

BAKKERSHOF NABIJ 84 TE WATERINGEN

NL.IMRO.1783.wp00000025

WIJZIGINGSPLAN

04-11-2011



WIJZIGINGSPLAN GEMEENTE WESTLAND



BAKKERSHOF NABIJ 84 TE WATERINGEN

NL.IMRO.1783.wp00000025



Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

Aldus vastgesteld door burgemeester en
wethouders van Westland op 07-09-2011.

namens hen,
teamleider Stedenbouw &
Bestemmingsplannen,

C. Menheer



ONTWERP

Inzage	start	22-07-2011
	einde	01-09-2011

VASTGESTELD 07-09-2011

Inzage	start	23-09-2011
	einde	03-11-2011

INWERKINGTREDDING

04-11-2011

ONHERROEPELIJK

04-11-2011



I. Toelichting

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Geldende bestemmingsplannen

2. Gebiedsvisie

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

3. Onderzoek

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

4. Juridische planbeschrijving

- 4.1 Planvorm
- 4.2 Bestemmingsregeling

5. Handhaving

- 5.1 Handhavingsbeleid
- 5.2 Resultaten inventarisatie

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 6.2.1 Overleg
 - 6.2.2 Inspraak

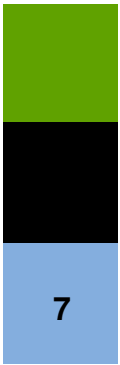
II. Planregels

III. Planverbeelding





I. TOELICHTING



1 Inleiding

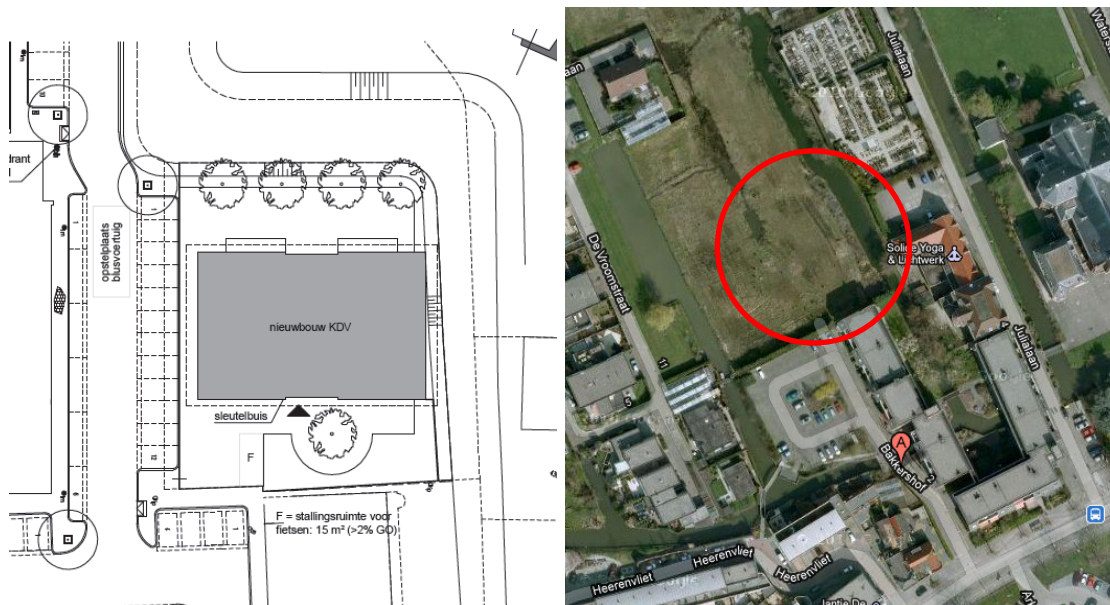
1.1 Aanleiding

Er is op 15 april 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen voor het oprichten van kinderdagverblijf aan de Bakkershof nabij 84 te Wateringen. Het project is gelegen binnen de wijk Juliahof in Wateringen. Voor deze nieuwe wijk is op 9 juli 2009 het bestemmingsplan "Juliahof" vastgesteld door de raad van de Gemeente Westland.

