvisie ontwikkeld. De Visie Greenport Westland 2020 schetst het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen in de gemeente en daarbuiten in woord en beeld. Op de plankaart is het plangebied aangegeven als 'kleinstedelijk gebied'. In deze gebieden zijn investeringen nodig om het gebied kwantitatief en kwalitatief op een hoog niveau te houden of te krijgen.

In de "Kantorenvisie Westland 2007-2015" geeft aan dat de Stokdijkkade een kantorenlocatie is. Het centrum van Naaldwijk, waaraan de Stokdijkkade grenst wordt tevens genoemd als mogelijke toekomstige ontwikkelingslocatie voor nieuwe kantoren.

2.1.5 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het beoogde kantoorgebouw past binnen het beleid van de hogere overheden en de gemeente.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

Het plan is gesitueerd tussen bestaande bebouwing, de Stokdijkkade en een achtergelegen park. De bebouwing dient qua opbouw en bouwhoogte aan te sluiten op de omgeving. Er is tevens een langzaamverkeersdoorsteek gewenst tussen de Stokdijkkade en het park. De openbare ruimte moet zo ingericht worden dat de doorsteek geaccentueerd wordt en herkenbaar is vanuit zowel de Stokdijkkade als het park.

Het ontwerp van het gebouw heeft een veelhoekige, sculpturale vorm. Op subtiële wijze wordt ingespeeld op de rooilijnen, zichtlijnen en de ligging aan het park door delen van de gevels af te schuinen. In combinatie met het geheel of gedeeltelijk transparant houden van de gevels wordt ingespeeld op de omgeving. De geveldelen die naar zijburen gericht zijn voorzien van niet-transparante, translucente delen. De bouw van dit kantoorpand heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de bezonning van aangrenzende percelen. Bij de uitrit van de garage heeft men voldoende zicht door de transparante gevel om voetgangers te kunnen signaleren.

2.3 Gebiedsvisie

Als uitwerking van de Visie Greenport Westland 2020 heeft de gemeente Westland uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingskaders voor de kernen van Westland opgesteld. Deze uitgangspunten zullen uitmonden in ontwikkelingskaders per kern van Westland. Doel van de visie is de identiteit, de rol en de prioriteiten per kern te benoemen en de ruimtelijke ontwikkelingskaders voor de kernen neer te leggen. De ontwikkelingskaders voor de kern Naaldwijk zijn nog onderwerp van discussie.

In de voorgenoemde visie worden wel de hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt. Het uitgangspunt voor Naaldwijk is dat deze kern zich ontwikkelt tot een kleinstedelijke kern. Voor Naaldwijk wordt ingezet op het versterken van de centrale positie in de gemeente Westland. Verdichting kan hier plaatsvinden binnen een herkenbaar geprofileerde centrumring. Het plangebied is gelegen in deze centrumring.





2.4 Verkeer

Het bouwplan voorziet in 36 parkeerplaatsen, waarvan 1 voor minder validen. Op de begane grond zijn nog eens 12 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 1 voor minder validen. In totaal voorziet het plan in 48 parkeerplaatsen. In het openbaar gebied, aan de ventweg naast de Stokdijkkade waar het plan is gelegen, kunnen in totaal 24 parkeerplaatsen aan het plan toegerekend worden. Dit betekent dat er in totaal 72 parkeerplaatsen aan het plan toegerekend kunnen worden.

Het bouwplan voorziet in een baliefunctie en kantoren. Conform het Westlands Verkeers- en VervoersPlan (WVVP) dient deze aanvraag te voorzien in 70 parkeerplaatsen. Hier wordt aan voldaan.

Voor het aanleggen van de in- en uitrit dient overlegd te worden met de gemeentelijke afdeling Beheer Openbare Ruimte.

3 Onderzoek

3.1 Bedrijven en milieuzonering

De in 2009 herziene VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering is gebruikt als een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming voor de aspecten gevaar, stof, geluid en geur. Voor kantoren geldt dat deze inrichtingen vallen onder code 74 en milieucategorie 1, waarvoor alleen het aspect geluid een afstand van 10 meter moet worden aangehouden. Voor de overige aspecten zijn geen richtafstanden aangegeven.

