



De Westlandse Zoom

Bestemmingsplan Monster Noord
24 juni 2008



Gemeente Westland

Bestemmingsplan “Monster Noord”

Inhoud:

- **TOELICHTING**
- **VOORSCHRIFTEN**
- **KAART**

Werknummer: 818.401.08

Datum: Vaststelling 24 juni 2008

Bestand: J:\818\401\08\TYP\BESTEMMINGSPLAN\VST\VST 24 juni 2008

TOELICHTING

Inhoudsopgave van deze toelichting:	Blz.
1. ALGEMENE ASPECTEN	1
1.1. Doel van het bestemmingsplan	1
1.2. Begrenzing van het plangebied	1
1.3. Bij het plan behorende stukken	1
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	1
1.5. Samenhang met andere plannen	2
2. INVENTARISATIE VAN DE BESTAANDE SITUATIE	3
2.1. Voorgeschiedenis	3
2.2. Beleidsaspecten	5
2.2.1. Rijksbeleid	5
2.2.2. Provinciaal beleid	8
2.2.3. Regionaal beleid	16
2.2.4. Beleid Hoogheemraadschap	19
2.2.5. Gemeentelijk beleid	20
2.3. Ruimtelijke aspecten	22
2.3.1. Algemeen: Westlandse Zoom	22
2.3.2. Plangebied: Monster Noord	23
2.4. Functionele aspecten	23
2.5. Technische infrastructuur	24
2.6. Molenbiotoop	25
3. ONDERZOEK	27
3.1. Waterhuishouding	27
3.1.1. Algemeen: Westlandse Zoom	27
3.1.2. Plangebied: Monster Noord	29
3.2. Bedrijven	31
3.3. Niet-gesprongen explosieven	33
3.4. Akoestische aspecten	33
3.4.1. Wegverkeerslawaaï	33
3.4.2. Conclusies	34
3.4.3. Akoestische aspecten gaswinningsinstallatie NAM	34
3.5. Bodemkwaliteit	34
3.5.1. Wettelijk kader en normstelling	34
3.5.2. Bodemopbouw	35
3.5.3. Onderzoek	36
3.6. Luchtkwaliteit	36
3.6.1. Wettelijk kader	36
3.6.2. Normstelling	37
3.6.3. Resultaten onderzoek	39
3.6.4. Conclusies en aanbevelingen	39
3.7. Veiligheid	39
3.7.1. Externe veiligheid	39
3.7.2. Fysieke veiligheid	40
3.7.3. Advies inzake externe veiligheid	40

Vervolg inhoudsopgave van toelichting:	Blz.
3.8. Archeologie en cultuurhistorie	41
3.8.1. Wettelijk kader en normstelling	41
3.8.2. Gemeentelijk archeologiebeleid	43
3.8.3. Ontstaansgeschiedenis	43
3.8.4. Archeologische waarden	44
3.8.5. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	46
3.8.6 Molenbeschermingszone	46
3.9. Ecologie	46
3.10 Flora en fauna	47
3.10.1. Wettelijk kader	47
3.10.2. Onderzoeksresultaten	49
3.11 Handhavingsaspecten vigerende bestemmingsplannen	51
4. BELEIDSVISIE	53
4.1. Structuurvisie in hoofdlijnen	53
4.2. Ruimtelijke aspecten	53
4.2.1. Hoofdstructuur	53
4.2.2. Kwaliteitsdragers	54
4.2.3. Waterhuishoudkundige structuur	55
4.2.4. Infrastructuur	55
4.3. Functionele aspecten	56
4.3.1. De woonwijken	56
4.3.2. Voorzieningen	57
4.4. Structuurvisie Solleveldt Polanen	57
4.5 Duurzaamheid	59
4.5.1. Duurzame stedenbouw	59
4.5.2. Duurzaam bouwen	59
4.6. Fasering	60
5. PLANBESCHRIJVING	61
5.1. Inleiding	61
5.2. Ruimtelijke uitgangspunten	61
5.3. Inrichtingsaspecten	62
5.3.1. Wonen	62
5.3.2. Recreatie	63
5.3.3. Ontsluitingsstructuur	64
5.3.4. Waterstructuur	65
6. JURIDISCHE PLANTOELICHTING	69
6.1. Inleiding	69
6.2. Bestemmingsmethodiek	69
6.2.1 Uit te werken bestemming	69
6.2.2. Eindbestemming	71

Vervolg inhoudsopgave van toelichting:	Blz.
6.2.3. Globaliteit en flexibiliteit	71
6.2.4. Beschrijving in hoofdlijnen	71
6.2.5. Archeologische waarden	72
6.2.6 Waterhuishoudkundige aspecten	72
6.3. Kaart	73
6.4. Voorschriften	73
6.4.1. Paragraaf I Algemene en technische bepalingen	74
6.4.2. Paragraaf II Hoofdlijnen van beleid	75
6.4.3. Paragraaf III Bestemmingsbepalingen	75
6.4.4. Paragraaf IV Gebruiksbeepalingen	84
6.4.5. Paragraaf V Flexibiliteibepalingen	85
6.4.6. Paragraaf VI Straf-, overgangs- en slotbepaling	86
6.4.7. Bijlage bij de voorschriften	86
7. UITVOERBAARHEID	87
7.1. Economische uitvoerbaarheid	87
7.2. Handhavingsaspecten	88
7.3. Realiseringstempo	89
7.4. Grondbeleid	89
7.5. Toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten	89
7.6. Kostenverhaalsbeleid	89
7.7. Een 'internationaal' woonmilieu in het luxe segment	90
7.8. Woningmarktonderzoek	90
8. INSPRAAK EN OVERLEG	92
8.1. Inspraak	92
8.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985	92
8.3 Van voorontwerp naar ontwerp-bestemmingsplan	93
8.4 Van ontwerp naar vastgesteld bestemmingsplan	93

Bijlagen bij deze toelichting

1. Lijst met afbeeldingen
2. Ontheffing Minister Landbouw Natuur en Openluchtrecreatie inzake flora en fauna
3. Besluit burgemeester en wethouders inzake hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Afzonderlijke bijlagen

1. "Structuurvisie Solleveldt - Polanen" (oktober 2006)
2. "Inventarisatie beschermde planten, amfibieën en vissen op zes locaties Westlandse Zoom, gemeente Westland"; inventarisatie in het kader van de Flora- en faunawet in Westmade, Monster Noord, Poeldijk Westhof, Poeldijk Centrum, Wenzone en Holle Watering", d.d. 22 oktober 2004
3. Onderzoek wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit
Rapport V.2007.5578.00.R001. dGm^R d,d, 14 januari 2008
4. Nota van beantwoording vooroverleg bestemmingsplan Monster Noord
5. Nota van beantwoording inspraak bestemmingsplan Monster Noord
6. Verslag van de informatieavond over het voorontwerp Bestemmingplan Monster Noord (gehouden op 30 mei 2007 in de Noviteit te Monster)
7. Advies regionale brandweer inzake bestemmingsplan Monster Noord
Hulpverleningsregio Haaglanden d.d. april 2008
8. Nota van beantwoording zienswijzen Monster Noord

Lijst met afbeeldingen

10. Ligging plangebied

20. Ligging plangebied in groter verband

- 21. Overzicht projecten Westlandse Zoom
- 22. Aangrenzende gebieden

Voorgeschiedenis

- 31. Streekplan Zuid-Holland West (ontwerp d.d. 19-02-03)
 - 31.1 Voorstel wijziging streekplan
 - 31.2 Voorstel ruimtelijke structuur Solleveldt-Polanen
 - 31.3 Afbeelding van een uitsnede van de kaart van de zevende partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland West
- 32. Structuurvisie
- 33. IOPW
- 34. Kwaliteitsagenda
- 35. Greenport Westland
- 36. Uitsnede van de kaart van de zevende partiële herziening van het streekplan west opgenomen

Bestaande situatie

- 41. Functionele aspecten
- 42. Ruimtelijke aspecten
- 43. Verkeersaspecten: bestaand
 - Technische infrastructuur
 - 44.1 Leidingen
- 45. Waterhuishouding: bestaand
 - Cultuurhistorische waarden
 - 46.1 Archeologie, waarden cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland
 - 46.2 Archeologie - inventarisatie 2005

Milieu-aspecten

- 51. Milieucontour
- 52. Akoestische aspecten verkeer
- 53. Afbeelding molenbiotoop

Gebiedsontwikkeling

- 75. Verkeersaspecten

Lijst met geraadpleegde literatuur

1. Nota Ruimte (2006)
2. Vierde Nota Waterhuishouding
3. Nationaal Bestuursakkoord Water
4. Streekplan Zuid-Holland West (19 februari 2003)
5. "Regels voor Ruimte" (2005)
6. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (13 oktober 2004)
7. Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 (26 januari 2005)
8. Provinciaal beleidsplan Milieu en Water 2000 - 2006
9. Ontwerpbeleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 (2006)
10. IKAW-Indicatieve Kaart Archeologische Waarden
11. Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Delfland en Schieland - Provincie Zuid-Holland (2000)
12. Regionaal Structuurplan Haaglanden (20 februari 2002)
13. "Met allure naar 2020; discussienota Regionaal Structuurplan Haaglanden" (7 september 2005)
14. Handreiking Watertoets en gemeentelijke ruimtelijke plannen deel 1 en 2
15. Structuurvisie Westlandse Zoom (19 juni 2002)
16. Structuurvisie Solleveldt - Polanen (oktober 2006)
17. Ontwikkelingsplan Het Nieuwe Westland (november 1999)
18. Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020 (26 april 2005)
19. "Raamplan; raamplan voor woningen in het buitengebied van de gemeente Westland" (februari 2005)
20. "Nota Beleidskader Wonen" (juni 2005)
21. Milieubeleidsplan (30 augustus 2005)
22. Westlands Verkeer- en Vervoerplan (WVVP, 28 november 2006)
23. Beeldkwaliteitsplan Westland (februari 2001)
24. Welstandsnota Westland (september 2003)
25. Kwaliteitsagenda De Westlandse Zoom (juli 2005)
26. Vigerende Bestemmingsplannen:
 - "Buitengebied" (van de voormalige gemeente Monster)
vastgesteld op 25 maart 1986
goedgekeurd door GS op 16 december 1986
 - "Kerngebieden" (van de voormalige gemeente Monster)
vastgesteld op 29 maart 1994
goedgekeurd door GS op 18 oktober 1994
 - "Kleine Geest" (van de voormalige gemeente Monster)
vastgesteld op 25 februari 1997
goedgekeurd door GS op 17 juni 1997
27. "Westlandse Zoom; Waterhuishoudkundig plan Monster Noord" (12 juli 2005)
28. "Rapport V.2007.5578.00.R001; Onderzoek wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit, Bestemmingsplan Monster Noord
29. Actualisatie bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan gemeente Monster" (5 december 2002)
30. "Bodembeheerplan gemeente Monster" (5 december 2002)