Het project voorziet in de realisatie van een kinderdagverblijf aan de Bakkershof, waarbij in het bestemmingsplan voor Juliahof ter plaatse van het project in het woongebied de mogelijkheid aangegeven één voorziening kinderdagopvang middels wijzigingsbevoegdheid te realiseren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bakkershof te Wateringen. De Bakkershof is gelegen in de wijk Juliahof, in het noordoosten van Wateringen. De Bakkershof is een hofje die aangesloten is op de Herenstaat.



Het project grenst aan het appartementencomplex "Bakkershof" aan de zuidzijde, een begraafplaats aan de oost- en noordzijde en een te ontwikkelen woongebied aan de westzijde.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Juliahof', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Westland op 9 juli 2009. De bestemming is 'Woongebied'.

Ingevolge artikel 5.5.2 kunnen burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden binnen de aangegeven "Wro-zone – wijzigingsgebied" wijzigen in de bestemming "kinderdagverblijf", waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de volgende punten:

- a. op basis van een inrichtingsplan moet blijken dat in voldoende parkeerruimte wordt voorzien op eigen terrein;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer dan 60% van het bouwperceel bedragen;
- c. de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen.

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de gestelde criteria omdat:

- Ad. a. er is voldoende parkeerruimte, het plan voldoet aan het WVVP;
- Ad. b. het oppervlak voor het bouwvlak is minder dan 60%;
- Ad. c. de goothoogte bedraagt 6 meter.

2 Beleidskader

2.1 Beleidskader

2.1.1 Gemeentelijk beleid

Visie Greenport Westland 2020

Door de gemeente Westland is de Greenportvisie ontwikkeld. De Visie Greenport Westland 2020 schetst het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen in de gemeente en daarbuiten in woord en beeld. Op de plankaart is het plangebied aangegeven als "uitleglocatie".

Volgens de Visie Greenport Westland 2020 zijn er flinke investeringen nodig om het maatschappelijk voorzieningenniveau kwalitatief en kwantitatief hoog te houden, vooral in relatie tot onderwijs en zorg. Het aanbod van maatschappelijke voorzieningen draagt in belangrijke mate bij aan de aard en aantrekkelijkheid van de woonomgeving.

Evaluatie Visie Greenport Westland 2020

De kinderopvanginstellingen hebben moeite om in West land geschikte ruimte te vinden om aan de toenemende vraag naar kinderopvang te voldoen. Ten behoeve van nieuwe initiatieven is het ruimtelijk kader kinderopvang ontwikkeld met daar in een aantal randvoorwaarden en richtlijnen over de (on)mogelijkheden voor de realisatie van kinderopvang binnen de verschillende beleidstypologieën. Het ruimtelijk kader kinderopvang beoogt binnen aangepaste ruimtelijke kaders medewerking te verlenen aan de zoektocht naar kinderopvanglocaties om het aanbod en de vraag beter in evenwicht te brengen en een toetssteen te bieden voor nieuwe initiatieven.

Ruimtelijk kader kinderopvang

Dit ruimtelijk kader geeft een aantal randvoorwaarden en richtlijnen weer over de (on)mogelijkheden voor de realisatie van kinderopvang binnen de verschillende gebiedstypologieën. Voorkeurslocaties, willekeurig geordend, zijn:

- in de kernen (uitgezonderd het kernwinkelgebied van de vijf grote kernen);
- in een cluster van voorzieningen voor jeugd;
- bij locaties voor sport-, cultuur- of recreatiebeoefening en aan de randen van natuurgebieden (in een omgeving met voldoende 'uitdaging').

In de locatiekeuze spelen naast ruimtelijke ook sociale, economische, maatschappelijke en verkeerstechnische belangen mee. Deze belangen worden integraal afgewogen.

2.1.2 Regionaal beleid

Regionaal structuurplan Haaglanden

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) is vastgesteld door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden op 16 april 2008. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. Het RSP kijkt naar de periode tot 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water en groen.