3.2 Geluid

Voor het realiseren van het kantoorgebouw heeft DGMR de geluidsbelasting onderzocht (rapport "Hoofdkantoor Arcade in Naaldwijk – rapportnummer M.2009.0044.03.R001, 2009). In dit rapport is de totale geluidsbelasting op de toekomstige gevel ten gevolge van wegverkeer berekend. Wanneer aan de vereiste gevelwering wordt voldaan, ontstaat een aanvaardbaar werkklimaat. Er is daarnaast geen geluidsbelasting van het kantoorgebouw naar de omgeving te verwachten.

3.3 Luchtkwaliteit

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn normen (grenswaarden en plandrempels) voor zes luchtverontreinigende stoffen opgenomen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijn stof (PM10). Deze normen dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht te worden genomen. Dit geldt o.a. voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe "Wet luchtkwaliteit" geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan;

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;





- Een project “niet in betekende mate (NIMB)” bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Gelet op de geringe omvang van het plan is er sprake van een toename van minder dan $0.1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van NO_2 en PM_{10} . Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging en is daarom planologisch verantwoord.

3.4 Externe Veiligheid

Bij externe veiligheid wordt naar verschillende aspecten gekeken, namelijk;

- Bedrijven waar activiteiten plaats vinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Bij externe veiligheid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het plangebied liggen drie bedrijven met gevaarlijke stoffen. Gezien de afstand van het plangebied tot de bedrijven Nic. Sosef en Van den Bos Flowerbulbs hoeft geen rekening gehouden te worden met deze risicovolle inrichting bij de ontwikkeling van het plangebied. Het plangebied ligt wel binnen de groepsrisico contour van Flora Holland. Hoewel er een toename is van het GR, heeft dit plan geen invloed op de oriëntatiewaarde van het groepsrisico van Flora Holland. In de bestaande situatie ligt het GR van Flora Holland ruimschoots onder de oriëntatiewaarde.

Er hoeft geen rekening gehouden te worden met vuurwerkinrichtingen. Deze inrichtingen zijn op voldoende afstand gelegen van het plangebied. In de nabijheid is tevens geen propaantank aanwezig. Het plangebied is ook niet gelegen in het invloedsgebied van een LPG-tankstation.

Op ongeveer 720 meter afstand van het plangebied is de transportroute gevaarlijke stoffen, de N213 gelegen. Gezien de afstand van het plangebied tot de transportroute gevaarlijke stoffen is er geen belemmering bij de ontwikkeling. De Stokdijkkade zelf is geen transportroute gevaarlijke stoffen.

3.5 Water

In opdracht van DGMR raadgevende ingenieurs bv heeft Geofox-Lexmond bv een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd op de locatie Stokdijkkade 26-29 te Naaldwijk

De waterkwantiteit

De ontwikkelingslocatie betreft een locatie van circa 1.370m^2 . Het plangebied is gelegen in een boezemgebied. Er geldt een peil van NAP 0,43 m. Er geldt geen waterbergingsopgave in dit gebied.



*De waterkwaliteit.*

Ter voorkoming van het verstoppert van het hemelwater dienen de afvoerpijpen van het dak voorzien te worden van een bladvang. Er zullen geen uitloogbare bouwmaterialen en chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt bij aanleg en onderhoud van het gebouw.

De riolering.

Op locatie is een gemengd rioleringstelsel (transportriool met diameter van 1000mm) aanwezig ter plaatse van de Stokdijkkade. Gemeente Westland zal een verbeterd gescheiden rioolstelsel aanleggen in de nabije toekomst (circa 3 jaar). Hemelwater en droogweerafvoer kunnen nadien gescheiden worden afgevoerd.

3.6 Bodem

Uit de Woningwet (artikel 8, lid 3) blijkt dat een bodemonderzoeksrapport alleen kan worden voorgeschreven voor bouwwerken waarbij een reguliere bouwvergunning nodig is en waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zijn, mits dat bouwwerk de grond raakt of sprake is van een verandering van het niet-wederrechtelijke gebruik. Uit de gemeentelijke bouwverordening volgt dat een volledig bodemonderzoek conform NEN 5740, bijlage B uitgevoerd dient te worden.

Er is een tweetal bodemonderzoeken "Verkennd milieukundig bodemonderzoek aan de Stokdijkkade 26 te Naaldwijk (projectcode:EEN70181)", d.d. 13 april 2007 en "rapportage aanvullend milieukundig onderzoek (referentie:EEN81130)", d.d. 10 november 2008 beide opgesteld door VanderHelm Milieubeheer B.V. overgelegd. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de geplande herinrichting en bestemmingswijziging.

