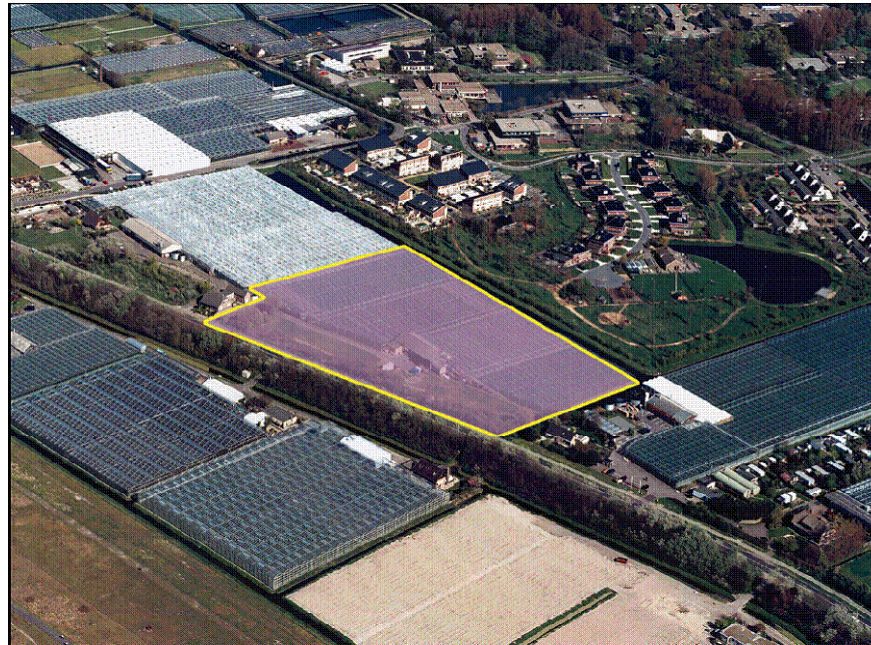


Uitwerkingsplan Westmade Fase 1A

oktober 2009 versie 5



HOOFDSTUK 1 – INLEIDING	3	9.1 Inleiding	19
1.1 Aanleiding en doel	3	9.2 Planvorm en systematiek	19
1.2 Plangrenzen	4	9.3 De voorschriften	19
HOOFDSTUK 2 – TOEKOMSTIGE SITUATIE	5		
2.1 Vorm	5		
2.2 Functie	9		
HOOFDSTUK 3 – VERKEER	11		
3.1 Infrastructuur	11		
3.2 Parkeren	11		
HOOFDSTUK 4 - MILIEU	12		
4.1 Geluid	12		
4.2 Bedrijfshinder	12		
4.3 Lucht	12		
4.4 Bodem	12		
4.5 Ecologie	13		
4.6 Risico's externe veiligheid	13		
HOOFDSTUK 5 - ARCHEOLOGIE	15		
HOOFSTUK 6 – WATER	16		
HOOFDSTUK 7 - FINANCIËLE HAALBAARHEID	18		
HOOFDSTUK 8 - JURIDISCHE ASPECTEN	19		

Hoofdstuk 1 – Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor 4 projecten binnen de Westlandse Zoom zijn halverwege 2005 bestemmingsplannen vastgesteld en begin 2006 goedgekeurd. In de meeste gebiedsdelen is gebruik gemaakt van een uit te werken bestemming. Dit heeft voor de gemeente als voordeel dat nog in een later stadium dieper kan worden ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Zodra die opzet verder is uitgewerkt en doorgerekend, kan deze worden vertaald naar juridische regels middels een uitwerkingsplan.

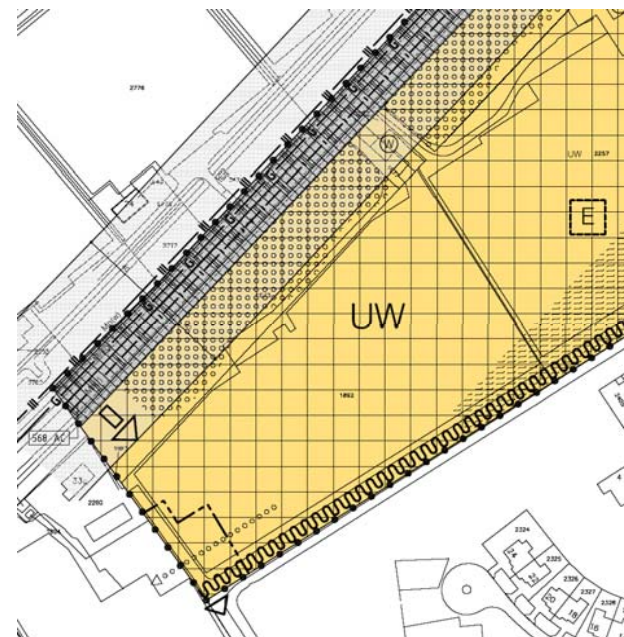
Het bestemmingsplan Westmade is vastgesteld door de gemeenteraad van Westland op 30 augustus 2005 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 18 april 2006. Het bestemmingsplangebied Westmade is verdeeld in meerdere fasen en maakt zelf weer deel uit van het plangebied De Duinen.