Het project valt binnen een gebied dat op de projectenkaart is aangewezen als "Verdichten binnen bestaand stedelijk gebied". Verdichting is noodzakelijk om naast de stedelijke context van bebouwing de kwalitatief hoogwaardige recreatieve en natuurgebieden te handhaven en waar nodig te versterken. Plannen gelegen binnen de stedelijke gebieden dienen bij te dragen aan o.a. intensivering van het grondgebruik en diversiteit van het stedelijke woon- en leefmilieu. De reden hiervoor is dat men de schaarse ruimte binnen het Stadsgewest Haaglanden wil sparen en dat men zo doelmatig mogelijk gebruik wil kunnen maken van de beschikbare ruimte, infrastructuur en voorzieningen en dat men een zo evenwichtig mogelijke sociale structuur wil bevorderen..

2.1.3 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

Provinciale Staten stelden 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd.

Ruimtelijke kwaliteit kan alleen gedijen in samenhang met een sociaal-economisch gezond en duurzaam Zuid-Holland. Zo'n Zuid-Holland heeft aantrekkelijke woonmilieus, voldoende werkgelegenheid, een breed scala aan voorzieningen en goede milieuomstandigheden. Op die manier is de provincie aantrekkelijk voor inwoners, bedrijven en bezoekers.

Verordening Ruimte

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

De begrenzing van de bebouwingscontouren is in artikel 2 van de verordening vastgelegd. Hierin is aangegeven dat nieuwvestiging of uitbreiding van bestaande stedelijke functies uitgesloten zijn buiten de bebouwingscontour.

Het bouwplan ligt binnen de bebouwingscontour.

2.1.4 Rijksbeleid

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.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet zet daarbij in op dynamisch, en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De Nota Ruimte bevat niet alleen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor Nederland als geheel, maar ook voor een aantal specifieke gebieden. De nota fungeert tevens als het ruimtelijke kader voor alle ruimtelijke investeringen van het rijk en de andere overheden.

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.

In de Nota Ruimte is het plangebied is gelegen in een stedelijk gebied binnen het Zuid-Hollands glasdistrict. Ten aanzien van steden en dorpen is een aantal basiskwaliteiten opgesteld. Eén van deze kwaliteiten is het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Dit houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand dient te komen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaande bebouwing. Daarnaast wordt in de nota sterk gestuurd op revitalisering van woon-werkgebieden en centra.

2.1.5 Conclusie

Het project is in overeenstemming met voorgenoemd beleid.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

Het pand betreft een kinderdagverblijf voor ca. 30-40 kinderen en ca. 8 leidsters. Er is in het verleden altijd gezegd dat een zo compact mogelijk gebouw wenselijk is, zo ontstaat er een betere ruimte om het gebouw heen, kan er speelruimte om het gebouw gerealiseerd worden en wordt het kdv een eigen object tussen de Bakkershof en Vlietzicht in. Door de positionering van het gebouw zoals in de aanvraag is opgenomen is de begeleiding van de ruimte het meest optimaal. Voorkeur is altijd uitgegaan dat de centrale entree en speelruimte langs het verlengde

van de ouderenwoningen komen te liggen, zo krijgt het gebouw een logische entree, die direct vanaf de straat waar men inrijdt te zien is.

Met de massa van het nieuwe gebouw en de positionering op de kavel kan ingestemd worden. De plattegronden zijn zodanig met de gevels in overeenstemming dat inkijk richting kerk en begraafplaats minimaal is. De architectonische invulling is afwijkend en speels, passend bij de functie. Ook de dakvorm met zakgoot onderstreept het afwijkende gebruik, maar past in de context omdat het geheel niet groot en massief oogt.

2.3 Gebiedsvisie

In het onderhavig bestemmingsplan 'Juliahof' is de mogelijkheid opgenomen voor deze specifieke locatie om er een kinderdagopvang te realiseren. Het project voorziet hierin.

2.4 Verkeer

Het project wordt voldoende ontsloten via de Bakkershof. Uit een eerder gemaakte parkeerberekening (dd. 26 feb 2010) voor het plan Vlietzicht is gebleken dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Er zijn daarom geen verkeerskundige belemmeringen.

3 Onderzoek

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het plangebied bevinden zich geen bedrijven. Voor de bedrijven die buiten het plangebied liggen is geen sprake van milieu-invloeden die tot binnen het plangebied reiken.