Op basis van de Circulaire bodemsanering 2009 en het Besluit-Regeling bodemkwaliteit is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Bij het slopen en bouwrijp maken van de locatie dient men alert te zijn op aanwijzingen welke alsnog op een eventuele bodemverontreiniging wijzen.

3.7 Ecologie

DGMR heeft Consulmij Milieu B.V. opdracht gegeven verkennend en indicatief onderzoek te doen naar aanwezige natuurwaarden. Uit dit onderzoek is gebleken dat dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden op circa 2,8 kilometer liggen. Gelet op deze afstand en de geringe effecten vanuit de activiteit kan geconcludeerd worden dat er geen effecten zijn op beschermde natuurgebieden. Er is geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk.

Aangezien het plangebied zich ook niet in de Ecologische HoofdStructuur (EHS) bevindt of effecten veroorzaakt op de EHS, zijn er ook geen belemmeringen voor de realisatie van dit project.

Bij langdurige braakligging moet rekening gehouden worden met eventuele vestiging van amfibieën en de groei van vegetatie, waardoor de kans op het voorkomen van broedvogels vergroot wordt. Het is van belang hier wel rekening mee te houden en vegetatie dan ook buiten de broedperiode te verwijderen.





3.8 Cultuurhistorisch aspecten

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De Cultuur Historische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Delfland en Schieland (Provincie Zuid-Holland 2003) laat zien dat het plangebied is gesitueerd in een gebied met een zeer grote kans op archeologische sporen. In opdracht van DGMR is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Uit de conclusie van het rapport blijkt dat er geen aanwijzingen zijn voor archeologische resten of bewoningslagen. De kans wordt dan ook klein geacht dat bij realisatie van het bouwplan archeologische resten worden verstoord.

Vanwege het feit dat het niet volledig uit te sluiten is dat binnen het plangebied toch nog archeologische resten voorkomen, wordt de uitvoerder van het grondwerk gewezen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag (Monumentenwet).

4 Juridische planbeschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van een concrete bouwaanvraag. Hiervoor is uitgegaan van een gedetailleerd eindplan. De in het bestemmingsplan opgenomen functies zijn als volgt bestemd:

- Groen

De groenvoorzieningen in het bestemmingsplan zijn opgenomen onder de bestemming Groen en onder de bestemming Kantoor. Door het opnemen van groenvoorzieningen in de bestemming Kantoor kan het kantoor als het ware in het 'park' worden gebouwd door onder de onderdoorgang aan de achterzijde het groen van het park door te trekken.

- Kantoor

Het kantoorgebouw is opgenomen met de bestemming Kantoor, met een maximale bouwhoogte van 17 meter. Ten aanzien van het behoud van het open karakter en de zichtlijnen vanaf de Stokdijkkade richting het achtergelegen 'park' is een tweetal bouwvlakken voorzien van een bouwaanduiding "onderdoorgang". Bebouwing mag binnen deze plekken vanaf een hoogte van 6,80 meter plaatsvinden.

- Parkeergarage

De ondergrondse parkeergarage is mogelijk gemaakt door een functieaanduiding op te nemen in de bestemmingen Kantoor en Groen.

- Doorgang

Ten behoeve van het open karakter vanaf de Stokdijkkade richting het achtergelegen park is de functieaanduiding "verblijfsgebied" binnen de bestemming Kantoor opgenomen. Door een bouwaanduiding zijn de erfscheidingen binnen deze functieaanduiding specifiek geregeld.





5 Handhaving

5.1 Handhavingsbeleid

In de door de raad van de gemeente Westland op 26 juni 2007 vastgestelde nota "Integraal handhavingsbeleid 2007-2010, "Samen handhaven, samen leven" wordt een aantal kernpunten geformuleerd die het handhavingsbeleid de komende jaren mede richting en inhoud zullen geven. De in de nota genoemde handhavingsthema's hebben geen betrekking op het plangebied.