Het doel van dit uitwerkingsplan is om een deel van de eerste fase nader in te delen in vorm en functie. Met dit uitwerkingsplan wordt dan ook beoogd een actueel juridisch kader te bieden voor de huidige bewoners van het gebied, maar ook voor de toekomstige ontwikkelingen. Behalve het bestemmingsplan Westmade is ook het Voorlopig Inrichtingsplan (VIP) voor de eerste fase een belangrijke basis voor de verdere indeling van de ruimtelijke situatie. Dit VIP geeft namelijk een duidelijk beeld aan van de openbare ruimte ten opzichte van de niet-openbare ruimte. De openbare ruimte zal de gemeente zelf inrichten en daarbij is het van belang dat een aantal duidelijke regels en uitgangspunten vastliggen voor met name de niet-openbare ruimte, zodat één en ander met elkaar in balans is en blijft.

Op de volgende bladzijde is aangegeven hoe het huidige uitwerkingsplangebied is opgenomen in de bestemmingsplankaart van bestemmingsplan Westmade. Behalve de uit te werken bestemming zijn er ook een paar aanduidingen van toepassing. Het gaat hierbij met name om de volgende aanduidingen:

- boezemwater;
- ontsluitingspunt autoverkeer;
- beplantingszone;
- in te passen woonfunctie.

Hiermee zal in het uitwerkingsplan rekening worden gehouden.



BESTEMMINGEN		
	Uit te werken woondoelinden	A6.3
	Woondoelinden	A6.1
	-vrijstaande woningen	
	-vrijstaande en/of aangesloten woningen	
	-aaneengesloten woningen	
	-dun	
	-erf	
	Verkeersdoelinden	A6.1
	Transportleidingen	A6.2
	-rioolperleiding	
	-hoofdwaterleiding	
	-aardgasleiding	
NADERE AANWIJZINGEN		
	In te passen woonfunctie	
	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	
	-Beleidsbepalende bebouwing	
Water		
	- Boezemwater	
	- Recreatieve vaarroute en boezemwater	
	- Verbijzondering eindpunt vaarroute	
	- Aansluitpunt boezemwater	
	- Aansluitpunt recreatieve vaarroute en boezemwater	
	- Aansluitpunt overige watergangen	
	Bepantingszone	
	Waterplas	
	Langzaam verkeersverbinding	
	Ontsluitingspunt autoverkeer	
AANDUIDINGEN		
	Bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens	
	Bouwwijk	
	Bouwgrens	
	Bebouwingsklasse	
	Bestemmingsgrens	
	Bijzondere bouwgrens	
	Grens van het plan	
	Gemeentegrens	
	Indicatieve grens deelgebied	
	Deelgebied	
	Toetsingszone, aardgasleiding	
TABEL MAATVOERING GEBOUWEN		
	Maatvoering	Maatvoering
	Maatvoering	Maatvoering
	Maatvoering	Maatvoering

1.2 Plangrenzen

Het uitwerkingsplangebied wordt begrensd aan de noordzijde door de bestemming Verkeersdoelinden uit het bestemmingsplan Westmade. Aan de westzijde en zuidzijde door de bestemmingsplangrens van bestemmingsplan Westmade. Aan de oostzijde wordt deze begrensd door de ligging van de kas ten zuiden van een mogelijk in te passen woning.

Hoofdstuk 2 – Toekomstige situatie

2.1 Vorm

2.1.1 Algemeen

Voor het uitwerkingsplangebied staat ruim wonen in een groene omgeving centraal. Ook voor de overige deelgebieden binnen bestemmingsplangebied Westmade en toekomstig bestemmingsplangebied Monster Noord is dit het belangrijkste inrichtingscriterium. Hierdoor ontstaat een 'zoom' van ruime woningen in het groen aan de duinen

2.1.2 Voorlopig Inrichtingsplan

In het VIP worden enkele stedenbouwkundige basisprincipes vastgelegd die middels dit uitwerkingsplan moeten worden omgezet in regels voor het ruimtebeslag.

Wat in het uitwerkingsplan wordt vastgelegd is met name de structuur van openbare ruimte ten opzichte van privé-kavels. In dit VIP wordt duidelijk wat het stedenbouwkundige idee is. De kavels en de bouw mogelijkheden worden middels dit uitwerkingsplan vastgelegd.

Het VIP is opgesteld binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals die in het bestemmingsplan Westmade, het Programma van Eisen Openbare Ruimte Westlandse Zoom en de kwaliteitsagenda Westlandse Zoom zijn opgenomen.

De belangrijkste uitgangspunten voor het VIP zijn:

- het maken van een duurzaam duinlandschap om in te wonen

- het ruimte bieden aan een recreatieve langzaamverkeersverbinding, inclusief slofpad voor paarden (Polanersteeg)
- Individuele ontwikkeling van woningen en tuinen door eigenaren / bewoners

Het VIP voor Fase 1a is een uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp dat voor heel fase 1 is opgesteld. Stedenbouwkundig / landschappelijk is er in deze fase sprake van een bijzonder inrichtingsplan omdat het tevens de aanleg van een duinlandschap inhoudt. De aanleg van het duinlandschap vloeit voort uit de wens om in het plangebied De Duinen diverse woonlandschappen aan te kunnen bieden en de beschermde status van het nu al aanwezige duinlandschap. Wonen in een duinlandschap is dus alleen mogelijk als dit opnieuw wordt gemaakt. Opnieuw, omdat in het verleden het bestaande duinlandschap voor een aanzienlijk deel voor de tuinbouw is afgegeest. Het te bewonen duinlandschap wordt aansluitend op het bestaande duinlandschap van Solleveld gemaakt. Fase 1b zal de beëindiging van het duinlandschap en de overgang naar het polderlandschap markeren. Over de aanleg van de duinen en de consequenties ervan heeft overleg plaatsgevonden met deskundigen op dit gebied.