3.2 Geluid

Voor geluid is in het kader van het onderhavig bestemmingsplan onderzoek gedaan. Hieruit is gebleken dat er voor dit perceel geen procedures op grond van de Wet geluidhinder zijn benodigd.

3.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het Besluit luchtkwaliteit normen (grenswaarden en plandrempels) voor zes luchtverontreinigende stoffen opgenomen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijn stof (PM10). Deze normen dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht te worden genomen. Dit geldt o.a. voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekende mate (NIMB)" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het oprichten van een kinderdagopvang draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

3.4 Externe Veiligheid

Het bestemmingsplan Juliahof is beoordeeld en getoetst op de aspecten van externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de aanwezigheid van risicovolle locaties waarbij rekening dient te worden gehouden met afstandscriteria voor het plaatselijk risico (PR) en het groepsrisico (GR), conform het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Daarnaast is het bestemmingsplan beoordeeld en getoetst op de aanwezigheid van een Route Gevaarlijke Stoffen (RGS) en relevante transportleidingen (buisleidingen).

Risicovolle locaties

In het betreffende bestemmingsgebied zelf bevinden zich geen risicovolle locaties met betrekking tot externe veiligheid, het betreft een nieuwe bouwlocatie voor woningen in voormalig glastuinbouwgebied, grenzend aan bestaande woonbebouwing. Voor zover bekend worden er binnen het plangebied geen relevante gevaarlijke stoffen opgeslagen en of gebruikt.

Route Vervoer Gevaarlijke Stoffen

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen is door de gemeente een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. De dichtstbijzijnde route (N222) ligt op voldoende afstand van het plangebied. Voor mogelijke transporten van gevaarlijke stoffen door het plangebied dienen ontheffingen bij de gemeente te worden aangevraagd. Hiermee worden de risico's aangaande vervoer van gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum beperkt.

Transportleidingen

Voor zover bekend bevinden zich in het betreffende plangebied geen relevante (ondergrondse) hogedruktransportleidingen waarbij het plaatselijk - en groepsrisico van toepassing is en een bebouwingszone in acht dient te worden genomen.

3.5 Water

Het plangebied ligt in de Wippolder. Deze polder bevindt zich zowel in de gemeente Den Haag als in de gemeente Westland. Het Wateringse deel heeft een oppervlakte van 175 ha. Het maaiveld ligt op ca. 0,0 NAP.

In het ontwerp van Juliahof zijn diverse maatregelen genomen. Het ontwerp voorziet in 5765 m³ waterberging. Daarnaast wordt voor 2000 m³ bergingscapaciteit voorzien door middel van waterdoorlatende bestrating. Het gebied is zodoende voorzien van de gestelde waterbergingseis van 325 m³/ha.

3.6 Bodem

Voor het plan is nog geen bodemonderzoek ingediend. De locatie waar het kinderdagverblijf moet komen is opgenomen in het onderzoeksrapport van december 2009 bij het bestemmingsplan "Juliahof". De veldwerkzaamheden voor het bodemonderzoek ter plaatse van de onderhavige locatie is echter al in maart 2008 uitgevoerd. Na maart 2008 zijn ter plaatse diverse grondwerkzaamheden uitgevoerd en is de locatie opgehoogd met grond/zand van onbekende herkomst. Tevens is op de locatie momenteel een werk-/opslagterrein ingericht. Gezien het bovenstaande is er geen garantie dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom noodzakelijk alvorens een definitief besluit op de aanvraag wordt gedaan en de bestemming wordt gewijzigd.

3.7 Ecologie

In het kader van het bestemmingsplan "Juliahof" is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. De gevolgen van de aanleg van het project zullen voor de meeste diersoorten beperkt blijven tot een tijdelijke verstoring. Over het geheel genomen zal Juliahof een betere leefomgeving bieden dan in de oude situatie van kassen.

3.8 Cultuurhistorisch aspecten

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Juliahof" heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor het perceel waarop onderhavig project betrekking heeft een lage verwachtingswaarde voor archeologische sporen geldt. Er is op dit perceel dan ook geen waarde - archeologie opgenomen. Er is daarom in het kader van dit project geen nader onderzoek benodigd.