31. "Rapport V.2004.1002.03.R001; onderzoek luchtkwaliteit zes nieuwbouwlocaties Westlandse Zoom" (18 mei 2005)
32. "Rapport V.2004.1002.06.R001; onderzoek luchtkwaliteit zes nieuwbouwlocaties Westlandse Zoom" (14 januari 2008)
33. Nota Archeologiebeleid Westlandse Zoom
34. Selectieagenda archeologie de Westlandse Zoom
35. "Zes plangebieden in de Westlandse Zoom; (in de te vormen gemeente Westland) Een Standaard Archeologische Inventarisatie" (juli 2003)
36. "Westmade en Monster Noord, twee bouwlocaties in de Westlandse Zoom (gemeente Westland); een inventariserend veldonderzoek (IVO)" Delftse Archeologische rapporten nr. 61 definitieve versie 2.1 (15 december 2005)
37. "Inventarisatie beschermde planten, amfibieën en vissen op zes locaties Westlandse Zoom, gemeente Westland; Inventarisatie in het kader van de Flora- en faunawet in Westmade, Monster Noord, Poeldijk Westhof, Poeldijk Centrum, Wenzone en Holle Watering" (22 oktober 2004)
38. "Beoordeling beschermde soorten locatie Monster Noord, Westlandse Zoom; quickscan in het kader van de Flora- en faunawet" (5 september 2005)
39. Grondexploitaties Convenantsprojecten Westlandse Zoom (maart 2003)
40. Regionaal Structuurplan Haaglanden (16 april 2008)

1. ALGEMENE ASPECTEN

1.1. Doel van het bestemmingsplan

Doel van het bestemmingsplan "Monster Noord" is het mogelijk maken van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied zoals die zijn vastgelegd in de "Structuurvisie Westlandse Zoom" van 19 juni 2002 en de "Structuurvisie Solleveldt - Polanen". Het onderliggende bestemmingsplan biedt daartoe het nader onderbouwde juridisch-planologisch kader. Voor het plangebied is een visie opgesteld. Het eindbeeld staat nog niet vast en zal in de loop van het traject nog nadere uitwerking behoeven. Het bestemmingsplan zal daardoor ook vooral een ontwikkelingsplan zijn. Naast dat het plangebied ontwikkelingsgebied is, zijn er in het plangebied ook bestaande, te handhaven functies aanwezig die als zodanig worden bestemd.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Monster Noord ligt ten noorden van de kern Monster. Het bestemmingsplangebied is circa 50 hectare groot en wordt globaal begrensd door de Slaperdijk, het Schelpenpad, de plangrens met het eveneens nieuw te ontwikkelen woongebied Westmade, het Westerhonk, de Madeweg en de bestaande kern van Monster.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Monster Noord" bestaat uit een kaart en voorschriften en gaat vergezeld van deze toelichting. Op de kaart, bestaande uit één blad, zijn de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden aangegeven, evenals de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur, de verkeersstructuur en de ontwikkelings- of nader uit te werken locaties. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de inhoud van de bestemmingen, de toe te laten bebouwing en het gebruik van gronden.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied "Monster Noord" vigeren meerdere bestemmingsplannen. Voor het overgrote deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied" (van de voormalige gemeente Monster); vastgesteld op 25 maart 1986 en op 16 december 1986 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd. In de loop van de tijd is door de raad van de voormalige gemeente Monster een aantal partiële herzieningen vastgesteld. Deze herzieningen zijn over het algemeen van ondergeschikte betekenis voor het plangebied.

Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied (het gebied tussen de Molenslag en de Aalscholver) vigeert het bestemmingsplan "Kleine Geest" (van de voormalige gemeente Monster), vastgesteld op 25 februari 1997 en op 17 juni 1997 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd.

Voor het gebied gelegen aan de zuidwestzijde van het sportpark (locatie sportschool en verkooppunt motorbrandstoffen) vigeert het bestemmingsplan "Kerngebieden" (van de voormalige gemeente Monster), vastgesteld op 29 maart 1994 en bij besluit van 18 oktober 1994 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd.

Voor het terrein van het sportpark Polanen werd in 2002 een herziening van het vigerend bestemmingsplan voorbereid. De planprocedure is destijds opgeschort in verband met een aantal onzekerheden ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

Om de bouw van de Montessorischool aan de Madeweg mogelijk te maken is in 2005 een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gevoerd. De vrijstelling van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan c.q. de bouwvergunning voor de school is op 29 december 2005 verleend.

1.5. Samenhang met andere plannen

Monster Noord is een van de deelgebieden van de zogenoemde Westlandse Zoom, het gebied gelegen tussen Kijkduin, Monster, Poeldijk en Wateringen. Gezien de omvang van het gebied, de gebiedsspecifieke kenmerken, problematieken en ontwikkelingen, is besloten de Westlandse Zoom op te knippen in deelgebieden. Hiervan zijn er zes op Westlands grondgebied gelegen, namelijk Westmade, Poeldijk-Westhof, Poeldijk-Centrum, Holle Watering, Kwintsheul en Monster Noord en twee op Haags grondgebied, namelijk Madestein en Uithofslaan. In 2004 werden de bestemmingsplannen voor de deelgebieden Westmade, Poeldijk Westhof, Poeldijk Centrum en Holle Watering door de raad van de gemeente Westland vastgesteld.

2. INVENTARISATIE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

2.1. Voorgeschiedenis

IOPW

De eerste stap naar een nieuw Westland werd gezet in 1997. In dat jaar is het Integraal Ontwikkelingsplan 2010 (IOPW) "Nieuwe kleuren in het Westland" opgesteld op initiatief van de zeven voormalige Westlandse gemeenten samenwerkend in de Bestuurscommissie Westland van het Stadsgewest Haaglanden, het bedrijfsleven en de provincie Zuid-Holland. De aanleiding voor het opstellen van het IOPW was de minder florissante economische en ruimtelijke situatie in het Westland. De hoofddoelstellingen uit dat plan werden als volgt geformuleerd:

- het realiseren van een duurzame glastuinbouwsector;
- het verbreden van de Westlandse economie;
- het verbeteren van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Vervolgens zijn de projecten genoemd in het IOPW onderzocht op haalbaarheid. Hiertoe is een intentieovereenkomst ondertekend door verschillende betrokken partijen, waaronder de samenwerkende partijen uit het IOPW, maar bijvoorbeeld ook het Hoogheemraadschap van Delfland. De uitkomsten van dat haalbaarheidsonderzoek zijn neergelegd in het Ontwikkelingsplan "Het Nieuwe Westland" van november 1999. Daarin zijn ook de Ontwikkelingsvisie, het investeringsplan en de richtinggevende uitspraken voor de wijze van uitvoering opgenomen. Het Ontwikkelingsplan is daarmee de onderlegger voor de intentie-uitspraak van de IOPW partijen met betrekking tot het sluiten van een uitvoeringscontract voor de verschillende projecten genoemd in het IOPW.

Structuurvisie Westlandse Zoom

De ontwikkeling van de Westlandse Zoom - het gebied gelegen op het grondgebied van Den Haag en Westland, tussen Kijkduin, Monster, Poeldijk en Wateringen - is niet in het IOPW opgenomen. De basis voor de Westlandse Zoom is gelegd in de Structuurvisie Westlandse Zoom. Dit plan is opgesteld door Stadsgewest Haaglanden (met daarin de bestuurscommissie Westland als vertegenwoordiger van de zeven voormalige Westlandse gemeenten), de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Den Haag, Monster en Wateringen. De aanleiding voor het herinrichten van de Westlandse Zoom was het streven om een woonmilieu van bijzondere allure te realiseren waarmee het internationale vestigingsklimaat van de gemeente Den Haag kan worden versterkt.

Er wordt eveneens ingezet op de ontwikkeling van een sterke "groenblauwe structuur" waarin ruimte is voor hoogwaardig (openbaar) groen, water en recreatie. Nadere studies zullen moeten uitwijzen hoe de groenblauwe structuur kan worden vormgegeven en welke locaties voor de beoogde woonmilieus in aanmerking komen. In de Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020 is aangegeven op welke manier de te handhaven glastuinbouwgebieden zich op de lange termijn duurzaam kunnen blijven ontwikkelen.

De ruimtelijke visie voor de Westlandse Zoom uit de Structuurvisie is als “nader uit te werken gebied” overgenomen in het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) van februari 2002, maar ook in het Uitwerkingsplan Westlandse Zoom (2 oktober 2002) en het Streekplan Zuid-Holland West (februari 2003).

Voor de verdere uitwerking van de Westlandse Zoom is vervolgens in juni 2002 door de gemeente Westland, de provincie Zuid-Holland, stadsgewest Haaglanden en de gemeente Den Haag het convenant Westlandse Zoom getekend (19 juni 2002). Naast het Streekplan zijn het convenant en de Structuurvisie het toetsingskader voor de ten behoeve van de Westlandse Zoom op te stellen bestemmingsplannen.

Kwaliteitsbeleid

In het Plan van Aanpak Westlandse Zoom is het kwaliteitsbeleid voor de Westlandse Zoom verwoord. Daarin worden tevens maatregelen genoemd die concreet vastleggen op welke punten en op welk schaalniveau overeenstemming is bereikt in de discussie over ruimtelijke kwaliteit. Het gaat om:

- het opstellen van *kwaliteitskaders* voor de ruimtelijke uitwerking van de overgang tussen de verschillende schaalniveaus (structuurschets, stedenbouwkundig plan, bouw- of inrichtingsplan);
- het hanteren van een standaard technische uitwerking in de vorm van een *algemeen programma van eisen voor de openbare ruimte en (woon-)bebouwing in de Westlandse Zoom*;
- het instellen van een *kwaliteitsteam Westlandse Zoom* dat de ruimtelijke kwaliteit stimuleert, bevordert en bewaakt;
- het maken van afspraken over kwaliteit bij grondafname door bijvoorbeeld met ontwikkelaars een *kwaliteitsintentie* overeen te komen.

Het kwaliteitsteam Westlandse Zoom is inmiddels ingesteld. Daarnaast ligt er een uitgewerkte stedenbouwkundig visie op hoofdlijnen voor de Westlandse Zoom: de “Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom” (juli 2005). Deze kwaliteitsagenda richt zich met name op zaken die in de fase voor de concrete stedenbouwkundige en juridisch-planologische uitwerking aan bod (zullen) komen. Hierbij staan de inventarisatie van gewenste ruimtelijke kwaliteiten en de wijze waarop daarmee omgegaan moet worden in het stedenbouwkundige traject centraal. De kwaliteitsagenda biedt daarnaast ook een eerste conceptuele grondslag voor de te ontwikkelen woonmilieus. Daarmee is de “Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom” het handboek en toetsingskader voor het kwaliteitsteam dat het integrale kwaliteitsbeleid zo goed mogelijk zal uitvoeren.

Voor het plangebied is, mede op verzoek van de provincie, als basis voor de nieuwe ontwikkelingen, een aanvullende studie gedaan naar de gewenste toekomstige inrichting van het gebied. Dit heeft geleid tot een afzonderlijke structuurvisie “Solleveldt - Polanen”. Het gebied en het gebiedsgerichte beleidskader zijn in deze structuurvisie geanalyseerd. Tevens zijn voorstellen gedaan voor de inrichting van het gehele kustgebied achter de duinen tussen Kijkduin en Monster - Ter Heijde.

Organisatie

Ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de Westlandse Zoom is door de gemeente Westland het Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom in het leven geroepen.

Bij de feitelijke realisatie zal bovendien nauw worden samengewerkt met meerdere private partijen. Speciale zorg wordt besteed aan de totstandkoming en bewaking van hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit waarin de ruimtebehoefte zo goed mogelijk met de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten wordt geïntegreerd. In organisatorische zin wordt daarin bijgedragen door het benoemen van een kwaliteitsteam. Dit team, bestaande uit een viertal leden uit diverse vakgebieden (stedenbouw, landschap, architectuur en welstand), stimuleert, adviseert over en toetst de stedenbouwkundige plannen, bouwplannen en inrichtingsplannen. De toetsing van deze plannen geschiedt op basis van de structuurschets, de kwaliteitskaders en beeldkwaliteitplannen. De adviezen met betrekking tot de bouwplannen worden integraal overgenomen door de welstandcommissie. Hiermee vervult het kwaliteitsteam feitelijk de functie van de welstandscommissie als het gaat om de Westlandse Zoom.