Het duinlandschap heeft door de hoogteverschillen die worden aangebracht, consequenties voor de aanleg van de openbare ruimte. De inspiratie voor het duinlandschap is gevonden in het naastliggende Solleveld. In diverse duinlandschappen langs de Noordzeekust wordt er al gewoond, een aantal van die locaties hebben de inspiratie geleverd hoe het duinlandschap verkaveld en voor wonen geschikt gemaakt kan worden. Het is duidelijk dat wonen in een duinlandschap anders is dan wonen in een vlak landschap.

Met het landschap en de bijbehorende hoogteverschillen en bodemgesteldheid als onderligger is bij het ontwerp van de openbare

ruimte goed gekeken naar reeds gerealiseerde woonlandschappen, zoals in Huisduinen, Bergen aan Zee, Noordwijk aan Zee etc. Daar is, om zowel het wonen in een duinlandschap zoveel mogelijk beleefbaar alsook omdat de noodzaak ontbreekt, ervoor gekozen om alle verkeer van dezelfde verharding gebruik te laten maken. Ook op de kavels is er sprake van hoogteverschillen. Het verkavelen van het duinlandschap leidt ertoe dat geen twee kavels dezelfde zijn. Dat zal er ook toe leiden dat geen twee woningen hetzelfde zullen zijn. Afhankelijk van de ligging zullen kavels niet rechtstreeks op de openbare ruimte uitkomen, maar via wegen op uitgegeven terrein. Deze zullen gemeenschappelijk beheerd worden door de betrokken eigenaren (mandeligheid). De erfafscheidingen tussen de kavels zullen zoveel mogelijk "landschappelijk" worden ontworpen door het toepassen van schurvelingen.

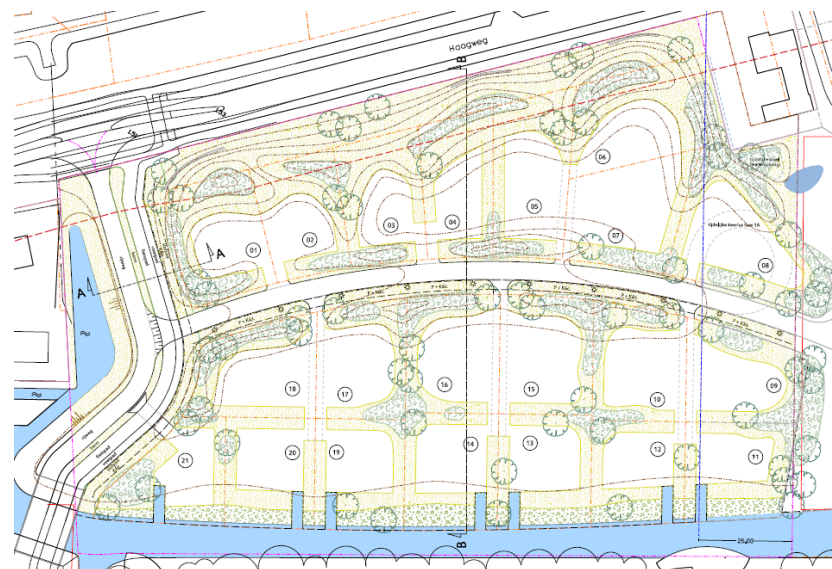
Vanaf de Haagweg gezien toont zich een duinrug waar de bebouwing van fase 1a schuil gaat. De hoogtes zijn dusdanig dat van de bebouwing slechts de daken en de verdieping zichtbaar zullen zijn. Het duin is beplant met karakteristieke begroeiing. Aan de voet van het duin wordt de beleving van een weg die door de duinen snijdt versterkt door op enkele plaatsen een keerwand van maximaal 1 meter hoogte op te nemen. Dergelijke voorzieningen komen langs de Haagweg al voor.

De aansluiting van Fase 1 op de Haagweg zal een T-aansluiting zijn. De recreatieve route in de aansluiting, bestaat uit een fietspad in twee richtingen, een wandelpad en een slofpad voor paarden. Het fietspad is van de rijweg gescheiden door een schrikstrook van een meter. Het slofpad zal niet over gehele lengte van de route aanwezig zijn. Op de brug over het madewater zullen paarden op de rijweg moeten gaan lopen, evenals in het gedeelte van de zijweg tot en met de oversteek van de Haagweg.

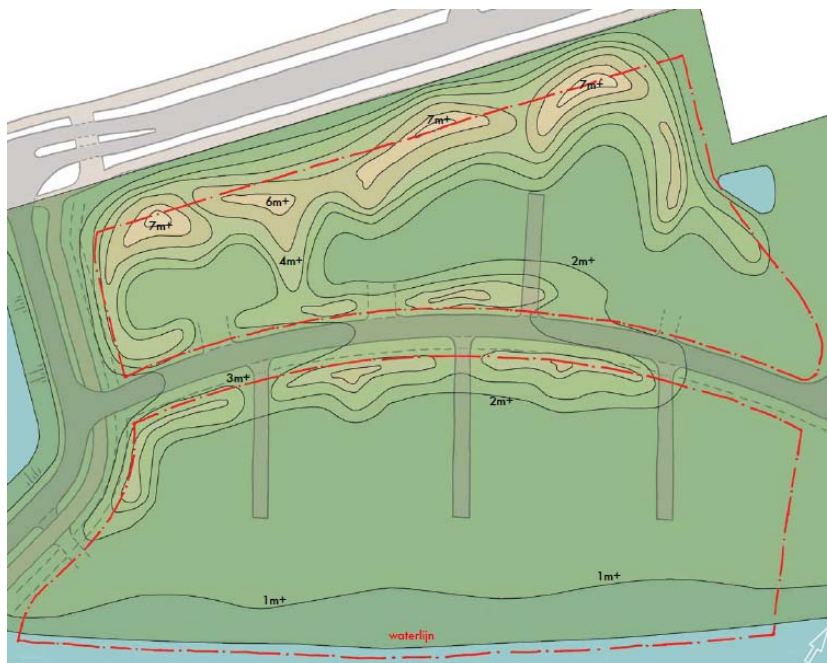
Fase 1 krijgt langs de Haagweg een beeldbepalend duinprofiel en loopt vanaf daar af richting de boezem. De kavels krijgen daardoor elk