5.2 Resultaten inventarisatie

Gelet op het feit dat het plangebied een onbebouwd perceel is zijn er geen strijdigheden geconstateerd. Indien er al sprake zou zijn van overtredingen binnen het plangebied dan zullen deze met de komst van het kantoorgebouw verdwijnen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld en is een exploitatieplan niet nodig omdat op andere wijze reeds in kostenverhaal is voorzien. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg

Als onderdeel van het vaststellen van een (project)bestemmingsplan dient ingevolge artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het bouwplan vooroverleg met instanties gevoerd te worden. Hierbij zijn in het kader van het voorliggende verzoek de volgende instanties ingelicht:

- Inspectie VROM;
- Provincie Zuid Holland;
- Hoogheemraadschap Delfland;
- Stadsgewest Haaglanden;
- Gasunie.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn de volgende reacties ingekomen:

Inspectie VROM, kenmerk 20100011169-MAR-ZW:

Geen opmerkingen.

Provincie Zuid-Holland, kenmerk PZH-2010-158749098:

Het plan is op enkele punten niet conform het provinciale beleid zoals opgenomen in het interim-beleid, bestaande uit de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte. Het betreft de volgende punten:

- Water; Onduidelijk is of de hoeveelheid verharding in het plangebied toeneemt. Er blijkt tevens niet dat er overleg is geweest met de waterbeheerder.
- Archeologie; Het inventariserend archeologisch onderzoek dient bij het ontwerp bestemmingsplan meegezonden te worden.





Hoogheemraadschap van Delfland, kenmerk 833151:

Het hoogheemraadschap kan instemmen met de waterparagraaf omdat aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding invulling is gegeven.

Stadsgewest Haagland, kenmerk SH10.323:

De realisatie van een nieuw kantoor leidt tot sluiting van andere (decentrale) kantoren in het Westland, waarmee het plan past binnen de regionale kantorenstrategie van Haaglanden en de beleidskaders die zijn vastgesteld in het Regionaal structuurplan Haaglanden 2020.

Gasunie

Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Ondernomen acties

Op basis van de bovenstaande reacties zijn de volgende acties ondernomen:

- Water; aangezien de waterbeheerder akkoord is zijn de belangen van water voldoende behartigd en geven geen aanleiding om het plan aan te passen.
- Archeologie; het onderzoek is bijgevoegd bij het ontwerp onder het Milieuaspectenonderzoek.

Zienswijzen

Er zijn 19 zienswijzen ingekomen. De nota van beantwoording is onderstaand bijgevoegd.





VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 29036 3001 GA Rotterdam

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Westland
t.a.v. mw. mr. C. Menheer
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

GEMEENTE WESTLAND	
Ingekomen:	24 FEB 2010
Nummer:	10-11777
Org. onderdeel:	BMRJZ

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regioafdeling Zuid-West

Groothandelsgebouw
Weena 723
Postbus 29036
3001 GA Rotterdam
www.vrom.nl

Contactpersoon
M.C.A. van der Ark
T 010-224 44 98
F 010-224 44 99

Datum 22 februari 2010 **22 FEB. 2010**
Betreft vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan
"Stokdijkkade 24-30 Naaldwijk"
H26957

Kenmerk
20100011169-MAR-ZW

Geacht college,

Op 14 januari 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Stokdijkkade 24-30 Naaldwijk".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Zuid-West,

i/o 

dr. J. Blenkers



provincie **HOLLAND**
ZUID

GEMEENTE WESTLAND

Ingekom: 23 FEB. 2010

Nummer: 10-11535

Org. onderdeel: 10mng2

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
E. Privé
T 070 - 441 73 47
e.prive@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en wethouders
van WESTLAND

Datum
19 FEB. 2010

Ons kenmerk
PZH-2010-158749098
Uw kenmerk
-
Bijlagen

Onderwerp

Artikel 3.1.1. Bro, voorontwerpbestemmingsplan
"Stokdijkkade 24-30 te Naaldwijk, gemeente Westland

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is per 1 juli 2008 vormgegeven in interim-beleid, bestaande uit de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte. Het plan is op enkele punten niet conform dit beleid.

Water

In het plangebied wordt een nieuw kantoor gerealiseerd. Het is onduidelijk of de hoeveelheid verharding in het plangebied toeneemt. Conform onze nota Regels voor Ruimte dient voor stedelijke herstructureringsgebieden voldoende ruimte te worden gereserveerd voor open water. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overeenstemming met de waterbeheerder(s) kan hiervan worden afgeweken.

Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. Uit de waterparagraaf wordt niet duidelijk dat er overleg is geweest met de waterbeheerder. De gemeente dient de waterbeheerder(s) alsnog om advies te vragen. In de waterparagraaf dient vervolgens een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop de initiatiefnemer het wateradvies van de waterbeheerder(s) heeft verwerkt. Indien wordt afgeweken van het wateradvies dient daarvoor een motivering te worden opgenomen. Ook dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop het wateradvies vertaald wordt naar de Plankaart en Regels.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bussen 18,
22, 65 stoppen dichtbij
het provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Cultuur

In het plan wordt vermeld dat er een inventariserend archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. De rapportage van dat onderzoek hebben wij niet bij de stukken aangetroffen. Bij het toekomstige ontwerpbestemmingsplan dient dit rapport te worden toegevoegd.

Conclusie

Het plan houdt op bovengenoemde punten onvoldoende rekening met het provinciaal belang. Ik verzoek u daarom het plan aan te passen.

Overgangsrecht toepassing artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Op 26 juni 2008 hebben Gedeputeerde Staten u ter gelegenheid van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een brief gestuurd waarin nader is ingegaan op de rol van de provincie onder de nieuwe wet. Daarin is ook aangegeven dat u, gelet op het overgangsrecht, voor verzoeken om vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) die bij u zijn ingediend voor 1 juli 2008 nog gebruik kunt maken van de mogelijkheden voor toepassing van artikel 19 lid 2 WRO (oud) die GS bij hun besluit van 9 oktober 2007 daartoe hebben geboden. Met het oog daarop bericht ik u dat u, indien u over dergelijke verzoeken beschikt, vrijstelling kunt verlenen voor de planonderdelen waarover geen opmerkingen zijn gemaakt, voor zover die onderdelen ook de instemming hebben van de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

mr. C. Verwijs

hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

VERZONDEN 22 FEB. 2010
ONTVANGEN 22 FEB. 2010
VERZONDEN 22 FEB. 2010

het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

Grote Marktstraat 43
Postbus 66
2501 CB Den Haag
Telefoon 070 750 1500
Telefax 070 750 1501
E-mail informatie@haaglanden.nl
Internet www.haaglanden.nl

Bank BNG 28 50 28 499

GEMEENTE WESTLAND

Ingekomen: 23 FEB. 2010

NUMMER 10-11.598

uw kenmerk Mail DvdHoeven14 jan2010

datum 17 februari 2010

ons kenmerk SH10. 323

bijlage(n)

projectnummer

contactpersoon

Drs. A.P.H.M. Lammers

doorkiesnummer

070 750 1687

onderwerp

Reactie artikel 3.1.1 Bro
bestemmingsplan Stokdijkkade
24-30 Naaldwijk (Arcade)

Geacht college,

U heeft in het kader van de Regeling stadsgewest Haaglanden 1995 en het artikel 3.1.1. Bro-overleg het voorontwerp bestemmingsplan Stokdijkkade 24-30 Naaldwijk (Arcade) voor advies toegestuurd.

Het betreft een bestemmingsplan dat de realisatie van een nieuw kantoor van woningbouwvereniging Arcade mogelijk moet maken in het centrum van Naaldwijk, waarna elders kantoren in het Westland gesloten worden. Het plan past daarmee binnen de regionale kantorenstrategie van Haaglanden en de beleidskaders die zijn vastgesteld in het Regionaal structuurplan Haaglanden 2020.

Het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden,

de secretaris

de voorzitter,

drs. A. Harkes

J.J. van Aartsen



Hoogheemraadschap van Delfland

Sector Beleid en Onderzoek

Phoenixstraat 32, Delft
Postbus 3061, 2601 DB Delft
Tel 015 - 260 81 08

Fax : 015 - 260 80 01
E-mail : info@hhdelfland.nl
Internet : www.hhdelfland.nl

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

GEMEENTE WESTLAND	
Ingekomen:	5 FEB 2010
Nummer:	10-6910
Org. onderdeel:	RBMRJ2

Ons kenmerk : 833151
Uw brief d.d. : 16 januari 2010
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : -
Delft : 4 februari 2010

Onderwerp: watertoets bestemmingsplan Stokdijkkade 24-30

Geacht College,

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening heeft u het Hoogheemraadschap van Delfland het bestemmingsplan Stokdijkkade 24-30 in Westland toegezonden. U verzoekt Delfland in een reactie kenbaar te maken of met het bestemmingsplan kan worden ingestemd.

Wel instemmen

Delfland kan met het bestemmingsplan instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.

Voor meer informatie of vragen kunt u terecht bij de contactpersoon vermeld onderaan deze brief.

