

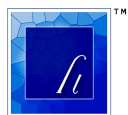


BESTEMMINGSPLAN

MOLENSLOOT-WEST DEELPLAN 5AA EN 5C

bestemmingsplan voor fasen 5AA en 5C van het woningbouwproject
Molensloot-West in de kern De Lier

MOLENSLOOT-WEST, DEELPLAN 5AA EN 5C
Gemeente Westland



MOLENSLOOT-WEST, DEELPLAN 5AA EN 5C
Gemeente Westland



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever: gemeente Westland
Afdeling Planontwikkeling

Projectnummer: 180
Projectcode: west-BPL [MOLENSLOOT-WEST]
Versie: onherroepelijk
Datum: 3 februari 2012

BESTEMMINGSPLAN MOLENSLOOT-WEST DEELPLAN 5AA EN 5C

GEMEENTE WESTLAND

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



BESTEMMINGSPLAN

MOLENSLOOT - WEST DEELPLAN 5AA EN 5C
Gemeente Westland



BESTEMMINGSPLAN

Voorwoord

Dit bestemmingsplan is de planologische-juridische grondslag voor de ontwikkeling van fasen 5AA en 5C binnen het woningbouwplan Molensloot-West.

Fase 5AA betreft de bouw van 4 vrije kavels.

Fase 5C bestaat uit 27 appartementen en 14 eengezinswoningen (2 rijen van 7 woningen), gelegen aan een te realiseren waterpartij. Het appartementen gebouw bestaat uit 4 en 5 lagen. De eengezinswoningen bestaan uit 2 lagen en een kap.



BESTEMMINGSPLAN

MOLENSLOOT-WEST, DEELPLAN 5AA EN 5C
Gemeente Westland



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Deel A

TOELICHTING



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

MOLENSLOOT-WEST, DEELPLAN 5AA EN 5C
Gemeente Westland



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Inhoud van de toelichting

Hoofdstuk 1	Planbeschrijving	3
1.1	Aanleiding en doelstelling van het bestemmingsplan	3
1.2	Plangrenzen	3
1.3	Planregime	4
Hoofdstuk 2	Beleid	5
2.1	Ruimtelijk beleid van de gemeente	5
2.2	Ruimtelijk beleid van de regio	12
2.3	Ruimtelijk beleid van de provincie	13
2.4	Ruimtelijk beleid van het waterschap	15
2.5	Ruimtelijk beleid van het Rijk	15
Hoofdstuk 3	Inventarisatie en visie	18
3.1	Algemene beschrijving van het plangebied	18
3.2	Inventarisatie	19
3.3	Visie	20
Hoofdstuk 4	Onderzoek	22
4.1	Water	22
4.2	Natuur en landschap	25
4.3	Archeologie	26
4.4	Geluid	28
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Bodemkwaliteit	32
4.8	Bedrijven en milieuzonering	33



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving en bestemmingslegging	35
5.1	Standaard vorm en standaardregels	35
5.2	Systematiek van de planregels	36
5.3	Systematiek van de planverbeelding	37
5.4	Bestemmingslegging	38
Hoofdstuk 6	Handhaving	40
6.1	Handhavingsstrategie	40
6.2	Strijdigheden	41
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Economische uitvoerbaarheid	42
7.2	Grondbeleid van de gemeente	43
7.3	Technische uitvoerbaarheid	43
7.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 1

Planbeschrijving

Als eerste stap in de planvorming zullen in dit hoofdstuk de aanleiding, het doel van het bestemmingsplan en de plangrenzen worden bepaald. Daarbij wordt tevens uiteengezet welk planregime van kracht was voordat dit bestemmingsplan in werking trad.

1.1 Aanleiding en doelstelling van het bestemmingsplan

De aanleiding van het bestemmingsplan is het juridisch mogelijk maken van de realisatie van het woningbouwproject Molensloot-West deelplan 5AA en 5C.

De functie wonen vormt het meest doelmatige gebruik van de gronden en moeten daarom in beginsel als zodanig gehandhaafd blijven, een en ander conform de analoge uitleg van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De planologische doelstelling van het bestemmingsplan is ontwikkelend van aard.

Herziening is tevens 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 voor het jaar 2000 in werking getreden en dus ouder dan 10 jaar.

Herziening is niet geboden op grond van de wettelijke inpassingsplicht voor inpassing van een projectbesluit in een bestemmingsplan, als voorgeschreven in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Plangrenzen

Het gebied van het bestemmingsplan (hierna: plangebied) wordt begrensd door:

- in het zuiden: de watergang De Lee;
- in het oosten: het aanwezige glastuinbouwcomplex aan de Laan van Adrichem;
- in het noorden: Parklaan;
- in het westen: Schietraam.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



De plangrenzen vloeien voort uit het samenvatten van alle woonfuncties in het te ontwikkelen deel Molensloot-West Deelplan 5AA en 5C en sluit aan op het integrale beleid van de gemeente voor de actualisering van haar bestemmingsplannen.

1.3 Planregime

Binnen het plangebied was voorheen het volgende planregime van kracht.

- bestemmingsplan Landelijk gebied, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente De Lier op 20 april 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 25 oktober 1994.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2

Beleid

2.1 Ruimtelijk beleid van de gemeente

2.1.1 Structuurvisie(s) van de gemeente

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 opgesteld, omdat een dergelijk plan op regionaal niveau is vastgesteld.

2.1.2 Visie Greenport Westland 2020

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 binnen de gemeente Westland. De ruimtelijke component en hoe om te gaan met het glastuinbouwcluster (inclusief de niet ruimtelijke component) staan in de visie voorop.

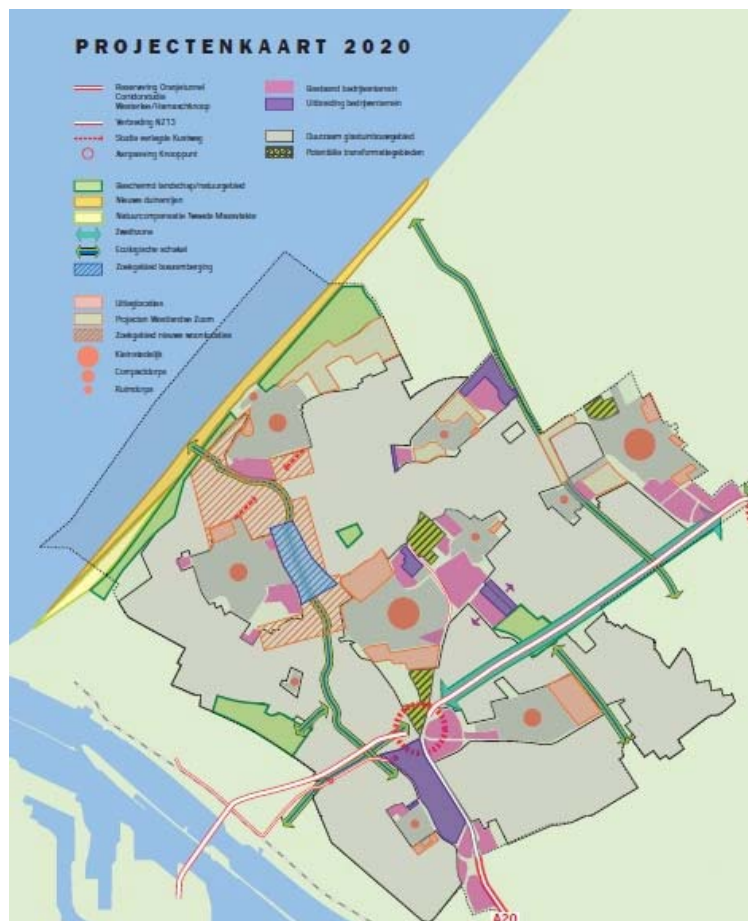
Naast een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen biedt het ook de onderlinge afstemming van de ambities van de gemeente op de gebieden water en groen, verkeer en vervoer, wonen, het glastuinbouwcluster, maatschappelijke en economische voorzieningen. De visie bevat tevens richtinggevende uitspraken over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

Wonen

In het Westland is een evenwichtig over de gemeente verdeeld woningbouwprogramma gerealiseerd dat aansluit bij de behoefte van de in totaal 100.000 inwoners. Een afzonderlijk accent is daarbij gelegd op woningbouw ten behoeve van starters en ouderen. Veel woningbouw is tot stand gekomen in overeenstemming met wat in het streekplan is vastgelegd.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



Op basis van de Primos-prognose, de Regionale Woonvisie Haaglanden en de Woonvisie Westland is voor de gemeente Westland een netto uitbreidingsvraag van 8.500 woningen berekend voor de lokale behoefte tussen 2004 en 2020.

In de kernen wordt een vervangingsopgave verwacht voor ca. 2.000 bouw- en woontechnische verouderde woningen. Hiermee komt de totale bruto bouwopgave op 10.500 woningen. Voor de realisatie van sociale woningbouw gelden de afspraken binnen het Stadsgewest Haaglanden.