een eigen gemiddelde hoogte en zullen ook elk een eigen mate van hoogteverschil krijgen. Langs het water worden lage beschoeiingen aangebracht en bestaat de mogelijkheid om op eigen terrein een (insteek) haventje te maken.

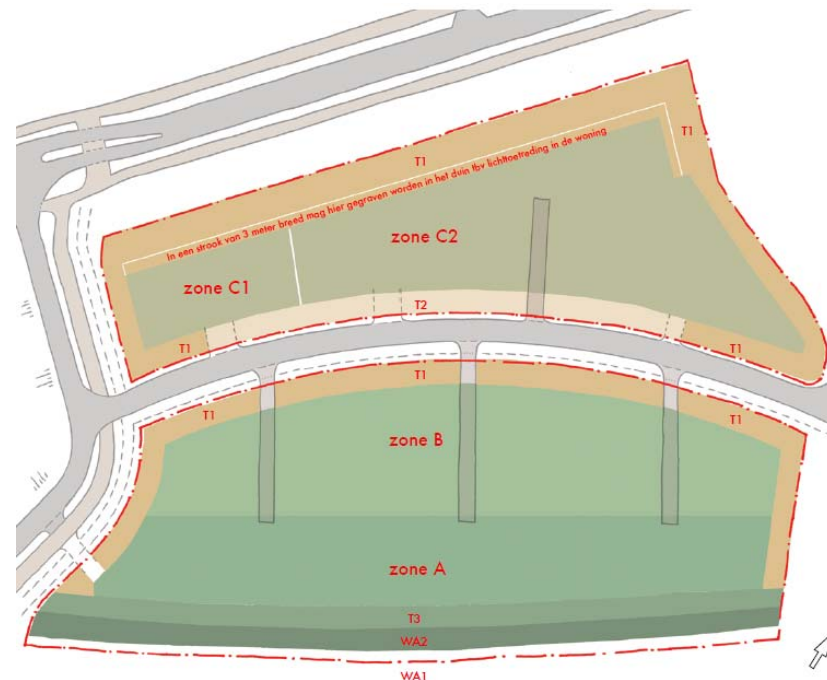
Voor het scheppen van duinlandschap is echt duinzand aangevoerd. Dit zand heeft ten opzichte van bijvoorbeeld rivierzand een rondere en uniformere korrel en draineert van nature beter.



2.1.3 Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

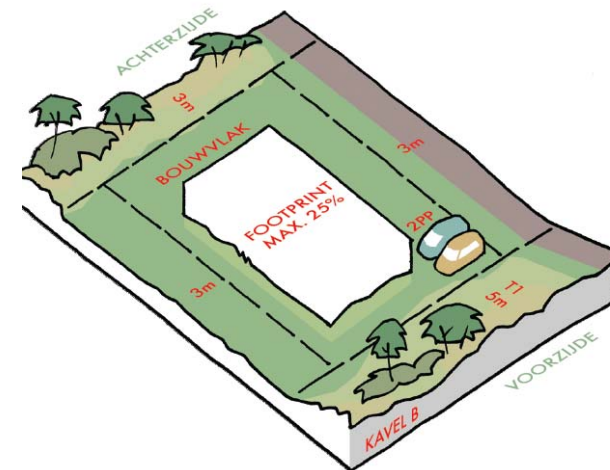
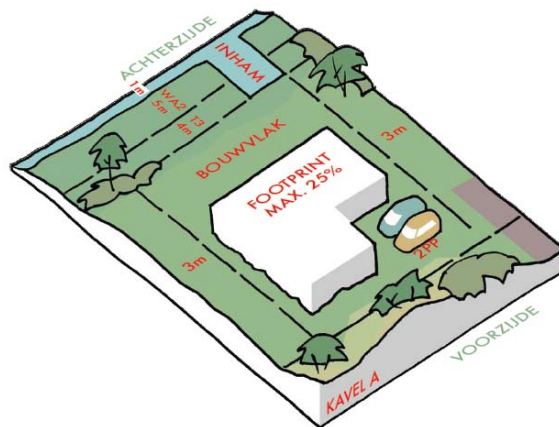
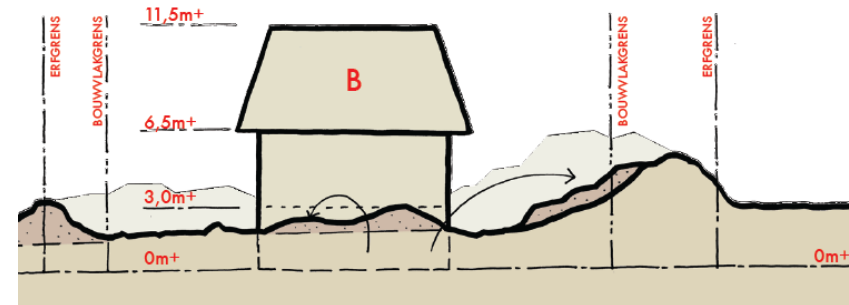
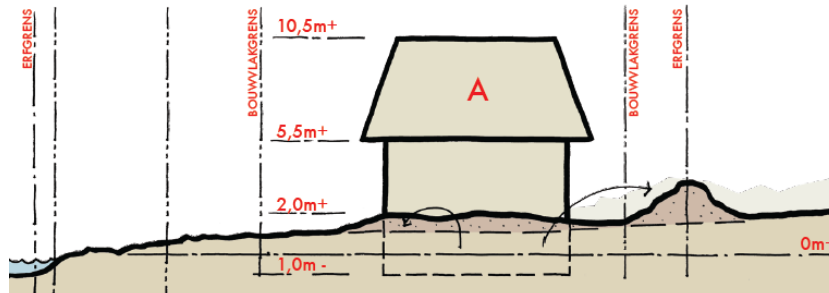