Hoogachtend,
Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland,
namens deze,
de teamleider Integraal Beleid a.i.,

Dr.ir. J.D. Filius

Kopie : - Provincie Zuid-Holland PPC afdeling water t.a.v. mevr. O. Bongers,
- Gemeente Westland, tav D. van der Hoeven, Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk

Team : Integraal Beleid
Telefoonnr. : 015 - 260 83 01

Contactpersoon : Ing. J.Ph. Meijerink
E-mail : jmeijerink@hhdelfland.nl

Graag bij beantwoording datum en nummer van
deze brief vermelden



Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
ro_west@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum

18 januari 2010

Doorkiesnummer

(0182) 62 34 12

Ons kenmerk

TAJW 00136

Uw kenmerk

BV 2009009289

Onderwerp

Reactie vooroverleg Ontwerpbestemmingsplan Stokdijkkade
24-30 te De Lier

Geacht College,

Naar aanleiding van uw emailbericht van 14 januari 2010, waarmee u ons in kennis stelt van het bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Tenslotte wil ik u graag verzoeken in de toekomst gebruik te maken van het bovenstaande emailadres.

Hoogachtend,

Y. van Atteveld
Medewerker Legal affairs



Bijlagen:

- Verkennend milieukundig bodemonderzoek aan de Stokdijkkade 26 te Naaldwijk (Van der Helm Milieubeheer B.V. projectcode:EEN70181 datum 13 april 2007)
- Rapportage aanvullend milieukundig onderzoek (Van der Helm Milieubeheer B.V. referentie:EEN81130 datum 10 november 2008)
- Milieuaspectenonderzoek (DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. rapportnummer M.2009.0044.00.R001 datum 10 juli 2009)
- Planschaderisico analyse (Niervaert Vastgoed Management B.V. kenmerk 99KL59 datum 27 mei 2009)
- Bezonningsonderzoek (DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. rapportnummer M.2009.0044.10.R001 datum 24 november 2009)





PLANREGELS





II. Planregels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemming

Artikel 3	Kantoor
Artikel 4	Verkeer
Artikel 5	Groen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6	Antidubbeltelregel
Artikel 7	Algemene bouwregels
Artikel 8	Algemene gebruiksregels
Artikel 9	Algemene ontheffingsregels
Artikel 10	Algemene procedureregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11	Overgangsrecht
Artikel 12	Slotregel





Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan**
het bestemmingsplan "Stokdijkkade 24-30 te Naaldwijk" van de gemeente Westland.
- 1.2 bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1783.pbp0000-0006.gml met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).
- 1.3 aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 antenne-installatie**
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in de techniekkast opgenomen apparatuur, met daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.6 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.8 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.9 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.10 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggen.
- 1.12 bouwperceel**
een aanéengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.13 bouwperceelgrens**
de grens van een bouwperceel.



**1.14 bouwvlak**

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

1.15 bouwwerk

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

1.16 boveninsteek

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

1.17 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.

1.18 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.

1.19 gebouw

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

1.20 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechte reeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.21 nutsvoorzieningen

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

1.22 overkapping

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

1.23 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.24 risicovolle inrichtingen

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



**1.25 seksinrichting:**

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

1.26 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts) voorzieningen, zoals: verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen; afvalinzamelsystemen.

1.27 voorgevel

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

1.28 voorgevelrooilijn

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing.





Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceels-grenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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





Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen (G)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor Groen (G) zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, plantsoenen, bermen en voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding (pg): een parkeergarage ten dienste van de aangrenzende bestemming;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwhoogte, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding (pg) is het toegestaan éénlaagse, ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 6, lid 6, sub b is het toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding (pg) éénlaagse, ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren.





Artikel 4 Kantoor (K)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor Kantoor (K) zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding (pg): een parkeergarage ten dienste van de bestemming;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding (vb): verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemmingen;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding [ond]: een onderdoorgang;
- e. bij deze bestemming horende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

- c. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen zoals aangegeven op de verbeelding worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding (pg) is het toegestaan éénlaagse, ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren;
- f. in afwijking van het bepaalde in artikel 6, lid 6, sub b is het toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding (pg) buiten het bouwvlak éénlaagse, ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding (vb) zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan uitgezonderd vlaggenmasten van ten hoogste 8 meter;
- h. ter plaatse van de bouwaanduidingen [sba-e1] en [sba-e2] zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- i. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de bouwaanduiding [sba-e1] bedraagt: 1 meter;
- j. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de bouwaanduiding [sba-e2] bedraagt: 2 meter;
- k. ter plaatse van de bouwaanduiding [ond] is het niet toegestaan tussen peil en 6,80 meter boven peil te bouwen.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

4.3.1 Verkeer

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Kantoor" met een functieaanduiding "verblijfsgebied" wijzigen in de bestemming "Verkeer" met een functieaanduiding "verblijfsgebied", indien het verblijfsgebied een permanent openbaar karakter krijgt.