In de periode 2004-2020 wordt de woningbouw zo veel mogelijk gerealiseerd binnen de bestaande ruimtelijke mogelijkheden om daarmee het duurzaam glasgebied te beschermen. Van het benodigde woningbouwprogramma is al voor 4.500 woningen ruimte gereserveerd direct grenzend aan bestaande kernen. Een deel van deze woningen wordt gerealiseerd binnen de plangrenzen van Molensloot-West.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

2.1.3 Evaluatie Greenport visie Westland 2020 (2010)

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 het vervolgtraject. De evaluatie bepaalt de koers voor de gemeentelijke structuurvisie. Voor het wonen (de belangrijkste functie in het plangebied) zijn de volgende beleidsuitgangspunten relevant:

- 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.

2.1.4 Ruimtelijk ontwikkelingskader De Lier 2020

In de Visie Greenport Westland 2020 is een verdichtingsopgave aangegeven voor de kernen in de gemeente Westland. Hieruit is de opdracht ontstaan om ruimtelijke kaders te ontwikkelen voor de kernen met een toekomstbeeld tot 2020. Deze opdracht is uitgewerkt in de nota 'Uitgangspunten Ruimtelijke Ontwikkelingskaders voor de kernen' die op 25 september 2007 door de raad van de gemeente Westland is vastgesteld. De ontwikkelingskaders voor de kernen dienen als uitgangspunt voor de ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen en voor de sociaal maatschappelijke visie 'Mijn Westland, Ons Westland'.

Doel van de nota ontwikkelingskader voor de kern De Lier is dat de nota als uitgangspunt dient voor ruimtelijke ontwikkelingen in De Lier en als basis dient voor bestemmingsplannen.

Molensloot-West is in het ontwikkelingskader aangewezen als nieuwbouwlocatie voor woningen. De oorspronkelijke visie voor dit gebied gaat uit van een streng carré. Daarbij is echter geen rekening gehouden met financiering, water, groen, voorzieningen, bodemgesteldheid, parkeren en het bestaande landschap. In de plannen van dit gebied is dan ook veel aandacht besteed aan water in combinatie met groen, waarbij een goede aansluiting is gevonden met het bestaande gebied.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

2.1.5 Structuurvisie Molensloot De Lier 2007, versie 12 juli 2007

De structuurvisie betreft een herziening van het Masterplan “De Lier-Oost” (1997) welke in 1998 was vastgesteld door de voormalige gemeente De Lier. Het Masterplan betreft een ruimtelijk plan op hoofdlijnen voor de bouw van circa 1.450 woningen ten oosten van de kern De Lier en heeft zodanig als basis gediend voor het reeds gerealiseerde deel van het kwadrant Molensloot-West. De herziening van het Masterplan beoogt de uitgangspunten van het plan te evalueren en aan te vullen met nieuwe uitgangspunten vanuit hedendaagse inzichten en nieuw gemeentelijk beleid. De structuurvisie fungeert daarbij als actueel vertrekpunt en onderlegger bij de planvorming van de drie nog te realiseren kwadranten.

In juni 1997 sprak de raad van de voormalige gemeente De Lier een voorkeur uit voor het zogenaamde Carré-model als een van vier stedenbouwkundige modellen. Met name het krachtige concept, de stedenbouwkundige duurzaamheid, de goede autoverkeerontsluiting en de fasering bleken doorslaggevend bij de keuze voor het Carré-model.

Het Masterplan 1997 hanteert, binnen het kader van het Carré-model, de volgende uitgangspunten voor de stedenbouwkundige visie:

- het ontwikkelen van een heldere hoofdstructuur die als duurzaam raamwerk kan fungeren in ruimte en tijd;
- condities scheppen voor buurten (plاندelen) met een eigen samenhangende identiteit en beleving (architectuur);
- de visuele relatie vanuit het plangebied (zichtlijn) zoveel mogelijk laten samenvallen met de zichtlijn op de oude kerktoren;
- in verband met de ruimtelijke relatie met de bestaande bebouwingsstructuur en de oriëntatie op het centrum, de hoofdrichting van de verkaveling haaks op de zichtlijn plaatsen.

Na afronding van de laatste subfase van het kwadrant Molensloot-West, volgt als eerste de ontwikkeling van Molensloot-West.

2.1.6 Nota Beleidskader Wonen

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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

De woningvraag in het Westland is nog steeds groot te noemen. In januari 2006 stonden circa 4.000 woningzoekenden ingeschreven voor een koopwoning. Bijna een derde van hen zoekt onder meer in De Lier naar een koopwoning. Als gevolg van de relatief jonge bevolking in De Lier is het aandeel jongeren onder de woningzoekenden groter dan het Westlands gemiddelde. De relatief grote vraag naar middeldure koopwoningen in De Lier is hiervan een logisch gevolg.

Wat betreft woningtype is de vraag naar eengezinswoningen iets groter dan het Westlands gemiddelde, hetgeen enigszins ten koste gaat van de vraag naar appartementen. De vraag naar huurwoningen in De Lier is ten opzichte van de periode 2000 - 2005 toegenomen, mede als gevolg van de plaatselijk achtergebleven bouw van nieuwe huurwoningen.

Voor woningbouwprojecten in De Lier, en voornamelijk in Molensloot, geldt dat meer dan gemiddeld prioriteit moet worden gegeven aan de doelgroep jongeren en de prijsklasse middeldure koop (vooral bij appartementen). Ook de behoefte aan huurwoningen vergt prioriteit.

2.1.7 Beleid Duurzaam Bouwen 2006-2010

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

Het beleid is gericht op gebouwniveau en op het gebied van de grond-, weg- en waterbouw. Het DuBo-beleid op stedelijk niveau, voor ruimtelijke en stedelijke ontwikkelingen, is opgenomen in het "milieubeleidsplan 2005-2010".



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

2.1.8 Westland, Glashart voor het milieu; milieubeleidsplan 2005 – 2010

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 onderscheid gemaakt tussen verschillende gebiedstyperingen namelijk: centrumgebied, bedrijventerrein, glastuinbouw, woongebied, villawijk, recreatief groen en natuurgebied. Voor deze gebiedstypen zijn in het beleidsplan per gebiedstype verschillende ambities en maatregelen opgenomen, welke het uitgangspunt vormen voor het op diverse terreinen nog te formuleren milieubeleid. Tevens worden deze ambities en maatregelen ingebracht in ruimtelijke planprocessen.

Het plangebied wordt in het milieubeleidsplan aangeduid als gebiedstype ‘woongebied’. Voor dit gebiedstype zijn ambities en maatregelen geformuleerd die ruimtelijk relevant zijn voor het plangebied, namelijk:

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

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

overtollig grondwater van openbaar grondgebied af te voeren. Dit heeft mogelijk plaatselijke gevolgen voor de bergingsopgave.

Schoon en goed beheerd stedelijk water heeft meer dan alleen een waterbergingsfunctie. Het speelt ook een vitale rol in de leefkwaliteit en het gebruik van de openbare ruimte, van hengelen en spelevaren tot cultuurhistorische waarde van het watersysteem en de bewustwording van het water als essentieel onderdeel van de leefomgeving.

Bij nieuwe projecten zal materiaalgebruik en inrichting ertoe moeten bijdragen dat regenwater niet meer verontreinigd raakt met rioolwater. Zorgvuldig vormgegeven van afkoppelprojecten geeft de kans om water in bebouwd gebied zichtbaar te maken en het op die manier bij te laten dragen aan de leefkwaliteit.

2.1.9 Watervisie: Westlands water, nu en later

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

Voor bestaande kernen geldt, dat de waterhuishouding op orde is na uitvoering van ABC Delfland. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de werknormen van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Voor nieuwe ontwikkelingen is de watertoets verplicht.

2.1.10 Westlands Verkeers- en Vervoersplan

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

Het Westlands Verkeers- en Vervoersplan dient meerdere doelen, namelijk een invulling geven aan de wettelijke plicht om een kenbaar verkeersbeleid te hebben, het



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

uitwerken van de in de Greenport gestelde kaders en het schetsen van kaders voor de toekomst op het gebied van verkeer en vervoer.

Om parkeerproblemen bij nieuwbouwwijken te vermijden worden er nieuwe parkeernormen vastgesteld, zodat nieuwbouwwijken niet langer met parkeerproblemen geconfronteerd worden. In aanvulling op deze norm wordt een parkeerfonds opgericht, zodat bij de nieuwbouw van wijken een overmaat aan ruimte wordt gereserveerd voor uitwisseling van speelplekken, groen en parkeerplaatsen.

2.2 Ruimtelijk beleid van de regio

2.2.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

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

Het plangebied van het bestemmingsplan Molensloot-West wordt aangewezen als nieuw woongebied. Het plangebied maakt geen deel meer uit van het duurzame glastuinbouwgebied.





TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Om aan de groei van het aantal huishoudens te voldoen en de woningvoorraad kwalitatief op peil te houden zullen in de periode tot 2020 nog 75.000 tot 80.000 woningen gebouwd moeten worden. Van de nieuwbouw zal 30 procent plaatsvinden in het sociale segment. Gemeenten hebben ruim 63.000 woningen in hun plannen opgenomen in de periode tot 2020. Dit is nog niet voldoende om aan de woningbehoefte te voldoen. De meeste gemeenten hebben een woningbouwplanning die niet verder vooruit kijkt dan 5 tot 10 jaar.