4 Juridische planbeschrijving

4.1 Planvorm

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Juliahof', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Westland op 9 juli 2009, is een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Ingevolge artikel 5.5.2 kunnen burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden binnen de aangegeven "Wro-zone – wijzigingsgebied" wijzigen in de bestemming "kinderdagverblijf". Het project past binnen de gestelde voorwaarden, waardoor de planvorm een "Wijzigingsplan" is.

4.2 Bestemmingsregeling

Kinderdagverblijf: De bestemming "Woongebied - WG", als genoemd in artikel 5 van het bestemmingsplan "Juliahof" zal worden gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijk - M" als genoemd in artikel 3, met dien verstande dat lid 3.1.1 wordt aangevuld met een nieuw lid c en de bestaande leden c t/m k de leden d t/m l worden.

5 Handhaving

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

Het plangebied is momenteel braakliggend. Er is derhalve dan ook geen sprake van strijdigheden in de huidige situatie.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld en is een exploitatieplan niet nodig omdat op andere wijze reeds in kostenverhaal is voorzien. Tussen gemeente en initiatiefnemer vindt er een reguliere gronduitgifte plaats, waarbij initiatiefnemer een grondopbrengst voor het kinderdagverblijf voldoet.



II. PLANREGELS





Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 1	Maatschappelijk
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

De inleidende regels als opgenomen in het bestemmingsplan "Juliahof" zijn van toepassing

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 1 Maatschappelijk

1.1 Bestemmingsomschrijving

1.1.1 De voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kerk;
- b. een pastorie;
- c. twee dienstwoningen;
- d. voetpaden;
- e. erven en tuinen;
- f. water;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. wegen;
- j. nutsvoorzieningen; met de daarbij behorende:
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.1.2. De onder lid 1 aangewezen gronden worden ontwikkeld met dien verstande dat:

- a. de capaciteit van de waterberging binnen het plangebied ten minste 325 m³ per hectare dient te bedragen;
- b. de onder a genoemde capaciteit wordt bereikt door minimaal 16.471 m² als open water uit te voeren en het overig deel door infiltratie en open bestrating.

1.1.3. Ter plaatse van de aanduiding “begraafplaats” zijn de gronden tevens bestemd voor een begraafplaats en de bij een begraafplaats behorende gebouwen, zoals een gebouw voor de onderhoudsdienst.

1.1.4. Ter plaatse van de aanduiding “water” is een waterverbinding toegestaan, deze mag ten opzichte van de aanduiding op de kaart ten hoogste 10 m vanuit de as worden verschoven.

1.1.5. Ter plaatse van de aanduiding “fietsverbinding” is een fietsverbinding toegestaan, deze mag ten opzichte van de aanduiding op de kaart ten hoogste 10 m vanuit de as worden verschoven.

1.1.6. Ter plaatse van de aanduiding “rijksmonument” is sprake van een kerkgebouw en erf dat is ingeschreven in het Monumentenregister (artikel 1 Monumentenwet 1988).

1.1.7. Ter plaatse van de aanduiding "kinderdagverblijf" is een kinderdagverblijf toegestaan.

1.2 Bouwregels

1.2.1 De in lid 1.1.1 bedoelde bouwwerken mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat dit niet geldt voor de twee woningen;

- b. ter plaatse van de aanduidingen voor maximale goot-, bouwhoogte en maximaal bebouwingspercentage op de kaart gelden deze gooten bouwhoogte en geldt dit bebouwingspercentage;
 - c. voor de kerk en de pastorie gelden de bestaande goot- en bouwhoogten;
 - d. voor de twee woningen geldt een goothoogte van 3,30 m, een bouwhoogte van 8,00 m en een maximale inhoud van 500 m³.
 - e. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" mag maximaal 5% van de gronden worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.
- 1.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag in afwijking van het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Juliahof", ten hoogste 3,00 m bedragen, met uitzondering van de klokkentoren waarvoor een maximum bouwhoogte geldt van 60,00 m.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels als opgenomen in het bestemmingsplan "Juliahof" zijn van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels als opgenomen in het bestemmingsplan "Juliahof" zijn van toepassing.







Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk
T (0174) 673 673
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