In regionaal verband is een stuurgroep in het leven geroepen waarin de partijen participeren die het convenant Westlandse Zoom ondertekend hebben (het Stadsgewest Haaglanden, de provincie Zuid-Holland, de gemeente Den Haag, de (voormalige) gemeente Monster en de (voormalige) gemeente Wateringen). De Stuurgroep heeft als voornaamste taak het ontwikkelingsproces van de Westlandse Zoom te coördineren en aanbevelingen te doen aan partijen.

2.2. Beleidsaspecten

2.2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, ofwel de regeringsbeslissing, vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;

- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Een van de doelstellingen van het rijk is om de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Door versterking van de positie van Randstad Holland in Europa denkt het rijk voor een belangrijk deel aan deze doelstelling te kunnen voldoen. Daarvoor zijn impulsen in de Randstadeconomie, vergroting van de kracht en dynamiek van de Randstadsteden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten en de vitaliteit van het Groene Hart nodig. De ruimtedruk is er hoog. Er moet rekening worden gehouden met een vraag naar circa 8100 hectare bedrijventerrein en 440.000 woningen. Gebiedsgericht beleid en investeringen die door het rijk, de provincies en de samenwerkende gemeenten worden opgebracht moeten de ruimtevraag kunnen verwezenlijken. Het beleid is gericht op:

- het behouden en versterken van de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit;
- het accommoderen van de eigen ruimtevraag binnen de grenzen van de Randstad;
- het scheppen van voorwaarden waardoor de Randstad zich wat betreft dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden kan meten met andere grootstedelijke en metropolitane gebieden;

Ad. tweede aandachtspunt

De bestaande kwaliteit van de steden zal worden verbeterd. Verstedelijking kan plaatsvinden in en in de nabijheid van steden, gekoppeld aan de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur. Er bestaat een aanzienlijke vraag naar vooral groene woon- en werkmilieus die in de vorm van nieuwe uitleg worden gerealiseerd. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat in en nabij de steden verbeterd door de realisatie van voldoende sport-, recreatie- en ontspanningsmogelijkheden. Naast typische vormen van recreatie gaat het daarbij om groene, recreatief ingerichte gebieden die lopend en per fiets goed bereikbaar zijn. Nieuwe verstedelijkingsinrichtingen moeten integrale oplossingen bieden voor opgaven met betrekking tot wonen, werken, infrastructuur, water en groen.

Ten aanzien van de kust wordt in de Nota Ruimte het volgende gemeld.

De kust staat onder druk. Enerzijds komt, in verband met de verwachte klimaatverandering, de veiligheid voor overstromingen vanuit de zee onder druk te staan. Tegelijkertijd groeien de bevolking en de economie waardoor het bebouwde gebied geleidelijk uitbreidt richting de kust. De ruimte voor uitbreiding moet in samenhang worden gezien met de benodigde ruimte voor toekomstige versterking van de zeewering. Doel van het rijk is dan ook het waarborgen van de veiligheid voor overstromingen vanuit zee met behoud van (inter)nationale ruimtelijke waarden waarbij de gebiedsspecifieke identiteit een belangrijke kernkwaliteit is.

Het ontwikkelingsperspectief is gericht op behoud en versterking van het kustfundament maar ook op behoud van de bestaande aantrekkelijke ruimtelijke structuur. Het bouwbeleid is gericht op het zo duurzaam mogelijk omgaan met de ruimte van het kustfundament waarbij de veiligheid van het achterland geenszins nadelig mag worden beïnvloed.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is *“een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”*. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt. Leidraad daarbij is:

- (met betrekking tot de waterkwantiteit) het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren;
- het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;
- (met betrekking tot waterkwaliteit) het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen.

De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het Waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Conclusies

De ontwikkelingen in Monster Noord passen binnen het rijksbeleid zoals dat is verwoord in de Nota Ruimte. In het plan is tevens in voldoende mate aandacht geschonken aan de uitgangspunten van de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water.

2.2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West

De provincie Zuid-Holland heeft haar beleid in het Streekplan Zuid-Holland West beschreven. Dit Streekplan is 19 februari 2003 vastgesteld.

De provincie Zuid-Holland onderschrijft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke verscheidenheid van stad en land, hanteert de provincie rode en groene contouren om respectievelijk het stedelijk gebied af te bakenen en waardevolle landschappen veilig te stellen.

De Westlandse Zoom heeft in het streekplan de volgende aanduidingen toegekend gekregen.

- *Bebouwingslint met cultuurhistorische waarde*
Veelal in het landelijk gebied gelegen bebouwingslint waarvoor beperkingen gelden met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen gezien de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden in relatie tot het omringende landschap.
- *Bedrijventerrein*
Aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie bedrijvigheid.
- *Beschermde stads- of dorpsgezicht*
Landelijk en stedelijk gebied met een hoge cultuurhistorische waarde waar beperkingen gelden met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen.
- *Bestaande bovenregionale wegverbinding*
Bestaande weg die functioneert als achterlandverbinding, hoofdtransportas of onderdeel is van het nationaal hoofdwegennet.
- *Glastuinbouwconcentratiegebied*
Aaneengesloten duurzaam glastuinbouwgebied inclusief woon- en bedrijfsbebouwing.
- *Groene contour*
De contour rond alle natuurgebieden (kustgebied), hier geldt een “nee-tenzij” beleid met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen.
- *Groene verbinding*
Belangrijke ecologische verbinding waar mogelijk met recreatief medegebruik.
- *Milieubeschermingsgebied voor grondwater*
Indicatieve aanduiding van een gebied waar de bodem en het grondwater worden beschermd vanwege de winning van grondwater voor de drinkwatervoorziening.
- *Milieubeschermingsgebied voor stilte*
Indicatieve aanduiding van een gebied waar een regime geldt ter bescherming van de aanwezige stilte.
- *Natuurgebied met (inter)nationale status*
Beschermd gebied volgens de EU-Habitatrichtlijn, de EU-Vogelrichtlijn en/of de Natuurbeschermingswet.
- *Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen*
Binnen- of buitenstedelijk gebied met als hoofdfunctie openluchtrecreatie waarbinnen verspreid landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden kunnen voorkomen.

- *Piekberging*
Gebied met als hoofdfunctie tijdelijke waterberging in tijden van ernstige wateroverlast. In deze gebieden gelden beperkingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen.
- *Regionale wegverbinding*
Bestaande weg die functioneert als onderdeel van het regionaal wegennet.
- *Rode (of bebouwings-) contour*
Contour rond stedelijk gebied. Buiten deze contouren geldt een restrictief beleid met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen.
- *Stads- en dorpsgebied*
Aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met kantoorconcentraties, winkelveorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen, al dan niet met verspreide bebouwing.
- *Streekplanuitwerking*
Gebied waarvoor Gedeputeerde Staten de bevoegdheid hebben - conform de in het streekplan aangegeven randvoorwaarden en uitgangspunten - om de ruimtelijke invulling nader uit te werken krachtens artikel 4a, lid 8 van de WRO. Op de plankaart zijn onderliggend de bestaande functies aangegeven die vigeren tot de uitwerking is vastgesteld.
- *Verblijfsrecreatiegebied*
Gebied met als hoofdfunctie verblijfsrecreatie.
- *Water*
De belangrijkste watergangen met een hoofdfunctie voor de waterhuishouding en vaak een nevenfunctie voor recreatie en/of scheepvaart.

De Westlandse Zoom is - naar aanleiding van de "Structuurvisie Westlandse Zoom" - grotendeels als "blauwgroene transformatiezone" opgenomen in de hoofdlijnenkaart van de provincie. De transformatie heeft met name betrekking op het ontwikkelen van (of aansluiten op) het groenblauwe raamwerk en het ontwikkelen van nieuw stedelijk gebied. Het groenblauwe raamwerk is als kernpunt in het streekplan aangeduid. Dat betekent dat ingezet wordt op behoud en versterking van natuurwaarden door onder meer realisatie van groene verbindingen tussen natuur, landschap, landbouw en water. Langs de noordoostzijde van het Westland en de zuidwestzijde van Den Haag wordt bijvoorbeeld gestreefd naar een samenhangende groenblauwe en ecologische structuur met doorgaande recreatieve verbindingen. Tevens wordt kwaliteitsverbetering van bestaande natuurgebieden en aanwezige natuurwaarden nagestreefd door het nemen van inrichtingsmaatregelen. Bij de eerstvolgende herziening van het Regionaal Structuurplan Haaglanden zal de invulling van de transformatiegebieden verder vormgegeven worden.

Voor het plangebied Monster Noord gelden de volgende aanduidingen:

- *Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen*
Binnen- of buitenstedelijk gebied met als hoofdfunctie openluchtrecreatie waarbinnen verspreid landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden kunnen voorkomen.
- *Groene verbinding*
Belangrijke ecologische verbinding waar mogelijk met recreatief medegebruik.

Het plangebied ligt tussen de rode (of bebouwings-) contouren behorende bij de kern Monster en de instellingen Westerhonk en Parnassia. Buiten de rode contouren is het in beginsel niet gewenst stedelijk gebied te ontwikkelen. Toch blijkt uit het provinciaal beleid de mogelijkheid het bestaande - voornamelijk agrarische - gebied te kunnen transformeren naar bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerrein of glastuinbouw. Verdichting van het stedelijk gebied vindt daarentegen niet buiten de rode contouren plaats. Ten behoeve van het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is het van belang de kwaliteit van het nabijgelegen landelijk gebied te handhaven en waar nodig te versterken.

Provinciale nota "Regels voor Ruimte"

De nota "Regels voor Ruimte" (2005) is een belangrijk instrument voor het provinciaal ruimtelijk beleid. In de nota zijn beleidsregels opgenomen die de provincie hanteert bij toetsing van ruimtelijke plannen. Gemeenten kunnen met deze nota ruimtelijke plannen tot een bepaald niveau uitwerken zodat bij toetsing aan het provinciaal- en rijksbeleid geen problemen meer worden ondervonden. Samen met het streekplan vormt de nota "Regels voor Ruimte" het belangrijkste provinciale toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020

Op 13 oktober 2004 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (PRSV 2020) vastgesteld. De structuurvisie bevat de belangrijkste opgaven voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele provincie op de middellange termijn.

In de structuurvisie staan de versterking van de stedelijke netwerken en de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen centraal. De onderliggende ambitie is die om de Zuid-Hollandse kernkwaliteiten binnen de Randstad als metropool te versterken: Den Haag als centrum voor bestuur en internationaal recht, Rotterdam als wereldhaven en als maritiem-logistiek cluster, de hoogwaardige kenniscentra op het terrein van technologie, life science en ICT en de hoogwaardige agrarische clusters.

De ontwikkeling van het gebied tussen Den Haag en Rotterdam wordt als een van de kernpunten in de visie genoemd. Evenals de duurzame herstructurering en ontwikkeling van de greenport glas in het Westland.

Opgaven voor Randstad Holland, en van belang voor het plangebied, zijn de volgende.