De ambitie is om het programma zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren. Deze strategie ontziet het groen en glas en zorgt voor ruimte voor water, versterkt het draagvlak voor stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer en stimuleert mensen om de fiets te gebruiken.

De opgave in het stedelijk gebied is om woningen te realiseren met een kwaliteit van de woning en de woonomgeving die een brede groep woonconsumenten aanspreekt. De vraag naar groenstedelijke woonmilieu's is groot.

2.3 Ruimtelijk beleid van de provincie

2.3.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten hebben de provinciale Structuurvisie Visie op Zuid-Holland, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. 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.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



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 voor goede verbindingen met het buitengebied.

2.3.2 Verordening Ruimte Zuid-Holland

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. Het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen binnen de bebouwingscontouren.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

2.4 Ruimtelijk beleid van het waterschap

2.4.1 Waterbeheersplan 2006-2009

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

Het plangebied beschikt over een boezemkade waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is, namelijk De Lee. De keurzone van deze kade bedraagt 25 meter vanaf het hart van de kade. Deze keurzone dient op de planverbeelding te worden bestemd overeenkomstig de Legger van het Hoogheemraadschap van Delfland.

2.4.2 Handreiking Watertoets

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

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

Per bestemming geldt een waterbergingsseis, welke is afgestemd op de huidige functies in dat gebied. Voor het stedelijkgebied geldt 325 m³ per hectare als bergingsnorm.

2.5 Ruimtelijk beleid van het Rijk

2.5.1 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

2.5.2 AMvB van het Rijk

Op de dag van vaststelling van dit bestemmingsplan door de raad was door het rijk nog geen algemene maatregel van bestuur met ruimtelijke regels genomen als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Vooruitlopend op deze AMvB heeft de regering een realisatieparagraaf vastgesteld die toeziet op de realisatie van ruimtelijke ordening op grond van alle gevoerde planologische kernbeslissingen (p.k.b.'s). Deze zogeheten Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid krijgt zelf de status van structuurvisie als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening (zie hiervoor paragraaf 3.5.1.2).

2.5.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

(vastgesteld door de ministerraad in juni 2008; Kamerstukken 31.500)

De aanleiding voor dit document is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De Wro verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar dat daarnaast ook inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in deze Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid.

De Nederlandse tuinbouwsector is een speler van wereldformaat. Bij dit nationale ruimtelijke belang hecht het Rijk eraan dat de tuinbouwfunctie in vijf zogenoemde *greenports* behouden blijft en versterkt wordt. De Nota Ruimte benoemt de *mainports* en *greenports* als onderdeel van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en legt het voortouw om het beleid op de *greenports* en herstructurering van bestaande terreinen beleidsmatig uit te werken en ruimtelijk te verankeren bij de provincies. Een belangrijk instrument hierbij is de gemeenschappelijke agenda van overheden en bedrijfsleven in het Manifest Greenports Nederland en de uitwerking daarvan in de bestuurlijke uitvoeringsafspraken Greenport(s) Nederland uit 2007. De investeringen in de locaties voor glastuinbouw en overige tuinbouw zijn gericht op behoud en versterking van de economische functie van de tuinbouw en gelijktijdige versterking van andere gebiedsfuncties zoals water, wonen, recreatie, landschap en natuur.

2.5.4 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 ontwikkelingsgericht 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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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. Deze p.k.b.'s bestaan in de Wro niet meer en zijn ondergebracht in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, vormen samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking vallen ook de Greenports hier onder. Vanuit internationaal economisch perspectief vindt het rijk het van belang dat de tuinbouwfuncties in de locaties van internationaal belang behouden blijft en versterkt wordt. De provincies nemen het voortouw om dit beleidsmatig uit te werken en ruimtelijk vast te leggen in hun streekplannen. Het Rijk heeft een stimulerende en faciliterende rol. De doelstelling van het behouden en versterken van de positie van de Greenports gebeurt vooral door herstructurering en een goede bereikbaarheid. De gemeente geeft daaraan in haar bestemmingsplannen invulling.



HOOFDSTUK 3

Inventarisatie en Visie

Om de functies in het plangebied te kunnen voorzien van een juiste bestemming is inventarisatie van die functies noodzakelijk. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ook ingegaan op de ruimtelijke visie die voor het plangebied gedurende de planperiode is opgesteld.

3.1 Algemene beschrijving van het plangebied

De algemene beschrijving van het plangebied bestaat uit de weergave van de gebiedsdelen, de historische gelaagdheid van het plangebied en de eigenschappen van het gebied.

3.1.1 Historische gelaagdheid

De Lier werd voor het eerst genoemd in 1201 in een oorkonde van de graaf van Holland. In 1245 werd de karakteristieke Dom, die gewijd is aan St. Joris, voor het eerst genoemd. Bij de bouw ging er van alles mis.

De tuinbouw heeft De Lier welvaart gebracht. In de achttiende eeuw leefde men nog voor een groot deel van de vlaseelt. Van grote betekenis voor de ontwikkeling van de tuinbouw zijn veilingen. Niet lang daarna verrees in Westerlee een aantal loodsen. Het veilingcomplex beslaat nu ruim 30 hectare. Door een fusie met zes andere groenteveilingen is de leiding nu in handen van "The Greenery". De aanwezigheid van de veiling drukt een belangrijke stempel op de gemeente door de aantrekkingskracht op handels- en industriële bedrijven. Twee belangrijke verkeersstromen belasten het wegstelsel: het vaak langzame tuindersverkeer en het zware nationale en internationale transport dat de producten afvoert.

Door al deze activiteiten groeide de Lierse bevolking snel, nu tot boven de 11.400 inwoners. Bovendien vestigden zich in de loop van de zestiger jaren veel mensen die hun werk hadden in Den Haag en Delft. De meesten voelen zich hier nog steeds goed thuis en hebben hun weg gevonden in het bloeiende verenigingsleven. Nu bouwt De Lier voornamelijk voor de eigen bevolking, die jonger is dan het landelijk gemiddelde. Voor de komende jaren staat de bouw van een groot aantal woningen gepland,



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

waarvan het plandeel Molensloot-West reeds is gerealiseerd en in Liermolen circa 490 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

3.1.2 Demografie

De kern De Lier, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, telde op 1 januari 2005 exact 11.802 inwoners. Daarmee woont 12 procent van alle inwoners van de gemeente Westland in De Lier. In verhouding tot het overige deel van de gemeente kent De Lier een jonge bevolking: 34 procent van de inwoners is 25 jaar of jonger. Daarentegen is het aandeel 65-plussers lager dan het Westlands gemiddelde.

3.2 Inventarisatie

Binnen het plangebied vallen de volgende (groepen van) functies te onderkennen.

3.2.1 Groenvoorzieningen

In het plangebied zijn de volgende groenvoorzieningen aanwezig:

- de groenvoorziening gelegen tussen de Lee en de Parklaan;
- de groenvoorziening ten oosten van de Schietraam;
- de groenvoorziening ten zuiden van de Strijp.

3.2.2 Waterlopen en waterbergingen

In het plangebied zijn de volgende watergangen aanwezig:

- een boezemwatergang (de Lee), in de vorm van oppervlaktewater, ten zuiden van het plangebied;
- een watergang, direct ten noorden van de Burgemeester Disselkoenlaan.

3.2.3 Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

Het reeds gerealiseerde plandeel Molensloot-West wordt voor gemotoriseerd en langzaam verkeer ontsloten door de Parklaan en de Burgemeester Disselkoenlaan die aansluiten op het Markendorp die via de Bleijenburg uiteindelijk aansluit op de gebiedsontsluiting de Lierweg. De nieuw te realiseren grondgebonden woningen worden ontsloten middels de Burg. Disselkoenlaan en de Parklaan. De te realiseren appartementen worden ontsloten via de Parklaan.

Openbaar vervoer

Woonwijk Molensloot is met het openbaar vervoer bereikbaar middels de busverbinding 128 (busverbinding Delft naar Naaldwijk). Binnen het plangebied is



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

geen busstop aanwezig. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich aan de MA de Ruitersstraat in De Lier.

Bouwverkeer

Voor het plangebied "Liermolen" (dat aansluitend ligt aan de Vogelwijk) wordt een bouwweg gerealiseerd richting Molensloot-West. Deze bouwweg wordt afgesloten met een slagboom om sluipverkeer (over het Markenborgh en naar de Veilingweg en vice versa) te voorkomen. Voor de realisatie van deze deelplannen kan tevens gebruik gemaakt worden van de bouwweg richting Molensloot-West. Voor het deelplan 5C zal het bouwverkeer ontsloten worden vanaf de Veilingweg door het plangebied van Liermolen en vervolgens over de Parklaan. Voor het deelplan 5AA wordt het bouwverkeer tevens ontsloten vanaf de Veilingweg door het plangebied Liermolen en vervolgens over de Burgemeester Disselkoenlaan.

Parkeren

In het reeds gerealiseerde plandeel Molensloot-West wordt geparkeerd op de openbare weg, in parkeerhoven en op eigen terrein. Het nieuw te realiseren woningbouwprogramma voldoet aan de parkeernormering zoals deze is opgenomen in het Westland Verkeers- en Vervoersplan.