4.3.2 Toevoegen bouwvlak met specifieke bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Kantoor" zonder bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Kantoor" met bouwvlak en "specifieke bouwaanduiding – erfscheiding", mits

- dit geen hinder, gevaar of schade veroorzaakt;
- dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van de bestemming en aangrenzende percelen;
- de maximale hoogte 1 meter bedraagt;
- dit is goedgekeurd door de gemeentelijk stedenbouwkundige.

4.3.2 Verwijderen bouwvlak met specifieke bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Kantoor" met bouwvlak en "specifieke bouwaanduiding – erfscheiding" te wijzigen in de bestemming "Kantoor" zonder bouwvlak.





Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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





Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Percentages op de planverbeelding

- a. 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.
- b. 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.
- c. Het op de planverbeelding in een bouwvlak vermelde percentage heeft geen betrekking op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of overkappingen.

6.2 Hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

- a. De op de planverbeelding aangegeven hoogteaanduiding geeft de maximale goot- danwel bouwhoogte van gebouwen in meters aan.
- b. Indien op de planverbeelding geen hoogteaanduiding is opgenomen, geldt voor de maximaal toelaatbare goot- danwel bouwhoogte het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze planregels.

6.3 Overschrijding van hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

De in artikel 6.2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in artikel 6.4 en door schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen, dakkapellen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

6.4 Algemene hoogtematen

Als maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn, gelden de volgende maten, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- | | | |
|---|---|---------|
| - | 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 | 5,00 m |
| - | niet zijnde schotelantennes | |
| - | overige bouwwerken | 2,00 m |

6.5 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,50 m bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
- d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m bedraagt;





- e. 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 m bedraagt.

6.6 Ondergrondse bouwwerken

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





Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond en/of water als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden; het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen voor de voorgevelrooilijn;
- e. als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen achter de voorgevelrooilijn, hoger dan 4 meter;
- f. het gebruik van bouwwerken of de bouwwerken te laten gebruiken als seksinrichting.
- g. het plaatsen van reclameborden, bewegwijzering e.d., anders dan een presentatie van het bedrijf ter plaatse.

7.2 Niet strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
- c. vormen van gebruik als bedoeld in lid 1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- d. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- e. 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.





Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van de bepalingen in de hoofdstukken 1 en 2 van dit plan ter zake reeds ontheffing kan worden verleend - ontheffing te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3,00 meter ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³ zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
 - b. voor het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6,00 meter;
 - c. voor geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2,00 meter mogen bedragen;
 - d. voor afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
 - e. overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen.
 - f. het afwijken van deze voorschriften ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden.
 - g. voor afwijkingen van voorgeschreven maten met ten hoogste 15%.
2. Ontheffing wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.





Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

9.2 Werking wettelijke regelingen

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





Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Lid 10.1.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.





Artikel 11 Slotregel

Dit bestemmingsplan vervangt voor zover binnen de bestemmingsgrenzen van dit bestemmingsplan het volgende bestemmingsplan op de dag dat het bestemmingsplan van kracht wordt als bedoeld in artikel 3.8, lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening:

- het bestemmingsplan "Naaldwijk Noord-West.", zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Naaldwijk op 12-07-1973 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 11-09-1974.