In de concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden De Duinen fase 1a zijn een aantal regels opgenomen waaraan bebouwing moet voldoen.



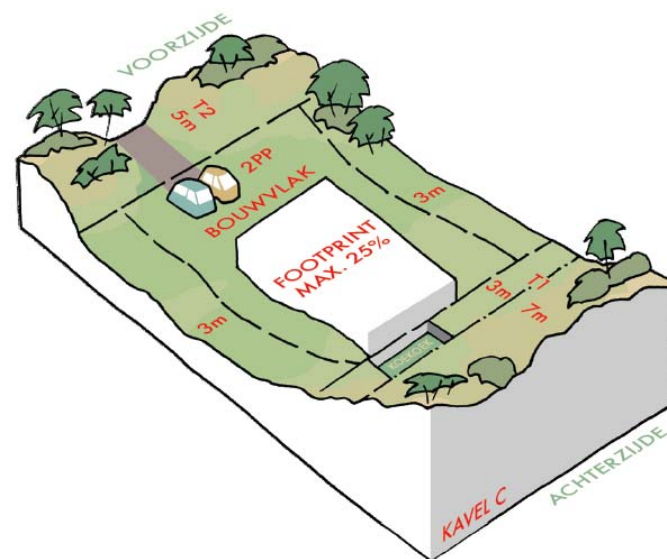
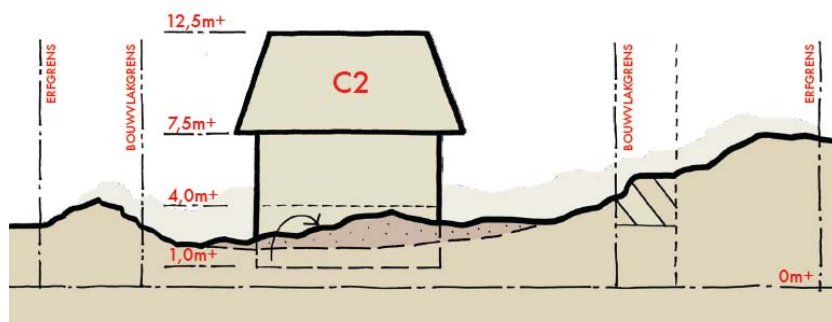
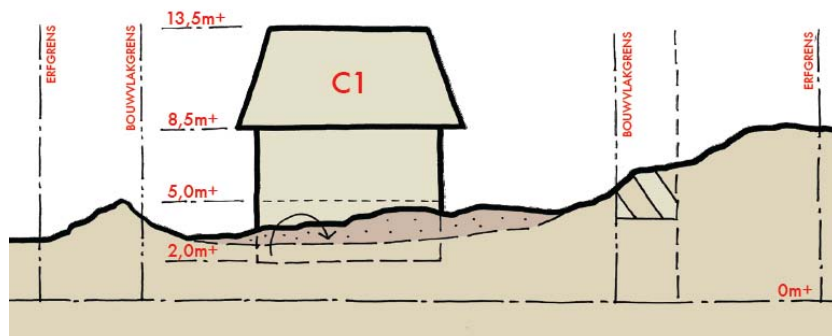
Het plangebied is opgedeeld in 3 zones; zone A, zone B en zone C.

Per zone gelden verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden die zoveel mogelijk in de voorschriften zijn overgenomen. In alle gevallen geldt echter dat tenminste 3 meter tot de perceelsgrens moet worden aangehouden voor gebouwen en dat er tenminste 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd in de open ruimte op eigen terrein.



Voor Zone A geldt een maximale hoogte van 10,5 boven NAP en een goothoogte van 5,5 NAP.

Voor zone B geldt een maximale hoogte van 11,5 meter en een maximale goothoogte van 6,5 meter.



Voor zone C geldt een maximale hoogte 12,5 meter en een goothoogte van 7,5 meter aan de oostzijde en een maximale hoogte van 13,5 meter en een goothoogte van 8,5 meter aan de westzijde van het plangebied.

Ten behoeve van daglichttoetreding mag een deel van het duin worden vergraven binnen een zone van 3 meter.

2.2 Functie

Het uitwerkingsplangebied is voornamelijk bestemd als woondoeleinden met tuinen en erven, en groen en water.