3.3 Visie

3.3.1 Algemene beschrijving stedenbouwkundig plan

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan en gedurende de wettelijk voorgeschreven looptijd van het bestemmingsplan, zullen de volgende ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van het plandeel Molensloot-West deelplan 5AA en 5C.

In het plandeel Molensloot-West wordt in de planperiode van het bestemmingsplan de woningbouw gefaseerd gerealiseerd, namelijk:

Fase 5AA

- de realisatie van vier vrije kavels;
- de realisatie van een groenstrook tussen de bestaande bebouwing aan de Strijp en de nieuw te realiseren vrije kavels;
- bestaande watergangen blijven gehandhaafd.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Fase 5C

- de bouw van 14 eengezinswoningen (2 rijen van 7 woningen) en een appartementencomplex met 27 appartementen;
- tussen de drie bouwblokken worden groenvoorzieningen gerealiseerd;
- tussen de bebouwing en de groene kade aan de Leede wordt een waterpartij gerealiseerd.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 4

Onderzoek

Het gebiedsgerichte onderzoek betreft onderzoek dat van belang is voor het gehele plangebied of substantiële delen daarvan. Het onderzoek is technisch van aard en betreft onderzoek dat een noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening. Met deze paragraaf wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder b. en d., van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.1 Water

4.1.1 Waterkeringen en polders

Het plangebied is gelegen binnen de Oude Lierpolder. Samen met de Hoefpolder vormt de Oude Lierpolder het grondgebied van de voormalige gemeente De Lier. De Oude Lierpolder heeft een oppervlakte van 341 ha. en is gelegen ten noorden van de Hoefpolder. Anno 2009 bevindt zich in de Oude Lierpolder circa 12 ha. water. Dit is circa 3% van het bruto gebied. Water wordt aan- en afgevoerd door middel van het boezemstelsel. De boezem bestaat uit het ten noorden van de Oude Lierpolder gelegen Zwethkanaal en het ten zuiden hiervan gelegen Lee of Lierwating. De polder wordt aan de oostzijde doorsneden door de verlengde Strijp. Binnen dit boezemgebied liggen hoofdwatertangen en poldersloten.

Het plangebied Molensloot-West ligt in het zuidoosten van de Oude Lierpolder en heeft een totaal oppervlakte van circa 10,5 ha. Kenmerkend voor het plangebied is de aanwezigheid van oude krekens. Binnen het plangebied ligt de hoofdwatertang de Molensloot. Deze loopt van de Hohorst tot het gemaal aan de verlengde Strijp. Volgens het vigerende peilbesluit van het Hoogheemraadschap van Delfland worden de waterpeilen gehandhaafd op een niveau van circa -1,85 meter NAP.

Het huidige grondgebruik in de Oude Lierpolder is voornamelijk glastuinbouw. Binnen dit gebied wordt door middel van drukriolering het huishoudelijke afvalwater afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie.

In een studie van het Hoogheemraadschap van Delfland zijn voor de Oude Lierpolder knelpunten en oplossingsrichtingen voor inrichting, beheer en onderhoud van waterlopen en kunstwerken aangegeven.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De belangrijkste knelpunten die betrekking hebben op het plangebied zijn:

- tekort aan waterberging in de polder;
- geen optimale afvoer richting het gemaal als gevolg van de geringe afmetingen van de waterlopen, het dichtgroeien van poldersloten en het verstopt raken van kunstwerken;
- optredende stagnatie in de afvoer als gevolg van het dichtgroeien/opslibben van slootjes. In de huidige situatie is namelijk het beheer op sommige locaties niet optimaal omdat daar de dammen en secundaire waterlopen onder beheer van particuliere vallen;
- slechte fysisch- chemische kwaliteit van het water;
- geringe afmetingen van waterlopen, bagger en de harde oevers vormen voor de ecologie een probleem.

In het plangebied is één waterkering aanwezig. Deze bevindt zich onder de Lee en het verlengde daarvan. De keurzone bedraagt 25 meter vanaf het hart van de kade. Binnen deze zone is bouwen niet toegestaan zonder watervergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland.

4.1.2 Waterkwantiteit

Met betrekking tot de waterberging is het volgende op te maken:

Bestaand water

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| - toe te rekenen aan het plangebied | 2.661 m ² |
|-------------------------------------|----------------------|

Te realiseren water

- | | |
|---|-----------------------|
| - totaal te realiseren water | 12.684 m ² |
| - minus gedempte sloot langs Hanemeijer (900 m ²) | 11.784 m ² |
| - totaal toe te rekenen aan plangebied | 14.445 m ² |

In het kader van het Afvoer, Bergings- en Capaciteitsplan (ABC-polderplan) is een onderzoek verricht naar het functioneren van de polderwatersystemen in de Oude Lierpolder. De aanwezige en benodigde waterberging in de polder is bepaald op basis van verschillende normen voor waterberging.

Een bergingsnorm van 325 m³/ha is in 2001 door het bestuur van het Hoogheemraadschap van Delfland vastgesteld en geldt voor stedelijk gebied in nieuwe bestemmingsplannen. De berekende oppervlaktes gelden in onderhavige situatie voor een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,5 meter.

Het totale oppervlak van het plangebied is circa 10,5 ha. Dit betekent dat er vervolgens



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

de norm 3.445 m³ berging in het plan vereist is. In dat geval bedraagt het minimale oppervlakte water 6.890 m². Er wordt echter 14.445 m² water gerealiseerd. De ABC norm wordt hiermee ruimschoots behaald.

In het bestemmingsplan is er zelfs 7.555 m² oppervlaktewater extra beschikbaar, hetgeen neer komt op een berging van 3.778 m³. Dit extra oppervlak zorgt voor een vermindering van het totale bergingstekort in de Oude Lierpolder met circa 8%.

4.1.3 Waterkwaliteit en ecologie

Het robuuster worden van het watersysteem biedt aanknopingspunten voor een meer natuurlijk en biologisch gezond water. Doordat het oppervlakte water in beheer komt van de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland, worden de waterpartijen beter onderhouden, hetgeen gunstig is voor de waterkwaliteit.

Regenwater van schone verharde oppervlakten zal naar het wateroppervlak worden afgevoerd en niet naar de riolering. Regenwater heeft een gunstige invloed op de waterkwaliteit.

Tot voor kort bestond het plangebied voor het grootste gedeelte uit tuinbouw. Het verhard oppervlak bedroeg circa 80%. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het verhard oppervlak minder dan 70%. Infiltratie van regenwater wordt door de afname van verhardingen vergroot. Het vasthouden en conserveren van regenwater wordt hiermee bevorderd.

De functiewijziging van glas naar wonen heeft een positief effect op de waterkwaliteit, omdat de emissie van onder andere nutriënten en bestrijdingsmiddelen erg zal afnemen.

De watergangen krijgen net als het merendeel van de nieuw aan te leggen waterlopen natuurvriendelijke oevers. Dit geeft een kwaliteitsimpuls aan de ecologische functie van het groen en water in het bestemmingsplan.

4.1.4 Riolering en afvalwater

De watergangen in het plangebied worden omgevormd tot een robuust watersysteem, hetgeen resulteert in een aanzienlijke verbetering van afvoer naar het poldergemaal. Het beheer van de watergangen wordt bij de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland neergelegd, in plaats van bij de particulieren.

Het merendeel van de waterpartijen krijgt een waterdiepte van 1 meter en daar waar mogelijk natuurvriendelijke oevers.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De huidige drukriolering zal vervangen worden door een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Regenwater van schone oppervlakten (zoals daken) zal rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd.

4.1.5 Beheer en onderhoud

De bestaande hoofdwatgangen en nieuw aan te leggen watgangen en waterpartijen in het plandeel Molensloot-West worden beheerd en onderhouden door het Hoogheemraadschap van Delfland. Beheer en onderhoud vindt plaats vanuit een boot op het water. Langs de hoofdwatgangen is het niet toegestaan om steiger, vlonders en waterterrassen te realiseren.

4.2 Natuur en landschap

4.2.1 Natuurbescherming

In, of in de directe nabijheid van, het plangebied liggen geen natuurgebieden in de zin van de Natuurbeschermingswet.

4.2.2 Flora en fauna

Voor de bepaling van de natuurlijke en landschappelijke waarde is er op 10 juni 2005 door het bureau Grontmij een natuurtoets uitgevoerd. De resultaten kunnen als volgt worden samengevat.

Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet

Het plangebied ligt niet in een Speciale Beschermingszone en is ook niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van een Speciale Beschermingszone van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Het plangebied ligt niet in en binnen de beïnvloedingsfeer van een Staatsnatuurmonument en Beschermd natuurmonument. Verdere procedures zijn in dit kader dan ook niet aan de orde.

Ontheffing

Voor ruimtelijke inrichting is het niet nodig om een ontheffing aan te vragen voor de algemene soorten. In dit geval betreft het de amfibieën en zoogdieren. Voor foeragerende vleermuizen hoeft eveneens geen ontheffing aangevraagd te worden.