- Ontwikkeling van gevarieerde topmilieus voor wonen, zowel hoogstedelijk als groen en waterrijk.
- Realisatie van een duurzaam watersysteem combineren met versterking van de diverse waterrijke landschappen als belangrijke dragers van identiteit en kwaliteit van Randstad Holland. Het Nationaal Bestuursakkoord Water, de Deelstroomgebiedsvisies en de Kwaliteitszonering Groene Hart vormen hiervoor uitgangspunt.

Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014

Op 26 januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 "Samenhang en samenspel" vastgesteld. In deze visie geeft de provincie aan hoeveel woningen er in periode van 2005 tot 2014 in Zuid-Holland gebouwd moeten worden om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen en welke kwalitatieve accenten zij daarbij legt. Het provinciale beleid is erop gericht ernaar te streven dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen.

Omdat de woningbehoefte in de loop van de tijd is veranderd door, onder meer, economische ontwikkelingen, individualisering, gezinsverdunning, de instroom van vluchtelingen, een toenemende vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van ouderen en de extramuralisering in de zorg, is in de woonvisie zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, maar evenzeer naar het scheppen van woonmilieus voor midden- en hogere inkomens.

In de komende tien jaar zullen er in heel Zuid-Holland zo'n 214.000 woningen gebouwd moeten worden om de opgelopen tekorten in de voorraad in te lopen en de eigen bevolkingsgroei op te kunnen vangen. 50% van de nieuwe behoefte aan woningen zal opgevangen worden door middel van verdichting of inbreiding; eerst bouwen in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd.

De nieuwbouwproductie zal in de komende vijf jaar al flink moeten stijgen. Deze ambitie geldt als uitgangspunt voor de verstedelijkingsafspraken tussen de stedelijke regio's en de rijksoverheid. De prioriteit ligt de komende jaren op het bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt. Maar ook op het verder differentiëren van stedelijke woonmilieus. Tenslotte is er een aantoonbaar tekort aan extreem stedelijke en landelijke luxe woonmilieus voor vermogende woningvragers. Conform de provinciale en regionale afspraken zullen jaarlijks 1.500 woningen in het dure landelijke segment worden toegevoegd.

Groenblauw Raamwerk Zuidvleugel

Voor de zuidvleugel van de Randstad is in het kader van waterbeheer, natuurontwikkeling en ecologie de ontwikkeling van de zogenoemde "Groenblauwe Slinger" van belang. De Groenblauwe Slinger is het bijna 200 km² grote gebied dat het Groene Hart met Midden Delfland verbindt en daarmee aan het plangebied grenst. Ontwikkeling van het gebied als een verbindende groen- en waterstructuur waarin de ecologische en recreatieve waarden centraal staan, dient te voorkomen dat de Haagse regio aan de Rotterdamse regio vastgroeit. Daarnaast zal het gebied een belangrijke bijdrage leveren aan de woon- en leefkwaliteit van de Zuidvleugel van de Randstad. Het groenblauwe raamwerk stelt eveneens randvoorwaarden aan de ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied in de Zuidvleugel. Eén van de doelstellingen is het verbeteren van recreatieve en ecologische verbindingen onder andere door de aanleg van nieuwe verbindingen tussen stad en land en de ontwikkeling van een duurzaam waterbeheer in een duurzame omgeving.

Watertoets

Met de wettelijke verankering van de watertoets worden initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen verplicht *“een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding”* (Bro 1985) op te nemen in de toelichting van onder meer streekplannen en bestemmingsplannen. Een vroegtijdig overleg met de waterbeheerder(s) en een transparante besluitvorming is in dit kader belangrijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

De provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid geformuleerd in een tweetal nota's; Beleidsplan Milieu en Water (2000) en Bruisend Water (1998/1999). De nadruk ligt hierin op duurzaam stedelijk waterbeheer. Relevant voor dit bestemmingsplan zijn het vergroten van het waterbergend vermogen, het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de belevingswaarde van water.

Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010

De provincie Zuid-Holland heeft het waterbeleid geformuleerd in het Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010 van augustus 2006. Met dit plan wordt voortgeborduurd op het vigerende rijks- en provinciale beleid en de afspraken die met de Zuid-Hollandse waterpartners zijn gemaakt.

In het beleidsplan is het provinciaal beleid voor milieu en water en voor natuur en landschap geïntegreerd. Het plan is de wettelijke opvolger van het Beleidsplan Milieu en Water 2000 - 2006 (BMW) en geeft de kaders en doelstellingen voor de periode 2006 - 2010 en een doorkijk naar 2020.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland is er op gericht de samenleving in Zuid-Holland duurzaam en gezond te maken en te houden, als onderdeel van een duurzame en gezonde Nederlandse samenleving.

Om die reden draagt de provincie er actief aan bij de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen en het investeringsklimaat in Zuid-Holland te verbeteren. In veel gevallen vervult de provincie een regierol.

De provincie heeft in de beleidsnota haar sturingsfilosofie voor het waterbeleid verwoord: de provincie maakt binnen de driehoek provincie, waterschap en gemeenten plannen en verordeningen met toetsbare strategische doelen en de provincie speelt een actieve rol bij de inbreng van het thema water in integrale en ruimtelijke plannen en projecten. Daarbij staat het verder brengen van de afspraken uit het “Nationaal Bestuursakkoord Water” centraal.

Conclusies

De ontwikkeling van Monster Noord als deel van de Westlandse Zoom is niet in overeenstemming met het provinciaal beleid aangezien de bouw van woningen voornamelijk plaats zal vinden buiten de (huidige) rode contouren. Ten behoeve van de planontwikke-

ling is door de gemeente een voorstel gedaan tot aanpassing van het Streekplan. De argumentatie hiervoor is opgenomen in de notitie "Voorstel wijziging Streekplan Zuid-Holland West" van maart 2006. Zie ook de samenvatting hierna.

"Voorstel wijziging Streekplan Zuid-Holland West" (maart 2006).

De bestemming van het gebied Solleveldt - Polanen, waarbinnen ook Monster Noord valt, is geregeld in de Structuurvisie Westlandse Zoom en het daarop volgende Uitwerkingsplan van het Regionaal Structuurplan Haaglanden. In de structuurvisie is voor alle groen- en woongebieden een uitvoeringsprogramma opgenomen. Voor die gebiedsonderdelen die geen deel van uitmaken van de groen- en woongebieden, waaronder Monster Noord, is in het uitwerkingsplan aangesloten op het beleid zoals dat is geformuleerd in het IOPW. Voor wat betreft de locatie Monster Noord heeft de vertaling van de voorgenomen ontwikkelingen noch in het RSP, noch in het Streekplan Zuid-Holland West op de juiste wijze plaatsgevonden. Een wijziging van het Streekplan wordt dan ook noodzakelijk geacht om uitvoering van de plannen voor het gebied mogelijk te maken.

Binnen de regels van het Streekplan is het mogelijk om buiten de rode contour te bouwen c.q. de rode contour te wijzigen. Voorwaarde is dat door het toevoegen van woningen ook een kwalitatieve verbetering in het gebied ten aanzien van natuur, ecologie en recreatie, mogelijk wordt gemaakt. Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de Westlandse Zoom was het bebouwen van gebied Monster Noord.

De wijziging van het Streekplan Zuid-Holland West dient te bestaan uit het op elkaar aan laten sluiten van de rode contour van de kern van Monster en de rode contour van Westerhonk. Voorgesteld wordt om voor het tussengelegen gebied, het plangebied Monster Noord, de aanduiding "Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen" te vervangen door "Woningbouw in lage dichtheden", conform de uitgangspunten voor de Westlandse Zoom. Dit betekent nadrukkelijk niet dat er één groot aaneengesloten stedelijk gebied zal ontstaan.

In de "Structuurvisie Solleveldt - Polanen" die is opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij deze toelichting wordt richting gegeven aan de invulling van het gebied. De structuurvisie vormt overigens ook de basis voor de voorgenomen (partiële) herziening van het streekplan Zuid-Holland west (zie ook hoofdstuk 4.4).

"Vaststelling zevende partiële herziening Streekplan Zuid-Holland West" (januari 2008).

Op 30 januari 2008 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Zevende partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland West 2003, Duivenvoordecorridor/Westland c.a., vastgesteld. Door middel van deze herziening is onder meer een aantal wijzigingen in de rode contouren van de gemeente Westland aangebracht. Deze rode contouren hebben de status van concrete beleidsbeslissing. Bij de vaststelling van deze herziening van het streekplan is de rode contour ten noorden van de kern Monster gewijzigd ten opzichte van de ontwerpherziening van het streekplan dat ter inzage heeft gelegen. Door dit besluit worden de bouw van woningen en, in samenhang daarmee, de aanleg van een open groenstructuur in dit gebied onmogelijk gemaakt. Aangezien de gemeente ernstige

bezwaren heeft tegen de door Provinciale Staten aangebrachte wijziging, is beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Achtergronden beroep

Het gebied Monster Noord past binnen de grenzen van De Westlandse Zoom zoals dat is vastgelegd in het convenant dat mede door de provincie is ondertekend. De gemeente is altijd van plan geweest om in dit gebied bebouwing te realiseren.

Bij de evaluatie van het convenant Westlandse Zoom is door de convenantpartners afgesproken dat 40 luxe woningen, welke eerder op het terrein van Het Westerhonk waren geprojecteerd, op de locatie Monster Noord worden gebouwd. Het gaat daarbij om 40 woningen in een gebied van 4 hectare. Verder vormt de instelling voor geestelijke gezondheidszorg Het Westerhonk een zelfstandige enclave met een specifieke woon/zorgfunctie. Dit terrein wordt verder ontwikkeld met het specifieke doel de integratie van deze woon/zorgfunctie verder te ontwikkelen en te waarborgen. Door de bouw van woningen en voorzieningen in dat gebied en de aanleg van openbare routes daar doorheen wordt bereikt dat een meer naar buiten gerichte woon/zorgfunctie wordt gerealiseerd. Routes vanuit dit gebied zullen ook aansluiten op het gebied Monster Noord. Bij de ontwikkeling van het gebied Monster Noord kunnen ook enkele uitgangspunten van het streekplan tussen de kern Monster en Het Westerhonk/Westmade worden gerealiseerd. Het gaat daarbij om de groene ader tussen de kern Monster en Het Westerhonk, en de open groenstructuur daartussen in de vorm van een groene verbinding tussen de zee en het achterland. Deze groene verbindingen kunnen slechts worden gerealiseerd door deze te combineren met de bouw van woningen. Zonder de opbrengst van de woningen is de aanleg van het groen niet betaalbaar.

Om het bovenstaande te kunnen realiseren is door de gemeente, in nauwe samenwerking met het Stadsgewest Haaglanden aan het provinciebestuur gevraagd de rode contour om dit gebied heen te leggen. Ter voorbereiding van dit verzoek is, eveneens in samenwerking met de stadsregio en de provincie de Structuurvisie Polanen opgesteld, waarin een aantal randvoorwaarden voor de inrichting van het gebied ruimtelijk zijn vertaald.

Gedeputeerde Staten, overtuigd van de noodzaak tot een herziening van het streekplan en instemmend met de voorgestelde gewenste functionele en ruimtelijke inrichting van het gebied, hebben aan Provinciale Staten voorgesteld de voorgestelde herziening vast te stellen. Na overleg met de Streekplancommissie Zuid-Holland West hebben Gedeputeerde Staten het voorstel aangepast door slechts een deel van het Watergat binnen de rode contour te brengen en aan de rest van Monster Noord de aanduiding "wonen in het groen" toe te kennen. Met deze wijziging kon de gemeente nog instemmen, omdat ook daardoor de bouw van woningen en de aanleg van de groenstructuur mogelijk was.