De functies sluiten goed aan bij de (toekomstige) omgeving van het gebied. Ook het gebied ten noorden van het uitwerkingsplangebied zal worden ontwikkeld als duinlandschap met woningen. Verder ligt het gehele gebied Westmade-Monster Noord aan de rand van de duinen en de zee.

Verder zal het uitwerkingsplangebied aansluiten op de waterstructuur die wordt voorzien voor deze ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 3 – Verkeer

norm. Als er een garage wordt gebouwd, dient deze aan het hoofdgebouw te worden verbonden.

3.1 Infrastructuur

Het plangebied wordt ontsloten met een nieuwe aansluiting op de Haagweg.

De wegstructuur voor Westmade fase 1 heeft de vorm van een lus. Deze lus heeft een aantal zijtakken die privaat eigendom zullen worden en bedoeld zijn om achterliggende kavels te bereiken. Deze zijtakken zullen met recht van overpad worden uitgegeven en maken dus geen deel uit van de openbare wegenstructuur.

3.2 Parkeren

In het bestemmingsplan is aangegeven dat er minimaal 2 parkeerplaatsen per woning dienen te worden gerealiseerd. In de parkeernormen van de gemeente Westland is vastgesteld dat voor de dure prijsklasse woningen een parkeernorm geldt van 2,1 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning in het openbare gebied.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor Westmade 1^e fase wordt aangegeven dat het de bedoeling is dat parkeerplaatsen als opstelplaatsen naast elkaar op eigen terrein worden gerealiseerd. Opstelplaatsen mogen uitsluitend op de bouwkvavel of op de strook tussen bouwkvavel en ontsluitingsweg in de breedte van de inrit. Bezoekers kunnen op openbare parkeerplaatsen parkeren. Bebouwde parkeerplaatsen tellen niet mee als parkeerplaats voor de

Hoofdstuk 4 - Milieu

4.1 Geluid

In opdracht van het projectbureau De Westlandse Zoom is door DGMR, een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor dit uitwerkingsplan.

Binnen het plangebied worden op grond van de verkaveling van Westmade fase 1a, maximaal 21 woningen gerealiseerd in een te creëren duinlandschap. Deze duinen dienen mede ter afscherming van het wegverkeerslawaaï van de Haagweg en zijn zodoende een geluidsreducerende maatregel die voortvloeit uit de voorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan Westmade.

Het bestemmingsplan Westmade voorziet in hogere waarden die zijn vastgesteld voor woningen die gelegen zijn in de geluidszone van de Haagweg.

Het akoestisch onderzoek betreft het bepalen van de geluidsbelasting binnen de verkaveling van het plangebied Westmade fase 1a ten gevolge van het wegverkeerslawaaï voor de toekomstige situatie (peiljaar 2021). De rekenresultaten zijn getoetst aan de hogere waarden die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Westmade. Uit de resultaten blijkt dat voor zes woningen binnen het plangebied Westmade fase 1a de geluidsbelasting ten gevolge van de Haagweg boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Voor één woning geldt een ontheffingswaarde van 53 dB en voor vijf woningen een ontheffingswaarde van 58 dB. De woningen beschikken tenminste over één geluidsluwe zijde.

Hiermee past het Uitwerkingsplan Westmade fase 1a binnen de vastgestelde waarden van het bestemmingsplan Westmade waarin ten gevolge van de Haagweg voor 105 woningen een hogere grenswaarde is vastgesteld van 55 dB(A) en voor 55 woningen een hogere grenswaarde van 65 dB(A).

Het volledige onderzoek zal als bijlage bij deze plantoelichting worden opgenomen.

4.2 Bedrijfshinder

Binnen het uitwerkingsplangebied zijn geen hindercontouren aanwezig van actieve bedrijven in de omgeving.

4.3 Lucht

Het uitwerkingsplan past binnen het luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Westmade. Aangezien hier geen wijzigingen voor bekend zijn is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

4.4 Bodem

Uit onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Westmade is gebleken dat er over het algemeen sprake is van licht verontreinigde grond. Deze lichte verontreiniging is veroorzaakt door de vroegere aanwezigheid van kassen. Een groot deel van het plangebied zal echter aanzienlijk worden opgehoogd om enkele nieuwe duinen te creëren. Voor een deel is het mogelijk om hiervoor de licht verontreinigde grond uit het plangebied te gebruiken als onderlaag en

deze verder te voorzien van een nieuwe zandlaag met voor de bestemming geschikte grond.

4.5 Ecologie

Voor de bestemmingsplannen van de Westlandse Zoom is een ontheffing van kracht van het ministerie van LNV voor het mogen verstoren van diverse soorten. De ontheffing geldt van 16 december 2004 tot en met 15 december 2009. De grond in het plangebied is inmiddels bouwrijp gemaakt, waardoor geen verstoringen van flora of fauna meer te verwachten zijn.

4.6 Risico's externe veiligheid

In het gebied ligt een hoge druk gasleiding met een werkdruk van 79,9 bar en een diameter van 323,9 mm. De leiding is eigendom van Gasunie en is bekend onder de code A-617-KR-001 tm 006. De leiding loopt van de NAM locatie, direct naar de Haagweg. Waar de leiding bij de Haagweg aankomt, loopt deze met de Haagweg mee, richting Den Haag. Om de risico's van deze gasleiding inzichtelijk te maken is door Gasunie een plaatsgebonden risicoberekening en een groepsrisicoberekening gemaakt. Deze berekeningen zijn zowel voor de bestaande, als voor de nieuwe situatie gemaakt. Uit alle berekeningen blijkt dat de risico's ruim binnen de daaraan gestelde eisen vallen.