Voor zover bekend zitten er geen broedvogels in het gebied. Om risico's uit te sluiten is het verstandig om de versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen is per soort verschillend maar over het algemeen wordt de periode van 15 maart tot 15 juli aangehouden. Een tweede mogelijkheid is om voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Zorgplicht en mitigerende maatregelen

De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Dus de werkzaamheden dienen zodanig uitgevoerd te worden dat de schade zoveel mogelijk beperkt wordt. Daarnaast kunnen mitigerende maatregelen genomen worden om de schade zoveel mogelijk te beperken:

- dieren verjagen voor de start van de werkzaamheden;
- de verwijdering van de beplanting en overige versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart - 15 juli) uitvoeren.

Aanbevelingen

Eventuele extra maatregelen die kunnen worden getroffen voor de flora en fauna in het gebied zijn:

- aanleggen van zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers;
- oeverhoekjes ruig inrichten als beschutting voor allerlei diersoorten.

Ecologische hoofdstructuur

De woningbouw hoeft de werking van de ecologische verbindingszone Plasjes Maassluis-Foppenpolder/Vlietlanden niet te frustreren. Zeker wanneer natuurvriendelijke oevers kunnen worden aangelegd zal dit meehelpen met de realisatie van deze verbindingszone.

4.3 Archeologie

Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland geldt op basis van deze geo(morfo)logische kenmerken een middelhoge trefkans op archeologische sporen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen. Binnen het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Volgens de bodemkartering van Van Liere (1948) is in het zuidelijke deel van het plangebied sprake van 40 tot 70 cm opgegraven grond.

Het plangebied valt qua grondgebruik uiteen in twee zones. Zone 1 bevindt zich voornamelijk in het zuidelijke deel, nabij de Lee of Lierwating. In deze zone is geen sprake van ophoging. Eventueel aanwezige archeologische waarden zullen hier relatief dicht onder het maaiveld liggen. Gezien de verwachting voor de aanwezigheid van archeologische waarden is deze zone gekenmerkt als aanlegvergunningsplichtig bij een bodemverstoring dieper dan 30 cm.

Zone 2 is een woonwijk die in het recente verleden is gerealiseerd. Binnen een deel



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

van deze zone is in 2004 archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de bovengrond sterk verstoord is als gevolg van de glastuinbouw die hier heeft plaatsgevonden. Het bebouwde karakter van het gebied maakt het uitvoeren van nieuw archeologisch vooronderzoek praktisch onmogelijk. Gezien de grote hoeveelheid reeds uitgevoerde bodemingrepen in deze zone en de aangetoonde verstoorde bodemopbouw, geldt voor dit gebied geen aanlegvergunning met betrekking tot de archeologische monumentenzorg.

Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2007 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (wijziging van de Monumentenwet 1988), stellen rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dient ter plaatse archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De provincie Zuid-Holland hanteert het uitgangspunt dat op terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland en in gebieden die op de kaart archeologische waarden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS-kaart) tenminste een redelijke tot grote kans op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden. Voor zover er onzekerheid bestaat over de precieze aanwezigheid van archeologische waarden, dient in het bestemmingsplan voor het bouwrijp maken een aanlegvergunningstelsel te worden gehanteerd. Het verlenen van een aanlegvergunning wordt daarbij afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

In 2003 heeft het Vakteam Archeologie Delft, nu Erfgoed Delft e.o./ archeologie, een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied Molensloot-West.

Een deel van het onderzochte gebied (in het archeologisch rapport bouwkavel A genoemd) omvat de huidige plangebieden fase 5AA en 5C.

Geadviseerd werd om geen verder archeologisch onderzoek uit te laten voeren en in het bestemmingsplan geen voorzieningen te treffen voor het behouden of ontzien van eventuele archeologische waarden.

Voor de actualisatie is het Archeologisch Informatiesysteem (Archis2) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geraadpleegd op vondsten en onderzoeken van na 2003. Binnen een straal van 200 m van het onderzoek uit 2003 zijn nadien drie



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

booronderzoeken uitgevoerd in de aanloop van nieuwbouwprojecten (bijlage 2). De onderzoeken van RAAP in 2009 (OMG-nr. 34350) en ADC Archeoprojecten in 2007 en 2008 (OMG-nrs. 20730 en 31846) bestonden respectievelijk uit 89, 10 en 10 boringen. Geen van de drie onderzoeken heeft aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Bij alle drie de onderzoeken werd geadviseerd om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

Het archeologisch onderzoek uit 2003 heeft aangetoond dat het plangebied een lage verwachting voor archeologische waarden heeft. Uit het veldonderzoek was gebleken dat de bodemopbouw zodanig verstoord is dat er zeer waarschijnlijk geen intacte archeologische resten meer in kunnen bevinden. Ook werden geen aanwijzingen aangetroffen voor een eventuele verstoorde vindplaats. De resultaten van het onderzoek uit 2004 komen overeen met de resultaten van de drie onderzoeken die nadien in de directe omgeving van het plangebied zijn uitgevoerd.

Daarom wordt het advies uit 2004 hier gehandhaafd. In het bestemmingsplan hoeven geen voorzieningen te worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien.

Hoewel er tijdens het veldonderzoek geen archeologische waarden zijn aangetroffen, moet er op gewezen worden dat het veldwerk is gebaseerd op een steekproef. Iedere gravende activiteit kan (niet voorspelbare) toevalsvondsten opleveren. Indien hiervan sprake mocht zijn, dient het bevoegd gezag hiervan op de hoogte te worden gesteld in het kader van de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988, artikel 53).

Dit advies is voorgelegd aan Erfgoed Delft e.o./ archeologie, die namens de gemeente Westland optreedt als bevoegd gezag. Zij stemmen met enkele kleine wijzigingen, die inmiddels zijn verwerkt in dit advies.

4.4 Geluid

Ten behoeve van de geluidskwaliteit in het plangebied is op 10 december 2009 door het bureau Grontmij onderzoek gedaan naar het aanwezige wegverkeerslawaai.

De resultaten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- het verkeer over de Burgemeester Crezeelaan veroorzaakt overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt maximaal 1 dB. Een maatregelonderzoek moet uitwijzen of deze overschrijdingen weggenomen kunnen worden. Indien maatregelen onvoldoende soelaas



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

brenge of niet mogelijk zijn vanwege financiële, stedenbouwkundige of landschappelijke aard, dan kan een hogere grenswaardeprocedure worden opgestart. Een gevelweringonderzoek moet dan uitwijzen of aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit wordt voldaan.

- het verkeer over de Parklaan veroorzaakt overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt maximaal 1 dB. Een maatregelonderzoek moet uitwijzen of deze overschrijdingen weggenomen kunnen worden. Indien maatregelen onvoldoende soelaas brengen of niet mogelijk zijn vanwege financiële, stedenbouwkundige of landschappelijke aard, dan kan een hogere grenswaardeprocedure worden opgestart. Een gevelweringonderzoek moet dan uitwijzen of aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit wordt voldaan.
- het verkeer over de overige wegen zorgt niet voor overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde. Ten aanzien van deze wegen kunnen de woningen zonder meer gebouwd worden.

4.5 Luchtkwaliteit

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het woningbouwproject valt binnen de lijst met categorieën zoals deze in de NIBM zijn vastgelegd, omdat dit een woningbouwproject betreft met minder dan 500 woningen met één verkeersontsluiting. Onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is derhalve voor de ontwikkeling van dit project niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

veiligheid inrichtingen.

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

- routes gevaarlijke stoffen.

De voornoemde objecten hebben een veiligheidszone waarbinnen het niet is toegestaan om nieuwe kwetsbare objecten te realiseren, mits wordt aangetoond dat deze voldoen aan de normen van het groepsrisico (GR) en plaatsgebonden risico (PR).

Plaatsgebonden risico

In het kader van de risicobenadering moet de vraag worden beantwoord of er sprake is van een relatief hoog risico. Afhankelijk van de omvang van de vervoersstromen en de specifieke gevaren voor de omgeving, kan een zekere scheiding tussen transportroutes en werk- en woongebieden gewenst zijn. Bij deze vraagstelling worden de risiconormen gehanteerd, die door de rijksoverheid zijn vastgesteld.

Voor nieuwe situaties (een nieuwe route, een significante verandering in transportstroom, nieuwe kwetsbare bestemmingen) geldt de PR-norm als grenswaarde. Voor de bijzondere situaties wordt de mogelijkheid open gehouden om op basis van een integrale belangenafweging van deze grenswaarde af te wijken. De beslissing van het bevoegd gezag om af te wijken dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de betrokken ministeries. Voor de bestaande situaties met een PR hoger dan 10⁻⁶ per jaar wordt er naar gestreefd om aan de grens van kwetsbare bestemmingen het PR te verlagen tot het gestelde normniveau. Voor dergelijke situaties geldt het stand-still beginsel voor nieuwe ontwikkelingen. Veelal is sprake van een gegroeide situatie en is het niet altijd mogelijk om aan de norm van nieuwe situaties te voldoen. Mogelijkheden om hogere risico's te reduceren kunnen zich bijvoorbeeld voordoen bij infrastructurele aanpassingen, die om andere redenen worden voorzien. Er wordt niet een op zichzelf staand saneringsbeleid gevoerd. Voor bestaande situaties is eerst van dringende sanering sprake indien kwetsbare bestemmingen binnen een gebied liggen met een PR hoger dan 10⁻⁵ per jaar.