Provinciale Staten hebben echter na aanneming van een amendement een meer ingrijpende wijziging in deze herziening van het streekplan aangebracht. Deze wijziging houdt in dat de rode contour om het deel van het Watergat wordt gelegd, dat direct grenst aan de kern Monster. Verder is de aanduiding "wonen in het groen" toegekend aan een deel

van het plangebied dat grenst aan Polanen/Westerhonk. De rest van het gebied behoudt de aanduiding openluchtrecreatie of stedelijk groen. Provinciale Staten hebben daartoe besloten met de bedoeling een open gebied te creëren. Mede gezien het uitvoerig vooroverleg over de gebiedsontwikkeling en de gewekte verwachtingen dienaangaande wordt deze motivering uiterst beperkt gevonden. Naar de mening van de gemeente is daarbij sprake van een onvolledige belangenafweging.

Het beperken van de woningbouw tot het door Provinciale Staten aangewezen gebied levert een groot financieel nadeel op. De gedeelten van het gebied, welke Provinciale Staten open willen houden, hebben nu de bestemming "agrarische doeleinden" en mogen worden gebruikt ten behoeve van de glastuinbouw. Het hele gebied is eerder als zodanig in gebruik geweest, op een deel daarvan zijn nu nog glastuinbouwbedrijven gevestigd.

Zoals in het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven wordt voor het plangebied een ontwikkeling voorgestaan waarbij uitdrukkelijk rekening is gehouden met de door de provincie gewenste groene verbindingen, enerzijds tussen de kern Monster en Het Westerhonk/Westmade, en anderzijds tussen de zee en het achterland. Door het realiseren van duinlandschappen, globaal in de zones ter weerszijden van de Haagweg, in combinatie met landgoedwonen in lage dichtheden zal een goede aansluiting op het naastgelegen duinlandschap en een grote mate van ruimtelijke openheid ontstaan.

Bij het ontbreken van voldoende financiële middelen zal als gevolg van het besluit van Provinciale Staten een deel van het plangebied Monster Noord in gebruik blijven als glastuinbouwgebied. Gevolg daarvan is, mede vanwege de financiering, dat de gebieden waar nu reeds, vooruitlopend op de landschappelijke (her-)inrichting, de kassen en de bijbehorende agrarische woningen zijn aangekocht en gesloopt weer als glastuinbouwgrond moeten worden verkocht om het verlies enigszins te beperken.

Gelet op het bovenstaande is het beroep gericht op het doen vernietigen van het besluit van Provinciale Staten van Zuid-Holland voor zover dat besluit afwijkt van het ontwerp van de zevende herziening van het streekplan Zuid-Holland West, zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Op grond van de voorgeschiedenis meent de gemeente dan ook dat er voldoende aanleiding is om tegen het besluit van provinciale staten inzake de vaststelling van de herziening van het streekplan beroep in te stellen bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State. De gemeente verwacht door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in het gelijk te worden gesteld met betrekking tot de toekomstige inrichting van het gebied als aangegeven in het voorliggende bestemmingsplan. Lopende de beroepsprocedure tegen het streekplan wordt het dan ook, mede gezien de eerdere afspraken tussen de gemeente, de stadsregio en de provincie, het gewenst geacht de procedure van het bestemmingsplan Monster Noord te vervolgen en het bestemmingsplan te doen vaststellen.

2.2.3. Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden

De dynamiek in de regio Haaglanden heeft geleid tot het vastleggen van het ruimtelijk beleid op regionaal niveau in het Regionaal Structuurplan Haaglanden, kortweg RSP Haaglanden. In dit structuurplan worden de regionale ontwikkelingen gekoppeld aan het rijks- en provinciaal beleid. Het structuurplan is op 20 februari 2002 vastgesteld en geldt als aanvullend ruimtelijk beleid.

Relevante beleidsuitgangspunten uit dit RSP Haaglanden zijn onder meer:

- Het stadsgewest Haaglanden zal een belangrijke rol moeten blijven spelen als één van drie meest aantrekkelijke regio's van Nederland. Dat kan worden bewerkstelligd door de nationale en internationale betekenis van Den Haag te versterken, bijvoorbeeld door te investeren in voldoende gevarieerde vestigingsmogelijkheden voor instellingen en bedrijven en een aantrekkelijk woonmilieu. Voor het Westland wordt met behoud van het typische regionale gebiedskarakter gestreefd naar meer ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.
- Het verbeteren van de leefkwaliteit op milieuhygiënisch gebied: terugdringen van geluidsoverlast en luchtvervuiling, verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en het saneren van locaties met bodemvervuiling.
- Het uitbreiden en verbeteren van het groene netwerk met gebieden van ecologische, cultuurhistorische, recreatieve, landschappelijke en ruimtelijke betekenis.
- Het uitbreiden van het blauwe netwerk van water ten behoeve van een veilig en kwalitatief beheer, natuur en recreatie.
- Het goed benutten van het bestaande cultuurgoed van steden, dorpen en landschappen.
- Specifiek met betrekking tot de glastuinbouw in het Westland - en de concurrentiepositie die de glastuinbouw op mondiale schaal inneemt - is het essentieel dat de beschikbare planologische ruimte voor deze gebieden evenwichtig wordt afgewogen met andere ruimtelijke functies als wonen, werken, cultuur, recreatie en natuurlandschap.
- Binnen het stadsgewest moet rekening worden gehouden met meer ruimte voor natte en droge waterberging in stedelijke gebieden, groene gebieden en glastuinbouwgebieden. Water wordt daarmee eerder sturend dan volgend in de ruimtelijke inrichting.
- Uitbreiding en versterking van de toeristische en recreatieve potentie van de regio, met name langs de kust en in het Westland.
- Voor de Westlandse Zoom wordt een bijzonder woonmilieu (met bijbehorende programma) voorgestaan: internationaal en exclusief. Deze ontwikkeling is afhankelijk van de marktvraag en van de herplaatsingsmogelijkheden van de glastuinbouw.

In het RSP is in grote lijnen aangesloten op de gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in het IOPW en de intentieverklaring (van de IOPW-partijen) met betrekking tot realisatie van de plannen. In het structuurplan is een uitwerkingsbevoegdheid voor het gebied

van de Westlandse Zoom opgenomen. Hiervoor is in 2002 een uitwerkingsplan vastgesteld.

Discussienota Regionaal Structuurplan Haaglanden "Met allure naar 2020"

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden heeft een looptijd tot 2010 en is op korte termijn aan herziening toe. De discussienota is de opstap naar een nieuw Regionaal Structuurplan waarin de beleidslijn van het rijk ten aanzien van de ontwikkelingen in de Randstad verder worden uitgewerkt. Vooruitlopend op het nieuwe regionale beleid en ten behoeve van een brede discussie in de regio heeft het dagelijks bestuur van de regio 7 september 2005 ingestemd met de nota "Met allure naar 2020; discussienota Regionaal Structuurplan Haaglanden". De reacties op de nota en de bestuurlijke uitgangspunten zijn opgenomen in een nota van uitgangspunten. Deze is op 22 februari 2006 door het algemeen bestuur vastgesteld en zal dienen als uitgangspunt voor de herziening van het Regionaal Structuurplan Haaglanden.

De regio Haaglanden staat voor belangrijke opgaven: ruimte zoeken voor woningen en bedrijven, een goede bereikbaarheid en het op peil houden van de kwaliteit van het leefmilieu. Daarnaast wil ze met Den Haag als "internationale stad van recht en bestuur", de technologische kennis en het hoogwaardige glastuinbouwcluster, waarmee de regio zich al onderscheidt van andere regio's in Nederland, mee blijven tellen op internationaal niveau. Om deze ambitie waar te kunnen maken, zullen keuzes gemaakt moeten worden.

Ten aanzien van de woningbehoefte in de periode tot 2020 kiest de regio er voor om, mede uit oogpunt van ruimtegebrek en het beter benutten van bestaande voorzieningen, meer compact en gemengd te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Verdichting rond centra en openbaar vervoer heeft prioriteit. Tot 2020 kunnen nog aanvullend kleinschalige locaties voor woningbouw worden gevonden aan de randen van het stedelijk gebied.

De woningbehoefte kent ook een kwalitatieve benadering. De regio beschikt reeds over een breed spectrum van woonmilieus, maar de behoefte aan meer variatie in het aanbod is nog steeds aanwezig. Er is vooral behoefte aan woningen in groenstedelijke woonmilieu en in de stad. De benodigde groenstedelijke woonmilieus kunnen worden gerealiseerd door herstructurering van naoorlogse wijken en door nieuwe uitleg. Groensuburbane woongebieden van hoge kwaliteit ontstaan ook door woningbouw met landschapsbouw te combineren.

In alle gevallen dient de kwaliteit van het leefmilieu, en dan met name de water- en luchtkwaliteitsproblematiek, in het oog te worden gehouden. In het algemeen geldt zelfs dat de kwaliteit van het leefmilieu meer dan voorheen sturend zal zijn voor de ruimtelijke inrichting.

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 is door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 vastgesteld. Het RSP is een integraal plan

voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor de regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. Het vastgestelde Regionaal Structuurplan Haaglanden kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water, groen etc. In het nieuwe structuurplan is Monster Noord aangewezen als ontwikkelgebied (kaart Ontwikkelbeeld 2030 wonen en werken).

“Structuurvisie Westlandse Zoom”

De uitwerking van het RSP Haaglanden heeft plaatsgevonden in de vorm van de structuurvisie Westlandse Zoom (19 juni 2002). Het doel van de structuurvisie is vorm en inhoud te geven aan een integrale kwaliteitsverbetering van de Westlandse Zoom. De kwalitatieve dragers daarvan zijn de doorgaande groenblauwe structuren tussen de kust en Midden-Delfland, met inbegrip van nieuwe, groene woonmilieus, die daarbinnen worden ontwikkeld. In de structuurvisie zijn de beoogde kwaliteiten nauwkeurig vastgelegd. Zij vormen de uitgangspunten voor de inrichting van de groenblauwe onderdelen en het toetsingskader voor de invulling van de woongebieden. De structuurvisie biedt het kader voor de uitwerking van de visie in nieuwe bestemmingsplannen in de Westlandse Zoom. De belangrijkste uitgangspunten voor de inrichting zijn:

- De ontwikkeling van een robuuste groenstructuur tussen de kust en Midden-Delfland met recreatie, natuur en water;
- De ontwikkeling van een omvangrijk luxe woongebied, ter ondersteuning van het internationale vestigingsmilieu in Den Haag;
- Duidelijkheid over het aanwijzen van gebieden die, gezien de schaalvergroting in de glastuinbouw, voldoende ruimte kunnen bieden aan de glastuinbouw zodat die zich over een langere reeks van jaren duurzaam kan blijven ontwikkelen.

In de structuurvisie wordt een beeld geschetst van de mogelijk toekomstige inrichting van het gebied waarbij voor het totale gebied een relatief lage dichtheid wordt voorgestaan. Bij de verdere ontwikkeling van het plan zal een nadere nuancering dienen te worden aangebracht. De in de Structuurvisie gehanteerde aantallen te bouwen woningen worden daarbij beschouwd als richtgetallen voor de verdere ontwikkeling van de onderscheiden deelgebieden.

“Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom” / Structuurvisie Polanen Solleveldt

In de “Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom” wordt een koppeling gelegd tussen de structuurvisie en de stedenbouwkundige plannen voor de verschillende deелuitwerkingen die de komende tijd worden opgesteld.

In deze rapportage is vastgelegd op welke punten overeenstemming is voor wat betreft de kwalitatieve koers (de basiskwaliteiten) en over welke punten gedurende welke termijn en door welke partijen nader onderzoek wordt verricht, waarna vervolgens afspraken worden gemaakt. De kwaliteitsagenda zal daarmee een ontwikkelingskader zijn en gedurende het proces - waar nodig - aangepast worden.

Zoals eerder opgemerkt maakt het voorliggende plangebied deel uit van het gebied dat betrokken is in de Structuurvisie "Solleveldt - Polanen". Aan de gewenste functionele en ruimtelijke inrichting van het kustgebied achter de duinen. De "Structuurvisie Solleveldt - Polanen" is opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij deze toelichting.

2.2.4. Beleid Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft voor het plangebied de zorg voor het voorkomen van wateroverlast (de waterpeilbeheersing), de beveiliging tegen inundatie (de zorg voor waterkeringen) en de instandhouding van een duurzaam watersysteem (de zorg voor schoon en ecologisch gezond water). Het Hoogheemraadschap van Delfland bepaalt regionaal de beleidskaders in het Waterbeheersplan 2006 – 2009, ook wel Strategisch Beleidsplan, dat recent is vastgesteld. Het hoogheemraadschap stelt zich in het nieuwe Waterbeheersplan 2006 - 2009 de volgende doelen.

- Een zodanige inrichting en beheer van het watersysteem dat gebieden een algemeen geaccepteerd beschermingsniveau tegen wateroverlast en waterverontreiniging hebben.
- Een zodanige inrichting en zodanig beheer realiseren dat de functies in het gebied optimaal en op doelmatige wijze worden ondersteund en/of versterkt en het watersysteem voldoet aan de wettelijke eisen, waarbij als uitgangspunt voor het waterkwaliteitsbeleid het principe van eerst schoonhouden, dan scheiden en als laatste zuiveren of saneren geldt.
- Het doelmatig, projectmatig en planmatig aanleggen en beheren van voorzieningen voor taken op het gebied van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterbehandeling om te voldoen aan vastgesteld beleid en aan de vigerende eisen en normen, zodat de functies in het gebied optimaal worden ondersteund en/of versterkt.
- Actief, daadkrachtig, duidelijk en deskundig zijn in de samenwerking.
- Het reguleren en het verbeteren van het naleefgedrag van burgers, bedrijven en overheden binnen het beheersgebied van Delfland.
- De noodzakelijke en verplichte maatregelen adequaat uitvoeren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten met een goede prijs-prestatieverhouding.
- Een organisatie te zijn waarin doelen, keuzes en consequenties expliciet en inzichtelijk zijn en management en besturingssystemen adequaat functioneren.
- Gegevens en informatie over werkprocessen binnen Delfland en voor extern gebruik beschikbaar te stellen.

Deze doelstellingen zijn verder vertaald in uitvoeringsgerichte maatregelen.

In het ABC-Delfland is aangegeven hoe moet worden omgegaan met de wateroverlast in het recente verleden en hoe kan worden geanticipeerd op klimaatsveranderingen, met als steekwoorden: de optimalisering van afvoer, berging en conservering van water. De keur en de peilbesluiten zijn andere belangrijke beleidsinstrumenten van het Hoogheemraadschap. Deze leggen de technische aspecten van het watersysteem vast. Tenslotte dienen de criteria en richtlijnen die door het hoogheemraadschap zijn vastgelegd in de Handreiking Watertoets 2004 als uitgangspunt te worden genomen voor nieuwe plannen.

2.2.5. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor het plangebied volgt het beleid zoals neergelegd in het Regionaal Structuurplan Haaglanden. Dit RSP vormde mede de basis van het convenant dat door de deelnemende partijen is gesloten. In het convenant is aangegeven dat de opgestelde "Structuurvisie Westlandse Zoom" het algemene toetsingskader vormt voor de functionele en ruimtelijke herinrichting binnen de aangewezen gebieden. De Structuurvisie is vervolgens verder ontwikkeld in het "Ambtelijk uitwerkingsplan Westlandse Zoom". Het gemeentelijk beleid wordt vertaald in de bestemmingsplannen die voor het gebied worden opgesteld.

In zowel de Structuurvisie als de ambtelijke uitwerking zijn met name uitspraken over het gewenste woningbouw- en voorzieningenprogramma opgenomen. De uitwerking van beide kaders in stedenbouwkundige plannen vindt momenteel plaats. Een concreet eindbeeld is er vooralsnog niet. Het onderliggende bestemmingplan biedt daarmee in eerste instantie het kader waarbinnen het streefbeeld kan worden gerealiseerd, maar biedt ook de mogelijkheid daar van af te wijken indien aan bovengemeentelijke ingrepen geen medewerking wordt verleend.

Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020

In de Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020 wordt de rol van de gemeente Westland en die van andere partijen ten aanzien van de economische ontwikkeling en de ruimtelijke inrichting tot 2020 beschreven. De ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020 is vastgesteld door de Raad in haar vergadering van 26 april 2005.

Met betrekking tot de economische ontwikkeling zet de gemeente nadrukkelijk in op versterking van de glastuinbouwcluster, een voortvarende herstructurering van de glasgebieden en verbetering van de fysieke bereikbaarheid. Naast de B-driehoek en de Zuidplaspolder zijn in de visie verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor de glastuinbouw aangegeven richting de Zuid-Hollandse eilanden. De aanleg van een vaste oeververbinding voor het Oranjetracé biedt zowel ontwikkelingskansen voor de mainport Rotterdam en de greenport Westland als ook ruimte voor de glastuinbouw richting het zuiden.

Voor wat betreft de ruimtelijke inrichting kiest de gemeente in haar strategische visie voor het zo efficiënt mogelijk omgaan met de schaarse ruimte. Er wordt ingezet op dubbel ruimtegebruik en een zo gering mogelijke aantasting van het glas in het buitengebied. Door verdichting van de kernen worden de kernen versterkt. Daarnaast kan mede invulling worden gegeven aan de gemeentelijke woningbehoeften.

In tegenstelling tot andere plannen blijven er in de ontwikkelingsvisie per saldo meer hectares glas gehandhaafd. Tevens wordt gekozen voor een beperkte zeewaartse uitbreiding om de veiligheid van de kust te versterken. Om in de toekomst de waterproblematiek het hoofd te kunnen bieden, worden verschillende mogelijkheden uitgewerkt waarbij groen aan de wateropgave wordt gekoppeld. De visie wordt nader uitgewerkt in diverse programmavarianten en projecten. De betreffende tot de Westlandse Zoom behorende deelgebieden zijn in de ontwikkelingsvisie als "te ontwikkelen woningbouwlocatie" opgenomen.

Milieubeleid gemeente Westland

Op 30 juni 2004 is het "Klimaatplan gemeente Westland 2004 - 2008" door de raad vastgesteld. Met het klimaatplan geeft de gemeente invulling aan het gedeelte van het milieubeleid dat betrekking heeft op het tegengaan van de klimaatverstoring die veroorzaakt wordt door het broeikaseffect. Het gemeentelijk klimaatbeleid is feitelijk een verbreding van het traditionele energiebeleid waarbij naast een CO₂-reductie door energiebesparing nadrukkelijk ook de toepassing van duurzame energie, duurzaam bouwen en duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd. In het klimaatplan is dan ook een aantal projecten opgenomen met een specifieke energie(besparings)doelstelling, een bouwkundige en/of energiebesparingsinsteek en een kennisverruimende en/of organisatorische opzet.

De planperiode van het klimaatplan loopt voor een groot gedeelte parallel aan de planperiode van het gemeentelijke milieubeleidsplan "Westland, glashart voor het milieu" (MBP 2005 - 2010) van de gemeente Westland. Na deze termijn wordt het klimaatbeleid geacht onderdeel uit te maken van het reguliere bedrijfsproces.

Het gemeentelijke milieubeleidsplan is op 30 augustus 2005 door de raad vastgesteld. Hierin is het beleid ten aanzien van duurzaam bouwen op stedelijk niveau, voor ruimtelijke- en stedelijke ontwikkeling, opgenomen. Het MBP is een gebiedsgericht plan. Dat wil zeggen dat de gemeente ten aanzien van het milieu is opgedeeld in verschillende gebiedstypen zoals glastuinbouw, centrumgebieden en woongebieden. Per gebiedstype zijn (milieu)strategieën en -ambities bepaald.

Daarnaast zijn voor de meer algemene milieuthema's zoals klimaat en energie, lucht, geluid en afval, streefdoelen geformuleerd. De strategieën en ambities vormen het kader voor het opstellen van sectoraal milieubeleid (zoals voor lucht, geluid, bodem en afval) en zijn eveneens uitgangspunt voor de inbreng van milieuwensen in ruimtelijke ontwikkelingsprocessen.

Op 30 augustus 2005 is eveneens het strategisch milieu uitvoeringsprogramma (SMUP) door de raad vastgesteld. Het SMUP geeft de uitvoering van het milieubeleidsplan op strategisch niveau aan en zal nog worden gevolgd door een milieu-uitvoeringsprogramma 2006 (MUP), dat inzicht geeft in de uitvoering van het milieubeleid per jaar.

In het verlengde hiervan is op 31 januari 2006 het beleidsplan "Beleid Duurzaam Bouwen 2006-2010" vastgesteld. Dit is een uitwerking van het beleid duurzaam bouwen uit het gemeentelijke milieubeleidsplan. In het plan zijn de uitgangspunten en ambities die de gemeente heeft ten aanzien van duurzaam bouwen opgenomen met als voornaamste doel: bouwen met zorg voor het milieu. Het geformuleerde beleid geldt voor woningen, kantoren, scholen en de grond-, weg- en waterbouw. En alleen nieuwbouwprojecten die bestaan uit minimaal tien woningen dienen aan de genoemde dubo-eisen te voldoen. Voor kleinere projecten, zoals woninguitbreiding, zijn geen dubo-eisen opgenomen in het beleidsplan. Wel dient in die gevallen, vanzelfsprekend, te worden aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Westlands Verkeer- en Vervoerplan (WVVP)

Met het WVVP wordt vanuit het oogpunt van verkeer en vervoer invulling gegeven aan het strategische beleid voor de gemeente Westland, zoals dat is beschreven in de Greenportvisie 2020. Op basis van deze vertaling zijn concrete projecten en maatregelen benoemd. Het WVVP behandelt de grote verkeersvragen ten aanzien van de kernwaarden veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid.

Daarnaast zijn in het WVVP gegevens opgenomen over het parkeerbeleid binnen de gemeente. Bij de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met de uitgangspunten ten aanzien van de te realiseren parkeervoorzieningen (de zogenoemde parkeerkencijfers).

2.3. Ruimtelijke aspecten

2.3.1. Algemeen: Westlandse Zoom

Het gebied de Westlandse Zoom is met name herkenbaar aan de rationele verkaveling en het grote aantal glastuinbouwbedrijven dat daarin is opgenomen. In de "Structuurvisie Westlandse Zoom" zijn de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. De hoofdstructuur blijft daarin gehandhaafd. Die hoofdstructuur bestaat uit een hoofd groen-, water- en ontsluitingsstructuur die tezamen een "ladderstructuur" vormen. De groenstructuren - of op dit schaalniveau beter landschapsstructuren - in de Westlandse Zoom zijn in noordwest-zuidoost richting de volgende:

- duinenlandschap,
- bos- en landgoederenlandschap,
- boezem- en polderlandschap,
- droogmakerijen.