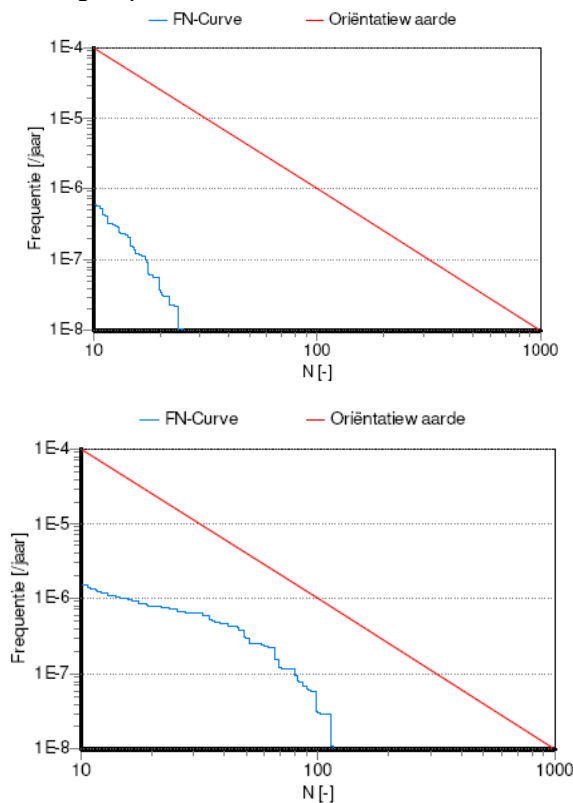
Plaatsgebonden risico

Uit de berekening van de Gasunie blijkt dat de plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour 0 meter bedraagt. Er bevinden zich geen kwetsbare objecten binnen deze contour.

Groepsrisico

De 1% letaliteitscontour, het zogenaamde invloedsgebied, bedraagt 180 meter. Het plangebied ligt binnen deze contour.

De Gasunie heeft de hoogte van het huidige en toekomstige groepsrisico berekend. Gebleken is dat er het groepsrisico van 0,01 naar 0,09 stijgt, het groepsrisico blijft wel onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

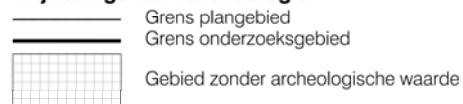


De gasleiding vormt geen belemmering voor de bestaande situatie en voor nieuwbouw. Een en ander is verwoord in Gasunie memorandum met kenmerk: DEI 2009.M.0170, dd 19 februari 2009. Verder is een notitie Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Westmade opgesteld waarin bovenstaande conclusies verder uiteen worden gezet. Beide documenten zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 5 - Archeologie



Vrijwaringskaart archeologie



Volgnr.	Wijzigingsdatum	Opmerkingen
1	31-03-04	
2	14-03-05	

In het kader van bestemmingsplan Westmade is onderzoek gedaan naar archeologische waarden in het plangebied. Voor de eerste fase is een deel van het plangebied gevrijwaard van archeologische waarden. Voor het deel dat niet is gevrijwaard heeft nog geen onderzoek plaats kunnen vinden. Voor dit gebied geldt dan ook een aanlegvergunningstelsel. Dit houdt in dat voordat de grond bouwrijp wordt gemaakt een aanlegvergunning noodzakelijk is en advies wordt ingewonnen van een archeologisch deskundige.

Uit bureauonderzoek voor het bestemmingsplan Westmade is wel gebleken dat er een redelijke tot hoge kans bestaat dat archeologische waarden aanwezig zijn op het terrein in het uitwerkingsplangebied dat nog niet in het veld is onderzocht.

Hoofstuk 6 – Water

Voor het plangebied Westmade is op 13 december 2005 een waterhuishoudkundig plan verschenen van bureau Witteveen en Bos dat is opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland. In het plan wordt ingegaan op de stedenbouwkundige ideeën die bestaan voor Westmade. Schematisch is in het waterhuishoudkundig plan het plangebied opgedeeld met bepaalde eigenschappen voor het toekomstig watersysteem. Het plandeel dat in dit uitwerkingsplan wordt uitgewerkt is in dit schema opgenomen als 'afvoer op de boezem'.

Het ten oosten van het uitwerkingsplangebied gelegen deel van Westmade heeft de kwalificatie 'infiltratievoorzieningen' meegekregen. Dit houdt in dat in dit deel van het plan met name wateropvang wordt voorzien en het uitwerkingsplangebied op dit gebied en het naastgelegen gebied in Monster Noord zal afwateren. Het water dat wordt gegraven rond het toekomstige projectbureau De Westlandse Zoom is deels te beschouwen als extra oppervlaktewater ten behoeve van de wateropvang van dit uitwerkingsplangebied.

In het duinachtige landschap dat in dit uitwerkingsplan is voorzien zullen woningen boven het minimale vloerpeil worden aangelegd, en is het mogelijk dat drainage zelfs geheel achterwege kan blijven.

In het waterhuishoudkundig plan is verder aangegeven dat indien de stedenbouwkundige plannen verder zijn gevorderd het Hoogheemraadschap nogmaals zal worden betrokken bij de plannen.

Tot nu toe voldoet de stedenbouwkundige planvorming echter aan de eerder geformuleerde ideeën.

Bestemmingsplan Westmade

Het bestemmingsplan Westmade geeft bij de inrichtingsaspecten met betrekking tot water aan dat ten behoeve van voldoende waterberging, de norm van het Hoogheemraadschap geldt van 325 m³ / ha indien de waterberging wordt gerealiseerd in oppervlaktewater.