Groepsrisico

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of -tracé bepaald op 10⁻²/n², dat wil zeggen een frequentie van 10⁻⁴ per jaar voor 10 slachtoffers, 10⁻⁶ per jaar voor 100 slachtoffers etc. En geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers.

De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag daarvan gemotiveerd kan afwijken. Berekende risico's worden getoetst aan deze normen. Deze toetsing maakt duidelijk of er sprake is van situaties waarbij risicoreducerende maatregelen aan de orde moeten komen, bijvoorbeeld het vergroten van de afstand tussen de route en de



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

woonbebouwing of het beperken van de woningdichtheid in een bepaald bebouwingsgebied.

Bij het beoordelen van het GR wordt het (lokale) bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om gemotiveerd van de oriëntatiewaarde voor het GR af te wijken. Er moet sprake zijn van een openbare en goede inzichtelijke belangenafweging, waarin moet zijn aangegeven waarom in een specifiek geval daarvan is afgeweken. De beslissing om van de oriëntatiewaarde af te wijken is vatbaar voor beroep. Het GR wordt voor het gehele relevante gebied berekend. Door middel van bronmaatregelen wordt zo nodig en zo mogelijk dat risico gereduceerd. Daar waar het gaat om het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening wordt, om het werkbaar te houden, het afwegingsgebied echter gemaximaliseerd tot 200 meter van de route c.q. tracé. Het GR geeft voor dit gebied aan welke bebouwingsdichtheid nog acceptabel is, gelet op de voorgestelde oriëntatiewaarde. In het aangegeven gebied is bebouwing dus wel toegestaan maar is de dichtheid van bebouwing soms gelimiteerd.

Bij de toetsing moet worden gezien of de kans per kilometer route of tracé op een bepaald aantal slachtoffers groter is dan de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde geldt in alle situaties, dus voor zowel vervoers- als omgevingsbesluiten en zowel in de bestaande als nieuwe situaties.

Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, moeten beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het vervoersbesluit of omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening.

Er moet altijd worden nagegaan of door het treffen van maatregelen niet alsnog aan de oriëntatiewaarde kan worden voldaan of dat de toename van het groepsrisico niet kan worden verminderd. Als dit niet mogelijk blijkt te zijn, dan dient in overleg met de betrokken overheden te worden gestreefd naar een zo laag mogelijk uit hoofde van het ALARA- beginsel (as-low-as-reasonably-achievable).

Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangegeven hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Daarbij moet steeds in overleg worden getreden met andere betrokken overheden over de te volgen aanpak. Het is raadzaam ook het bestuur van de regionale brandweer hierbij te consulteren.

Objecten die in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

aangeduid als beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten zijn:

- verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- woningen met een grotere dichtheid dan twee woningen per hectare;
- kantoorgebouwen;
- hotels en restaurants;
- winkels;
- sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- sport- en kampeerterreinen;
- gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals scholen, ziekenhuizen, kinderdagverblijven, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden;
- bedrijfsgebouwen.

4.6.1 Route gevaarlijke stoffen

In de nabijheid het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats op de volgende wegen:

- Burgemeester Creezelaan(N233);
- Burgemeester van der Goeslaan (N233).

Voornoemde wegen hebben aan beide zijden een zone van 150 meter, gemeten vanaf de weg-as, waarbinnen het niet is toegestaan om nieuwe kwetsbare objecten te realiseren, mits wordt aangetoond dat deze voldoen aan de normen van het groepsrisico (GR) en plaatsgebonden risico (PR). De risicocontour van deze routes vallen echter buiten het plandeel Molensloot-West.

4.7 Bodemkwaliteit

Voor de bepaling van de bodemkwaliteit in het plangebied is een verkennend bodem onderzoek verricht. Een samenvatting van die resultaten is hieronder gegeven.

Gezien de resultaten van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van Laan van Adrichem 1a en 9c sterke verontreiniging met minerale olie in de grond aanwezig is. Ten behoeve van de sanering hiervan wordt momenteel een saneringsplan opgesteld.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van Laan van Adrichem 1 geen verontreinigingen zijn aangetroffen.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De overige op de onderzoekslocatie aangetroffen verontreinigingen geven geen aanleiding tot aanvullende maatregelen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Glastuinbouwbedrijven

Voor de milieuzonering van de glastuinbouwbedrijven ten opzichte van woningen, woonlinten en woonwijken in het plangebied wordt als richtlijn de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) toegepast. Een glastuinbouwbedrijf wordt aangemerkt als een bedrijf met een milieucategorie 2, waarbij in dit bestemmingsplan de volgende afstanden aangehouden moeten worden ten opzichte van de aanwezige burgerwoningen:

- 30 meter tot aan een rustige woonwijk;
- 12,5 meter tot aan een enkele woning of woonlint;
- 10 meter in geval van gemengd gebied, waarbij de afstand die een woning vergunningsvrij zou kunnen uitbouwen, moet worden opgeteld.

In gevallen dat een kas aan de achterzijde van een woonlint wordt gerealiseerd, kan het voorkomen dat incidenteel een woning dieper in het 'voorzien glasgebied' is gesitueerd. Om tot een efficiënte inrichting te komen van het glastuinbouwgebied moet er in deze gevallen een ontheffingsmogelijkheid zijn om incidenteel dichter op het glas te kunnen bouwen. De minimum afstand die hierbij wordt gehanteerd bedraagt 10 meter.

Voor energiewinning bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebruik gemaakt van warmteopslagtanks in combinatie met een warmte-krachtkoppeling (WKK). Voor een dergelijke voorziening geldt een bijzondere afstand ten opzichte van omliggende woningen van derden. Een generator voor warmte-krachtkoppeling mag niet meer transformatievermogen hebben dan 10 MVA. Binnen een zone van 65 meter vanuit de warmte-krachtkoppeling is het, vanwege geluidhinder, niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te realiseren. Indien geluidsisolerende maatregelen worden getroffen kan een zone met een afstand van 12,5 meter vanuit de warmte-krachtkoppeling gelden.

Het dichtstbijzijnde glastuinbouwbedrijf ligt op meer dan 100 meter.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

4.8.2 Overige bedrijven

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

De volgende milieuafstanden zijn voor bedrijven, die in het glastuinbouwgebied aanwezig zijn, van toepassing:

- categorie 1, met een afstand van 10 meter;
- categorie 2, met een afstand van 30 meter;
- categorie 3.1, met een afstand van 50 meter;
- categorie 3.2, met een afstand 100 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.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 5

Juridische planbeschrijving en bestemmingslegging

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het bestemmingsplan juridisch is opgebouwd en op welke wijze de bestemmingen zijn vertaald naar de planverbeelding en de planregels. Dit hoofdstuk vormt met dat gegeven de zogenaamde “juridische paragraaf” van het bestemmingsplan om het juridische normenkader van het bestemmingsplan op een juiste wijze te kunnen interpreteren. Tevens vindt in dit hoofdstuk de verantwoording plaats van de in dit bestemmingsplan gemaakte keuzes met betrekking tot de bestemmingslegging. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a., van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.1 Standaardvorm en standaardregels

5.1.1 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.

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.

5.1.2 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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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.

5.2 Systematiek van de planregels

5.2.1 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 toeziet op het gebruik. Zodra een afwijkingsmogelijkheid van bouwen in de planregels wordt opgenomen - ook al vormt dat bouwen een (klein) onderdeel van het gebruik in ruime zin - wordt de bevoegdheid daartoe geplaatst in het onderdeel “Afwijking van de bouwregels”.

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.

5.2.2 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:



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- “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.

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 regels zijn als volgt verder ingedeeld.

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

- algemene maten, die gelden als in de bestemmingsregels voor bepaalde afmetingen geen maten zijn opgenomen;
- de minimale afstand tot een hoofdwatgang.

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”.

5.3 Systematiek van de planverbeelding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de systematiek van de planverbeelding in dit bestemmingsplan, voor zover die een aanvulling vormen of een (veroorloofde) afwijking van de SVBP 2008.

5.3.1 Digitale planverbeelding

De digitale planverbeelding betreft een dataset waarin zijn opgenomen:

- het GML-bestand van de planverbeelding;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- 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.

5.4 Bestemmingslegging

5.4.1 Bestemmen bestaande functies

In deze paragraaf worden de functies gewaardeerd die geïnventariseerd zijn in het plangebied en die als zodanig in het bestemmingsplan worden bestemd (doorlopende positieve bestemming). Het betreft ook de flexibiliteit die op die functies volgens het hiervoor geldende planregime van toepassing was. Nieuwe flexibiliteit voor die functies is in een apart onderdeel van deze paragraaf behandeld.

Water

Het bestaande water zoals deze bij de inventarisatie staan beschreven zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Water (WA)'. Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen;

Groen

De bestaande groenvoorzieningen zoals deze bij de inventarisatie staan beschreven zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Groen (G)'. Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen.