Ten oosten van de Westlandse Zoom ligt het veenweidelandschap van Midden-Delfland. De waterstructuur is gekoppeld aan de in het plangebied voorkomende landschapstypen en structuren en bestaat met name uit polder- en boezemgebieden met respectievelijk hoofdwatgangen, boezemwaters en bijbehorende afwateringssloten.

Met betrekking tot de hoofdontsluitingsstructuur is met name de Lozerlaan - Wippolderlaan in zuidoost-noordwest richting van belang en de Haagweg, Madeweg, Nieuwe Weg - Escamplaan, Wateringseweg - Poeldijkseweg - Erasmusweg, Heulweg, Bovendijk, Mid-denweg en Veilingroute in zuidwest-noordoost richting.

De Westlandse Zoom wordt aan de noordoostzijde begrensd door het stedelijk gebied van Den Haag en Weteringen. In de Westlandse Zoom is binnen de bestaande landschaps- en waterstructuren, op veelal strategische plaatsen, een aantal kleine bebouwingskernen ontstaan.

2.3.2. Plangebied: Monster Noord

Het plangebied Monster Noord ligt ten noorden van de kern Monster, en is grofweg ingeklemd tussen de Madeweg en de Slaperdijk. Het plangebied is geheel boezemgebied. De westelijke rand van het plangebied maakt deel uit van het duingebied.

In het plangebied zijn veel functies aanwezig die voor een belangrijk deel de ruimtelijke inrichting van het gebied hebben bepaald.

Tussen de Haagweg en de Slaperdijk zijn een kassengebied en een groenzone gesitueerd die beduidend lager liggen dan de overige delen van het plangebied. De Haagweg wordt gekenmerkt door lintbebouwing.

Ten oosten van de Haagweg grenzend aan de bebouwde kern (Duyvenvoordestraat - Oudenborch) ligt het sportpark Polanen met een aantal voetbal- en sportvelden, verenigingsgebouwen en, centraal gelegen, een sporthal. Dit sportpark vormt een relatief grote open ruimte in het plangebied. Ten noorden van het plangebied ligt de psychiatrische inrichting Westerhonk.

De gebiedsontsluiting vindt met name plaats op de Haagweg en de Madeweg. Voor beide wegen geldt momenteel een snelheidsregime van 60 km/uur.

Het plangebied ligt op de overgang van het Haagse duinsysteem. Het maaiveld ligt op een hoogte tussen NAP +0,25 en +0,50 m. Het zuidwestelijk deel ligt iets hoger. De waterstructuur van het gebied wordt bepaald door de ligging in boezemland. De grens van de polder Westmade valt ongeveer gelijk met de grens tussen Westerhonk en Monster Noord. Er liggen diverse lijnvormige boezemwateren in het gebied. In het kassengebied tussen de Slaperdijk en de Haagweg is een aantal afwateringsslootjes aanwezig.

2.4. Functionele aspecten

Zoals hiervoor beschreven wordt het plangebied in afwijking van de andere deelgebieden binnen de Westlandse Zoom niet nadrukkelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van glastuinbouwbedrijven. In en nabij Monster Noord is een veelheid van functies aanwezig die voor een deel zullen worden gehandhaafd.

Tussen de Haagweg en de Slaperdijk bevindt zich een aantal agrarische percelen al dan niet met kassen. Ten noorden van de Haagweg bevindt zich nog een aantal glastuinbouwbedrijven en een aantal voormalige glastuinbouwbedrijven nu tijdelijk in gebruik als (onbebouwde) agrarische percelen. Behalve tuindersbedrijven zijn er langs de Haagweg, voornamelijk vrijstaande, burgerwoningen gesitueerd. Op de hoek van de Haagweg en de J. van Polanenstraat is een verkooppunt voor motorbrandstoffen aanwezig. Aan de overzijde van het tankstation bevindt zich een sportschool c.q. fitnesscentrum en een scoutinggebouw.

Aan de oostzijde van de Haagweg ligt, zoals eerder genoemd, het sportpark Polanen. Daaraan grenst het NAM-terrein dat een functie heeft voor de exploratie- en exploitatie

van gas. Dit terrein valt met de omliggende groenvoorzieningen en waterpartij binnen de grenzen van het plangebied. Gezien de niet permanente aard van deze functie is in de toekomst herontwikkeling van de locatie mogelijk. Het gebied zal dan worden opgenomen in de karakteristiek van het Madegebied en zal een functionele invulling krijgen waarbij sport, recreatie, wonen en bijbehorende voorzieningen een rol spelen. Gezien de huidige huurcontracten is een dergelijke invulling echter pas na 2014 mogelijk.

Aan de Haagweg nummer 33f ligt een rioolgemaal. Aan de madeweg ligt nog een nutsvoorziening. De binnen het plangebied geprojecteerde woningen liggen buiten de invloedssfeer van de bedoelde voorzieningen.

Tot slot bevindt zich in het plangebied nog een enkele burgerwoning: binnen de grenzen van het sportpark (in de zone langs de Haagweg).

2.5. Technische infrastructuur

Langs de Madeweg ligt een (ondergrondse) 3-inch watercondensaatleiding (waco-leiding). Langs de Haagweg ligt een (ondergrondse) deels 6- inch en deels 12-inch, 79,9 bar aardgastransportleiding die komt vanaf het NAM-terrein. In het plangebied liggen, tenslotte, ook nog een rioolpersleiding en een hoofdwaterleiding.

De aardgastransportleiding kent een zakelijke rechtstrook. Dit zijn de gronden gelegen binnen 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze zakelijke rechtstrook is opgenomen binnen de (dubbel)bestemming "Transportleidingen, aardgastransportleiding -Mn(g)-". Binnen de bestemming gelden beperkingen voor wat betreft het gebruik van de gronden en mogen in beginsel geen bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden opgericht, dan ten dienste van de leidingen. Andere bouwwerken zijn slechts toelaatbaar als de belangen van de leiding hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Daarnaast kent de leiding uit oogpunt van veiligheid ook een toetsings-/veiligheidszone en een bebouwingsvrije zone. Binnen deze zones gelden beperkingen ten aanzien van de bouw van gevoelige objecten.

Conform de circulaire van het Ministerie van VROM d.d. 26 november 1984 dient voor wat betreft de aardgastransportleiding een toetsingszone van 40 meter (bij 12 inch-leiding) en deels 25 m (bij 6 inch leiding) in acht te worden genomen, tenzij planologische, technische of economische belangen vragen om een kleinere afstand. De minimale bebouwingsvrije zone langs de aardgastransportleiding is echter 17 meter bij de 12 inch-leiding. Deze zone is op de kaart aangegeven. Voor een deel van de aardgastransportleiding een toetsingsafstand van 25 m en een toetsingsafstand van 25 meter en een minimale bebouwingsafstand van 5 meter. De zakelijk rechtstrook van beide leidingen is 5 meter. De gegevens zijn afkomstig van de Gasunie bij gelegenheid van de zienswijzenprocedure.

De watercondensaatleiding kent eveneens een zakelijke rechtstrook. Conform de circulaire "Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de k1, k2 en k3 categorie" van 24 april 1991 dient er ook

vanaf de waco-leiding een veiligheidsafstand in acht te worden genomen. Deze afstand bedraagt 17 meter. De bebouwingsvrije zone is in dit geval 5 meter.

Nabij de Haagweg is eveneens sprake van een rioolpersleiding en een waterleiding. Langs de rioolpersleiding en de hoofdwaterleiding ligt alleen een zakelijke rechtstrook van 4 meter.

In het plangebied liggen ook overige gasleidingen van Westland Energie Infrastructuur. Deze leidingen hebben allen, slechts, een druk van (maximaal) 8 bar en behoeven niet specifiek te worden bestemd. Bij de feitelijke uitvoering van het plan dient echter wel rekening te worden gehouden met de ligging van deze leidingen.

2.6. Molenbiotoop

Buiten het plangebied is een historische molen gelegen. Bij deze molen hoort, ter bescherming van de windvang van de molen een zogenoemde molenbiotoop met een cirkel van 400 m gemeten uit de molen. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken en beplantingen. In het bestemmingsplan is met deze beperkingen rekening gehouden. In de bijlage bij deze toelichting is een afbeelding (no. 53) opgenomen waarbij de ruimtelijke consequenties van de molenbiotoop (relatie afstand tot de molen en hoogte van de bebouwing) is weergegeven.

3. ONDERZOEK

3.1. Waterhuishouding

3.1.1. Algemeen: Westlandse Zoom

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar visie ten aanzien van nieuwbouwbieden verwoord in de Handreiking Watertoets 2, het Waterbeheersplan 2006 – 2009, ook wel Strategisch Beleidsplan, en gemeentelijke plannen. Voor de Westlandse Zoom wordt aangesloten op de doelstellingen in deze visie.

Waterberging

Om overstromingen te voorkomen dient er voldoende waterberging te worden gerealiseerd in het gebied. Door het Hoogheemraadschap van Delfland is de waterberging voor stedelijk gebied vastgesteld op 325 m³/ha. Van deze eis mag worden afgeweken mits er wordt voldaan aan de maximale peilstijging op de boezem die optreedt bij een bui die eens in de 100 jaar voorkomt. Het hoogheemraadschap houdt hierbij een regenbui van 100 mm in 48 uur aan als maatgevende bui. De maximale stijging van de waterstand op de boezem bij deze bui is 20 cm. Daarnaast mag na zo'n bui geen inundatie optreden. Een deel van de neerslag zal worden opgevangen door het uitmalen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat de ontwikkeling niet mag leiden tot uitbreiding van de bemalingcapaciteit. De waterberging moet per peilvak worden beschouwd.

Drooglegging

De drooglegging in bebouwd gebied dient minimaal 80 tot 100 cm te zijn. Dit is een toetsingscriterium van het hoogheemraadschap bij peilbesluiten. Bij terreinophoging is een grotere drooglegging mogelijk indien de grondwaterstand niet wordt verlaagd.

Waterkwaliteit en ecologie

Voor alle oppervlaktewateren wordt gestreefd naar het bereiken van de MTR norm, of het onderscheiden hiervan. De MTR staat voor maximaal toelaatbaar risico en is de algemene norm voor oppervlaktewateren (vierde nota waterhuishouding). Aansluitend hierop wordt gestreefd naar het terugdringen van de zoute kwel. Bij de inrichting van oevers dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met het ecologisch functioneren van de oevers. Bij herinrichting dienen verdwenen natuurvriendelijke oevers gecompenseerd te worden. In stedelijk gebied wordt gestreefd naar 50% natuurvriendelijke oevers.

Afvalwater en riolering

Het hoogheemraadschap hanteert de leidraad aan- en afkoppelen. In 2003 is de leidraad geactualiseerd met een nieuwe afkoppelboom. In deze afkoppelboom is het volgende opgenomen:

- Daken kunnen direct afgekoppeld worden mits er geen uitlogende materialen worden toegepast.
- Voor lichtverontreinigde oppervlakken, zoals schoolpleinen en parkeerplaatsen voor personenauto's, is afkoppelen via een zuiveringsvoorziening gewenst.
- Voor matig verontreinigde oppervlakken, zoals wegen, is een zuiveringsvoorziening vereist.
- Verontreinigde oppervlakken, zoals trambanen en laad- en losplaatsen, dienen op een verbeterd gescheiden stelsel aangesloten te worden.