De waterstructuur in het plangebied wordt gedragen door het Heemraadswater. In de hoeken van deze watergang, in het uiterste westen van het plangebied, zijn plassen voorzien. Verder zijn greppels en infiltratievoorzieningen in de laagte van het duin voorzien.



73 Waterhuishouding: Nieuw



In het plangebied is ook waterberging in greppels en in de laagten in het duinlandschap voorzien. Hiermee is niet de 325 m³/ha norm maatgevend. De waterberging dient afgestemd te zijn om een maatgevende regenbui van 100 mm in 48 uur. De maatgevende peilstijging in de Madepolder zal in overleg met het Hoogheemraadschap vastgesteld worden.

Afwatering

De bestaande afwatering van het boezemwater via het Heemraadswater zal gehandhaafd blijven. De afwatering van Westmade vindt momenteel plaats via een duiker onder de Orberlaan. Ook in de toekomst kan deze duiker gebruikt worden als afvoerduiker.

Overleg met Hoogheemraadschap van Delfland

In haar reactie d.d. 22 oktober 2004 in het kader van artikel 10 Bro voor bestemmingsplan Westmade heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat ze graag de uitwerkingsplannen wil zien die op basis van het bestemmingsplan Westmade worden ontwikkeld aangezien e.e.a. nu moeilijk toetsbaar is. In het uitwerkingsplan zou moeten worden uitgegaan van de "Handreiking Watertoets 2004".

De oppervlakte voor waterberging in het uitwerkingsplan dient uit te gaan van een maatgevende regenbui van 100mm in 48 uur. Deze waterberging moet dan wel als zodanig worden bestemd in het uitwerkingsplan.

Ook verdere verbeteringsopties voor de waterhuishouding uit studies naar de waterstaatkundige eenheid van de ABC-polder, moeten worden meegenomen in de uitwerkingsplannen.

Hoofdstuk 7 - Financiële haalbaarheid

Dit uitwerkingsplan past binnen de kaders en uitgangspunten van de grondexploitatie en financiële onderbouwing van het bestemmingsplan Westmade.

Hoofdstuk 8 - Juridische aspecten

9.1 Inleiding

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende voorschriften en wordt in deze toelichting nader toegelicht. Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan Westmade. De voorschriften van het bestemmingsplan Westmade zijn behalve de voorschriften van dit uitwerkingsplan dan ook van toepassing.

9.2 Planvorm en systematiek

Gekozen is voor een flexibel gedetailleerde uitwerking. Dit betekent dat binnen bepaalde harde kaders nog mogelijkheden aanwezig zijn om op kleine schaal te schuiven met bijvoorbeeld aantallen woningen, en precieze locatie van de woningen.

9.3 De voorschriften

Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begrippen die in de voorschriften worden gebruikt en die uitleg behoeven worden in dit artikel uitgelegd.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, hoogtes, dieptes, breedtes, etc.

Artikel 3 Overige toepassingen

In dit artikel wordt verwezen naar de hoofdlijnen van beleid ten aanzien van alle bestemmingen uit het bestemmingsplan Westmade. Deze gelden ook voor dit uitwerkingsplan.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 4 Groen (G)

De bestemming groen houdt in dat uitsluitend openbaar groen met duinreliëf en in en uitritten en bijbehorende voorzieningen worden aangelegd in dit gebied.

Artikel 5 Tuin 1 (T1)

In de bestemming Tuin 1 mogen de gronden uitsluiten als tuin worden gebruikt met de restrictie dat graafwerkzaamheden ten behoeve van lichttoetreding of verhardingen ten behoeve van ontsluitingswegen niet zijn toegestaan zonder aanlegvergunning.

Artikel 6 Tuin 2 (T2)

In de bestemming Tuin 2 mogen de gronden uitsluiten als tuin worden gebruikt met de restrictie dat graafwerkzaamheden niet zijn toegestaan en verhardingen ten behoeve van ontsluitingswegen niet zijn toegestaan zonder aanlegvergunning.

Artikel 7 Tuin 3 (T3)

In de bestemming Tuin 3 mogen de gronden uitsluiten als tuin worden gebruikt en ten behoeve van aanlegplaatsen.

Artikel 8 Verkeer (V)

De bestemming verkeer bevat alle verkeersvoorzieningen en verder enkele mogelijkheden voor openbare functies zoals afvalvoorzieningen, groen en kunst.

Artikel 9 Water 1(WA1)

In de bestemming Water 1 mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van water met bijbehorende voorzieningen. Het is niet toegestaan binnen deze bestemming boten aan te leggen.

Artikel 10 Water 2(WA2)

In de bestemming Water 2 mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van water en oeverbeplanting. Binnen de bestemming is het toegestaan per aangrenzende woning 1 aanlegplaats te realiseren voor boten.

Artikel 11 Wonen 1 (W1)

Binnen de bestemming zijn vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen mogelijk. Het maximum aantal woningen en de maximum goot- en nokhoogte zijn vastgelegd op de plankaart.

Artikel 12 Wonen 2 (W2)

Deze bestemming is toegespitst op 1 woning waarbij binnen de bestemming ook water mag worden gegraven ten behoeve van een aanlegplaats.

Bijzondere bepalingen**Artikel 13 tot en met 15**

Algemene en procedurele verwijzing naar het bestemmingsplan Westmade.

Slotbepaling**Artikel 16 Titel van het plan**

Dit artikel geeft aan hoe het plan kan worden genoemd.