5.4.2 Bestemmen van gebiedsgerichte waarden

In deze paragraaf worden de gebiedsgerichte waarden gewaardeerd en eventueel ook als zodanig bestemd. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Waterstaat - Waterkering

De in het plangebied aanwezige waterkeringen zijn bestemd als 'Waterstaat-Waterkering (WA)'.

5.4.3 Bestemmen van de ontwikkelingen

De ontwikkelingen die voortvloeien uit de visie van dit bestemmingsplan (hoofdstuk 2) zijn als volgt bestemd.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Bestemmen van de planontwikkeling

De nieuwe woningen in het project Molensloot-West hebben in het bestemmingsplan de volgende bestemmingen gekregen:

- 'Wonen (W)': de binnen deze bestemming te realiseren gestapelde woningbouw heeft de bouwaanduiding '[g] gestapeld' verkregen en de vrijstaande woningbouw heeft de bouwaanduiding '[vrij] vrijstaand' verkregen;
- 'Tuin (T)': de voortuinen van de grondgebonden woningen. Binnen deze bestemming is de functieaanduiding 'parkeerplaats (p)' opgenomen. Ter hoogte van deze functieaanduiding dient uitsluitend een parkeerplaats met bijbehorende in- en uitrit gerealiseerd te worden;
- 'Water (WA)': de te realiseren waterpartijen in het zuiden van het plangebied zoals zichtbaar is op de planverbeelding;
- 'Groen (G)': dit betreft de gronden gelegen tussen de bouwblokken aan de Parklaan;
- 'Verkeer (V)': de nieuwe infrastructuur in het project Molensloot-West welke aansluit op haar directe omgeving ten behoeve van de verkeersafwikkeling van het plangebied.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 6

Handhaving

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan, gegeven met planregels en planverbeelding, zal handhaven.

6.1 Handhavingsstrategie

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

6.1.1 Handhaven op maat

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 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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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.

6.2 Strijdigheden

De functies in het plangebied die niet in strijd waren met het voorheen geldende planregime, maar die in dit bestemmingsplan niet meer als zodanig worden bestemd, worden onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan gebracht.

De functies in het plangebied die reeds in strijd waren met het voorheen geldende planregime moeten een juiste juridische status krijgen naar gelang van de aard van de illegaliteit, een en ander zoals geboden met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze functies zijn ofwel positief bestemd, onder het overgangsrecht gebracht ofwel niet bestemd en met het oog op handhaving gewraakt.

6.2.1 Bestemmen van de illegale functies

In het plangebied zijn geen functies waargenomen die strijdig waren met het voorheen geldende bestemmingsplan en die op grond van vaste jurisprudentie als zodanig in het bestemmingsplan moeten worden bestemd.

6.2.2 Overgangsrecht voor de illegale functies

In het plangebied zijn geen functies waargenomen die strijdig waren met het voorheen geldende bestemmingsplan en die op grond van vaste jurisprudentie onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan moeten worden geplaatst.

6.2.3 Niet bestemmen en wraken van de illegale functies

In het plangebied zijn geen functies waargenomen die strijdig waren met het voorheen geldende bestemmingsplan en die niet meer als zodanig in het bestemmingsplan is opgenomen.



HOOFDSTUK 7

Uitvoerbaarheid

Met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt bedoeld de economische, de technische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

7.1 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.

7.1.1 Grondexploitatie

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 in een samenwerkingsovereenkomst.

Sociale huurwoningen en sociale koopwoningen

In de planregels van het bestemmingsplan zijn geen eisen opgenomen met betrekking tot sociale huurwoningen of sociale koopwoningen.

Particulier opdrachtgeverschap

In de planregels van het bestemmingsplan zijn geen eisen opgenomen met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap.

Branches van detailhandel

In de planregels van het bestemmingsplan zijn voor een goede ruimtelijke ordening geen eisen opgenomen met betrekking tot branches van detailhandel, zodat hier niet verder hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van die eisen.

7.1.2 Planschade

Er zijn in het kader van het bestemmingsplan geen analyses van planschaderisico verricht.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

7.2 Grondbeleid van de gemeente

In deze paragraaf wordt ingegaan op de grondtransacties en andere juridische handelingen van de gemeente inzake de gronden voor de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. De nadruk van die handelingen ligt op plan- en locatie-ontwikkeling in het plangebied.

7.2.1 Voorkeursrecht

Voor de ontwikkelingslocaties, als genoemd in deze toelichting, heeft de gemeente geen gebruik hoeven te maken van het instrument van het voorkeursrecht voor gemeenten bij verwerving van onroerende zaken, als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

7.2.2 Verwerving, eigendom en onteigening

Voor de ontwikkelingslocaties behoeft de gemeente geen onroerende zaken in eigendom te verkrijgen. Evenmin hoeft de gemeente gebruik te maken van het instrument van onteigening van onroerende zaken, als bedoeld in de onteigeningswet.

7.3 Technische uitvoerbaarheid

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de technische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime.

7.3.1 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

Verkeersbesluiten

Voor de ontwikkelingslocatie in het plangebied zijn geen verkeersbesluiten genomen.

7.3.2 Waterstaatkundige uitvoerbaarheid

Watervergunning

In het plangebied ligt een primaire waterkering van het Hoogheemraadschap van Delfland. Binnen de keurzone van 25 meter van die waterkering mag niet worden gebouwd zonder vergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland. Vanuit een goede ruimtelijke ordening gezien was het aannemelijk, dat die vergunning zou worden verleend.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Op 17 augustus 2004 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland inderdaad vergunning verleend op grond van Delflands Algemene Keur. In deze vergunning is een aantal voorwaarden opgenomen. Indien voldaan wordt aan deze voorwaarden, dan is het bestemmingsplan vanuit waterstaatkundig opzicht uitvoerbaar.

7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 betrokken overheden, de burgers, bedrijven 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.

7.4.1 Bestuurlijk overleg

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

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

De reactie van de provincie inzake het bouwen in de keurzone van een primaire waterkering is gemotiveerd beantwoord in de toelichting van dit bestemmingsplan.

In het antwoord op de reactie van de Veiligheidsregio Haaglanden is verwezen naar het gemeentelijke plan om het plangebied (woongebied) te ontsluiten vanaf de N223 (Oostelijke Randweg).

7.4.2 Vooraankondiging

Op 22 juli 2010 is publiekelijk kennis gegeven van het voornemen het bestemmingsplan voor te bereiden, een en ander als voorgeschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

7.4.3 Zienswijzen van burgers en bedrijven

Vanaf 23 juli 2010 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende de ter inzage termijn zijn er 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan ten aanzien van deelplan 5AA. Het bestemmingsplan is dan ook gewijzigd vast gesteld. De wijzigingen die zijn aangebracht in het bestemmingsplan zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen, behorende bij het raadsbesluit.

7.4.4 Zienswijzen van provincie of Rijk

Gedurende de periode van tervisielegging als genoemd in 7.4.3 hebben gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland geen zienswijzen ingediend.

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

MOLENSLOOT-WEST, DEELPLAN 5AA EN 5C
Gemeente Westland



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Deel A

BIJLAGEN VAN DE TOELICHTING
(zie apart boekwerk)



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

MOLENSLOOT-WEST, DEELPLAN 5AA EN 5C
Gemeente Westland



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Deel B

PLANREGELS

MOLENSLOOT-WEST, DEELPLAN 5AA EN 5C
Gemeente Westland



REGELS BESTEMMINGSPLAN

MOLENSLOOT-WEST, DEELPLAN 5AA EN 5C
Gemeente Westland



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Inhoud van de planregels

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3	Groen	11
3.1	Bestemmingsomschrijving	11
3.2	Bouwregels	11
Artikel 4	Tuin	12
4.1	Bestemmingsomschrijving	12
4.2	Bouwregels	12
Artikel 5	Verkeer	13
5.1	Bestemmingsomschrijving	13
5.2	Bouwregels	13
5.3	Nadere eisen	14
5.4	Specifieke gebruiksregels	14
Artikel 6	Water	15
6.1	Bestemmingsomschrijving	15
6.2	Bouwregels	15



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Artikel 7	Wonen	16
7.1	Bestemmingsomschrijving	16
7.2	Bouwregels	16
7.3	Nadere eisen	18
7.4	Specifieke gebruiksregels	18
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	20
8.1	Bestemmingsomschrijving	20
8.2	Bouwregels	20
8.3	Afwijking van de bouwregels	21
 HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS		
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	22
9.1	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 10	Algemene bouwregels	23
10.1	Algemene bepalingen m.b.t. ondergronds bouwen	23
10.2	Ondergeschikte bouwdelen	24
10.3	Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten	24
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	26
11.1	Verbod op gebruik van gronden	26
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	28
12.1	Omgevingsvergunning voor afmetingen en maten	28
12.2	Omgevingsvergunning voor kleine bouwwerken	28



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Artikel 13	Algemene procedureregels	30
13.1	Procedureregels omgevingsvergunning en nadere eisen	30
 HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS		
Artikel 14	Overgangsrecht	31
14.1	Overgangsrecht bouwen	31
14.2	Overgangsrecht gebruik	31
14.3	Hardheidsclausule	32
 Artikel 15	 Slotregels	 33
15.1	Vervangen bestemmingsplannen	33
15.2	Citeertitel	33