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "**Stokdijkkade 24-30 te Naaldwijk**"



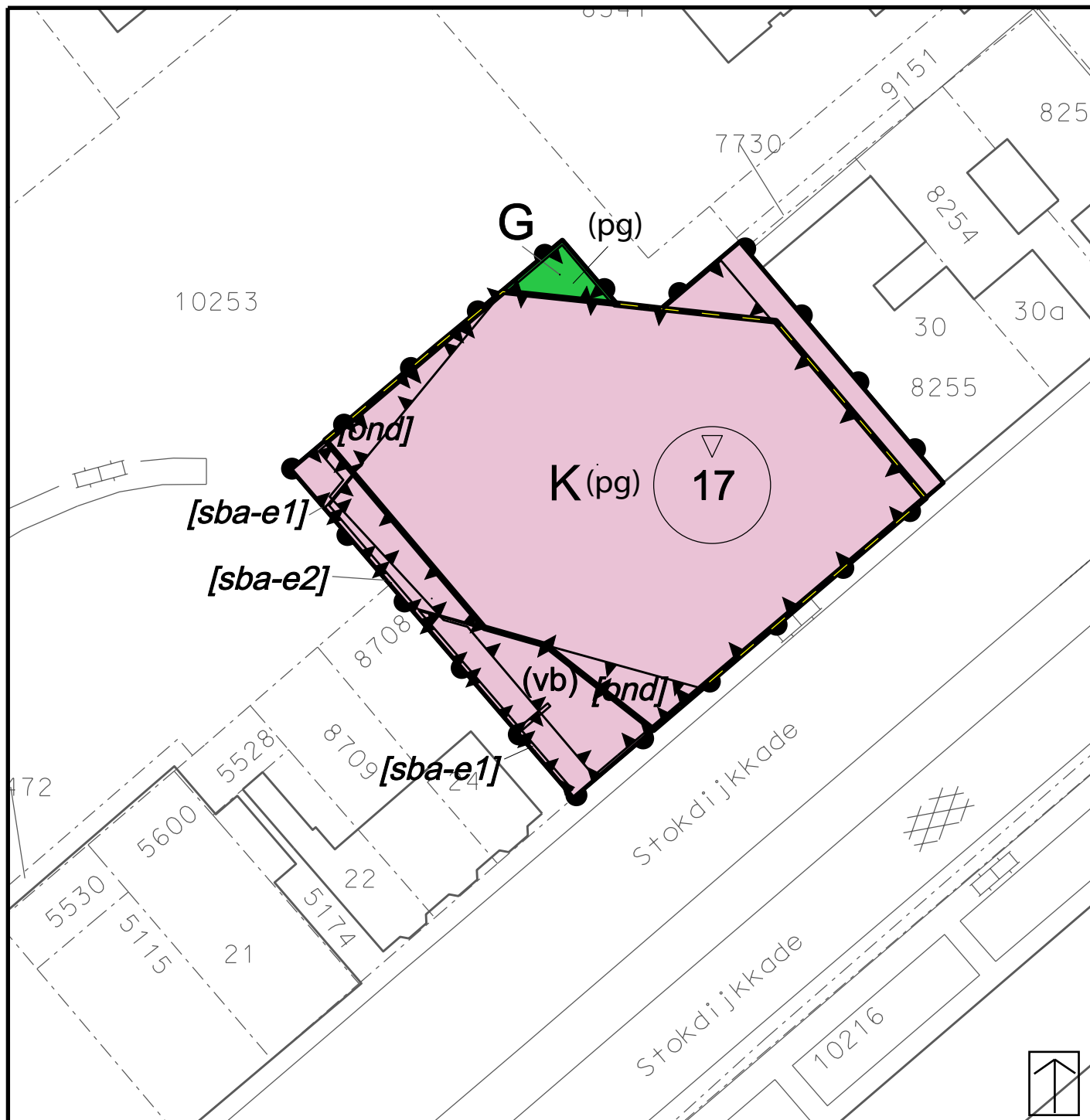




PLANVERBEELDING







Artikel 3.1 Wro

Bouwplan:

Dossier nr: NL.IMRO.1783.pbp0000-0006

Plaatselijk bekend: Stokdijkkade 24-30 te Naaldwijk

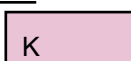
Legenda

Schaal: 1:500

Richting kaart: Noord

Bestemming en aanduidingen:

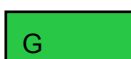
Kantoor:



Bouwvlak:



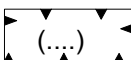
Groen:



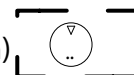
Parkeergarage (pg); Verblijfsgebied (vb);

Erfafscheiding 1 [sba-e1] en 2 [sba-e2]

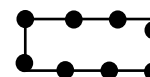
Onderdoorgang [ond]



Maximale bouwhoogte (m)



Grens plangebied:



Plan status:

Vastgesteld

(hier stempelen)







GEMEENTE **WESTLAND**