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Molensloot-West deelplan 5AA en 5C” van de gemeente Westland waarvoor deze planregels en de daarbij behorende planverbeelding met legenda, het juridische normenkader vormen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1783.pbp00000011-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;

1.7 bebouwing

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bevoegdheid tot stellen van nadere eisen

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

1.11 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;

1.12 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;

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 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;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwvlakpercentage

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.19 **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;

1.20 **boveninsteek sloot**

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

1.21 **burgemeester en wethouders**

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland;

1.22 **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;

1.23 **gebouw**

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

1.24 **geluidshinderlijke inrichtingen**

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

1.25 **groenvoorzieningen**

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

1.26 **hart van de weg**

het midden van de rijbaan of bij gescheiden rijbanen: het midden van de middenberm;

1.27 **hoofd gebouw**

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

1.28 **kwetsbare- of beperkt kwetsbare objecten**

objecten in de zin van artikel 1, lid 1, onder a. en m., van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.29 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.30 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;

1.31 oorspronkelijke achtergevel

de achtergevel van de woning zoals deze in het verleden is opgeleverd, zonder uitbreidingen die eventueel hebben plaatsgevonden;

1.32 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;

1.33 plangebied

het grondgebied van de gemeente waarop het bestemmingsplan betrekking heeft;

1.34 risicovolle inrichtingen

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

1.35 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;

1.36 slopen

het slopen als bedoeld in artikel 3.3, aanhef onder b., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.37 straatmeubilair

bouwwerken voor het openbare gebruik van de ruimte zoals:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame;
- kleinschalige bouwwerken voor nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3,00 meter, waaronder begrepen voorzieningen voor de telecommunicatie, energievoorzieningen, brandkranen en afval-inzamelsystemen;

1.38 voorgevel

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

1.39 voorgevelrooilijn

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

1.40 vrijstaand

een gebouw die qua constructie en in visueel opzicht vrij staat;

1.41 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

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

1.42 woning

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

1.43 woongebouw

een gebouw dat één of meer woningen bevat.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 2

Wijze van meten

2.1 de dakhelling

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

2.2 de goothoogte

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

2.3 de inhoud

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

2.4 de bouwhoogte

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

2.5 de 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;

2.6 de hoogte van een windturbine

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

2.7 afstand

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

2.8 **lengte van een aanlegsteiger**

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.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3

Groen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
G Groen	(-)

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen voor kinderen;
- c. fietspaden en voetpaden;
- d. water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 3,00 meter;
- b. de maximale bouwhoogte voor straatverlichting bedraagt 7,00 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2,00 meter.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 4

Tuin

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
T Tuin	(p) parkeerterrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin (T)' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. tuin bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein (p)', uitsluitend parkeerplaatsen met bijhorende opritten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 1,00 meter.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 5

Verkeer

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
V Verkeer	(-)

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. kunstwerken;
- h. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- j. oeververbindingen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 7,00 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,00 meter.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en 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

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

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 6

Water

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
WA Water	(-)

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. de beheersing van de waterstand en de waterbeheersing;
- c. het behoud en herstel van natuurwaarden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,00 meter.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 7

Wonen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Bouwaanduiding:
W Wonen	[gs] gestapeld
	[vrij] vrijstaand

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding gestapeld, gestapelde woningbouw;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding vrijstaand, vrijstaande woningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voet- en fietspaden;
- j. speelvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, met uitzondering van de hoofdgebouwen gelegen binnen de bouwaanduiding vrijstaand, gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt 10,00 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw, ter plaatse van de bouwaanduiding gestapeld bedraagt 15,00 meter.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

7.2.1 *Vrijstaand*

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de bouwaanduiding vrijstaand gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan aangegeven op de planverbeelding
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. het aantal bouwlagen van het hoofdgebouw bedraagt 2 bouwlagen met kap;
- e. de maximale goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt 6,00 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt 9,00 meter;
- g. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt 12,5 meter;
- h. de breedte van het hoofdgebouw bedraagt 8,00 meter;
- i. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
- j. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- k. de maximale hoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt 4,00 meter;
- l. de maximale hoogte van een aangebouwd bijgebouw bedraagt 0,3 meter boven de eerste bouwlaag;
- m. bijgebouwen dienen minimaal 2 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- n. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3,00 meter.

7.2.1 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, gelegen buiten de bouwaanduiding vrijstaand, gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- c. indien niet in de erfafscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding ten minste 1,00 meter;
- d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 3,00 meter;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4,00 meter en ten hoogste 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3,00 meter;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,00 meter;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,00 meter;
- f. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3,00 meter.

7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van een terreinafscheiding achter de voorgevelrooijlijn bedraagt 2,00 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3,00 meter.

7.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en 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.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 *Aan-huis-gebonden beroepen*

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen in het hoofdgebouw, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

7.4.2 *Strijdig gebruik*

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

- a. afhankelijke woonruimte;
- b. kamerbewoning;
- c. detailhandel;
- d. horeca.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 8

Waterstaat - Waterkering

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:

WS-WK Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

- a. op de gronden kunnen ten behoeve van de bestemmingen, zoals in lid 8.1 bedoeld geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3,00 meter;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met in achtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

8.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de waterkering, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het oprichten van bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming;
- b. het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- c. burgemeester en wethouders winnen advies in bij de waterkering beheerder het Hoogheemraadschap van Delfland.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 9

Anti-dubbeltelregel

9.1 Anti-dubbeltelregel

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 10

Algemene bouwregels

10.1 Algemene bepalingen m.b.t. ondergronds bouwen

10.1.1 *Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

10.1.2 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,3 meter onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van rioolwaterbuffers die ook buiten het bouwvlak mogen worden opgericht;
- c. zowel onder bestaande bebouwing als buiten bestaande bebouwing zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan, evenwel met inachtnahme van het gestelde onder 10.1.2 sub b;
- d. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in artikel 14 in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- e. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als de ondergrondse bouwwerken zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.

10.1.3 *Afwijken van de bouwregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in Artikel 10.1.2 onder a. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

10.2 **Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

10.3 **Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

10.3.1 *Maximale maatvoering*

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

10.3.2 *Minimale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.3.3 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 10.3.1 en 10.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 11

Algemene gebruiksregels

11.1 Verbod op gebruik van gronden

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

- a. als opslagplaats voor bagger- en grondspecie;
- b. 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;
- c. als opslagplaats van gebruiksklare of onklare voer- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
- d. als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen vóór de voorgevelrooilijn;
- e. als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen achter de voorgevelrooilijn, hoger dan 4,00 meter;
- f. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- g. voor privé-gebruik van gronden met de bestemming glastuinbouw wanneer dit gebruik van gronden betreft die groter zijn dan 1.000m², te meten aansluitend aan de bedrijfswoning en inclusief de (sier)tuin, het erf en de bijgebouwen;
- h. voor opslag ten behoeve van privé-doeleinden anders dan op gronden met de bestemming 'Wonen';
- i. het houden van paarden.

11.1.2 Dit verbod geldt niet voor:

- a. vormen van gebruik als bedoeld onder 11.1.1 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;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- de gemeente Westland;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standaardplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 12

Algemene afwijkingsregels

12.1 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 %.

12.2 Omgevingsvergunning voor kleine bouwwerken

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

- a. 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 60m^3 , zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- b. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken die geen gebouwen zijn en die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6,00 meter;
- c. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsvlakken indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ongeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2,00 meter mogen bedragen;
- d. afwijkingen van het bestemmingsplan ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- e. 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;
 - f. 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.

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.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 13

Algemene procedureregels

13.1 Procedureregels omgevingsvergunning en nadere eisen

Bij toepassing van een omgevingsvergunning of een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, zoals deze onderdeel uitmaken van deze planregels, gelden de volgende procedureregels:

- burgemeester en wethouders maken het voornemen om ontheffing te verlenen en het ter inzage leggen 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 ontheffingsverzoek 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 verlening van ontheffing;
- indien over het voornemen tot verlening van ontheffing 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 14

Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwen

14.1.1 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 omgevingsvergunning, 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Reeds afwijkend bouwen volgens voorheen geldend bestemmingsplan

Artikel 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Geoorloofd afwijkend gebruik

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

14.2.2 Verbod

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 14.2.1, 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.

14.2.3 Onderbreking van afwijkend gebruik

Indien het gebruik, bedoeld onder 14.2.1, 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.

14.2.4 Reeds afwijkend gebruik volgens voorheen geldend bestemmingsplan

Artikel 14.2.1 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.

14.3 Hardheidsclausule

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 15

Slotregels

15.1 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:

- bestemmingsplan Landelijk gebied, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente De Lier op 20 april 1994 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 25 oktober 1994.

15.2 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Molensloot-West Deelplan 5AA en 5C”



REGELS BESTEMMINGSPLAN

MOLENSLOOT-WEST, DEELPLAN 5AA EN 5C
Gemeente Westland



VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN

Deel C

PLANVERBEELDING

MOLENSLOOT-WEST, DEELPLAN 5AA EN 5C
Gemeente Westland