Watergangen en kunstwerken

De volgende eisen worden gesteld aan watergangen en kunstwerken:

- een verhang in watergangen van maximaal 0,04 m/km met een maximum van 20 cm;
- een verval in duikers tot 20 m lang van maximaal 2 mm, anders 2 mm + het verhang van de watergang;
- een stroomsnelheid van maximaal 0,2 m/s in hoofdwaterlopen en 0,6 m/s in duikers;
- een minimale inwendige diameter van duikers van 40 cm;
- voor nieuw te graven poldersloten geldt dat de waterdiepte een vijfde van de waterbreedte dient te zijn (met een maximum afhankelijk van de situatie: veenbodem/zandbodem);
- de duikers in stedelijk gebied dienen een minimaal doorzicht van 0,2 m te hebben.

Onderhoud

Bij de inrichting van een gebied dient rekening gehouden te worden met het onderhoud aan hoofdwatergangen. In principe dienen aan weerszijden onderhoudsstroken aanwezig te zijn met een breedte van 4 m (vanaf insteek of maaiveldhoogte beschoeiing). Bij watergangen tot een breedte van maximaal 5 m op de waterlijn kan volstaan worden met een eenzijdige onderhoudsstrook. De onderhoudsstrook aan de andere zijde kan een breedte van 1 m uit de insteek krijgen.

Indien een watergang breder is dan 10 m, geldt het uitgangspunt van varend onderhoud. Dit geldt ook als er geen 4 m onderhoudsstrook gerealiseerd kan worden. Bij varend onderhoud worden specifieke inrichtingseisen gesteld. De trajectlengte dient minimaal 500 m te zijn, de minimale breedte van de watergang dient 3,5 m te zijn (op waterlijn). De doorvaarthoogte bij bruggen dient minimaal 1,00 m te zijn en de doorvaartbreedte dient minimaal 3,10 m te zijn. Verder zullen er opstelplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van het te water laten van het varend materieel en afvoer van het vrijgekomen (plantaardig) materiaal en/of bagger.

Waterkeringen en veiligheid

De ligging en de minimale afmetingen van de waterkeringen zijn vastgelegd. Rondom de keringen is een keurzone vastgesteld. Deze bestaat uit de kernzone (de daadwerkelijk kering) en een beschermingszone. Binnen de kernzone en de beschermingszone zijn op

basis van de Keur beperkingen gesteld aan activiteiten die het waterkerend vermogen van de kering nu en in de toekomst kunnen aantasten.

Voor de Delflandsedijk en de kaden geldt dat in de kernzone geen bebouwing wordt toegestaan en in de beschermingszone onder voorwaarden bebouwing mogelijk is. Dit om de stabiliteit van de kering te kunnen waarborgen. Beheer en onderhoud aan de kering moet te allen tijde mogelijk zijn. Hiervoor zullen onderhoudsstroken van tenminste 5 meter moeten worden gereserveerd. Het hoogheemraadschap geeft de voorkeur aan het realiseren van kades ter plaatse van openbaar groen.

De duinen langs de Noordzee zijn de primaire zeewering en kennen een keurzone. Deze keurzone ligt 350 meter landinwaarts vanaf de rijksstrandpalenlijn. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. Het is zonder keurvergunning niet toegestaan om gebouwen of andere constructies aan te leggen binnen de beschermingszone van de primaire zeewering. Daarnaast moeten de gebouwen en constructies eenvoudig te verwijderen zijn zodat onderhoud en eventuele dijkverzwaring in de toekomst kunnen plaatsvinden.

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Slaperdijk. Deze wordt echter niet beschouwd als primaire waterkering maar als afbakening van de duinzone. Hiervoor geldt geen beschermingszone. De huidige insteek van de sloot aan de dijkzijde geldt als bebouwingsgrens.

Recreatie

De provincie Zuid-Holland ziet kansen voor de ontwikkeling van recreatievaart op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Ze doet aanbevelingen waarbij het aansluiten op koppelingen tussen droge en natte structuren en het versterken van de relatie tussen recreatie, toerisme en cultuurhistorie centraal staat.

3.1.2. Plangebied: Monster Noord

Bodemopbouw en geohydrologie

Het maaiveld in het plangebied ligt overwegend tussen circa NAP +0,25 en +0,50 m. Het zuidwestelijk deel ligt met circa NAP +0,70 m iets hoger. In de volgende tabellen zijn de grondwaterstand en de bodemopbouw opgenomen.

Tabel: grondwaterstand Monster Noord

gebied	maaiveldhoogte (m NAP)	grondwaterstand (m NAP)	grondwaterstand (m-mv)
noordelijk plangebied	ca. +0,50	ca. +0,30	ca. 0,20
t.h.v. Haagweg	ca. +1,25	ca. -1,05	ca. 2,30
zuidelijk plangebied	ca. +0,25	ca. - 0,50	ca. 0,75

Tabel: bodemopbouw Monster Noord

laag	diepte (m NAP)	samenstelling	hydrologische parameter
deklaag	0 tot -20	kleiarm en kleiig fijn slibhoudend zand	weerstand (c): ca. 1.000 dagen
eerste watervoerend pakket	-20 tot -50	matig fijn en grof zand	doorlaatvermogen (kD-waarde): ca. 1.250 m ² /dag
scheidende laag	-50 tot -90	kleilagen en fijn en matig grof zand	
tweede watervoerend pakket	-90 tot -250	fijn en matig grof (slibhoudend) zand met kleilagen	
slecht doorlatende basis	kleiner dan -250	kleilagencomplex	

Uit de grondwaterstanden blijkt dat de ontwateringsdiepte in het noordelijke deel van het plangebied heel klein is. In de overige gebieden ligt het grondwaterpeil onder dat van het oppervlaktewater. Omdat de grondwaterstanden dicht onder het maaiveld liggen (met uitzondering van het gebied rond de Haagweg) zijn de mogelijkheden voor infiltratie zeer beperkt.

De kwaliteit van het grondwater is redelijk. Het nutriëntgehalte in het grondwater is iets verhoogd, maar dat is kenmerkend en zeer redelijk voor het Westland. De chloridenconcentratie langs de duinrand (peilbuis B1) en in de rest van het plangebied ligt beneden de streefwaarde.

Oppervlaktewater

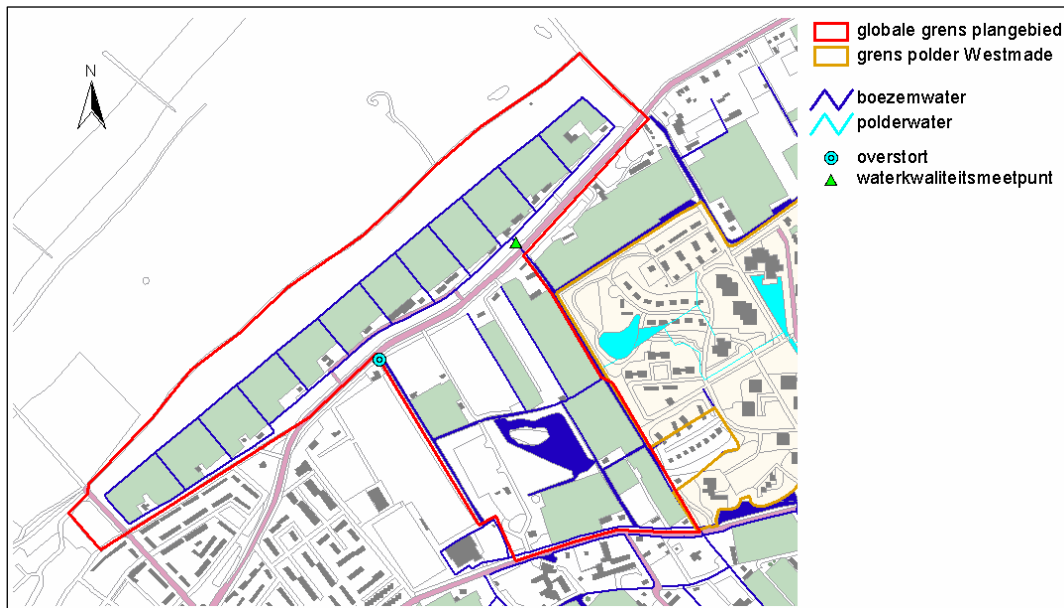
Het plangebied ligt in boezemland. Het streefpeil in de boezem is NAP -0,40 m. Het plangebied grenst aan de zuidoostzijde aan de polder Westmade. Het streefpeil in deze polder is NAP -0,90 m.

Evenals in het grondwater, zijn ook in het oppervlaktewater hoge nutriëntenconcentraties gemeten waarbij de MTR wordt overschreden. Met name de gehalten stikstof en fosfaat zijn hoog. Naar verwachting is dit het gevolg van de glastuinbouw in het gebied.

Afwatering

De afwatering van het gebied vindt plaats via twee watergangen:

- via de watergang Heemraadswater aan de noordkant van de Madeweg; een duiker onder de Madeweg vormt de verbinding met het boezemsysteem ten zuiden van de Madeweg;
- via de watergang die langs de noordgrens van de polder Westmade loopt. Deze watergang ligt in verbinding met het watersysteem van het plangebied Westmade, ten noorden van Monster Noord.



In het gebied ligt geen gemeentelijke riolering. Op een van de watergangen komt wel een overstort uit vanuit het bebouwde gebied van Monster.

3.2. Bedrijven

Glastuinbouwbedrijven

Aan weerszijden van de Haagweg zijn glastuinbouwbedrijven gesitueerd. Bij de planrealisatie wordt ervan uitgegaan dat alle agrarische bedrijfsactiviteiten in het plangebied op termijn zullen worden beëindigd. Binnen het plangebied is momenteel reeds een aantal gronden verworven. Voor een deel is de bedrijfsbebouwing daarbij (deels) geamoveerd.

Binnen het plangebied wordt geen ruimte gereserveerd voor de hervestiging van glastuinbouwbedrijven. Met de provincie zijn afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van uitplaatsingsruimte binnen een straal van 60 kilometer van het plangebied. Deze afspraak is vastgelegd in het convenant dat is gesloten voor de realisering van de Westlandse Zoom. Tevens is de Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020 vastgesteld. Uitgangspunt van de ontwikkelingsvisie is behoud en versterking van de glastuinbouw. Herstructurering van de glastuinbouw is hiervan een onderdeel. Een van de opgaven in de visie is het zoeken naar uitplaatsingslocaties in de nabijheid van het Westland.

Ter voorkoming van eventuele hinder, waaronder schaduwhinder, wordt er in geval van nieuwe ontwikkelingen vanuit gegaan dat tussen de nog aanwezige kassen en de nieuwe woonbebouwing een afstand van 25 m moet worden aangehouden. Deze maat is enerzijds gebaseerd op oudere jurisprudentie en anderzijds op afspraken met de gemeente. Voor specifieke situaties kan vrijstelling worden verleend. De genoemde afstandsnorm is overigens niet langer opgenomen in de provinciale toetsingscriteria (nota "Regels voor Ruimte").

Overige bedrijvigheid in het plangebied

Aan de Madeweg is een zwembad gelegen. Dit zwembad levert geen beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied.

Rond de NAM-locatie ligt een 50 dB(A) geluidcontour. Deze reikt tot in het nieuw te realiseren woongebied. Indien in de toekomstige inrichting van het gebied milieugevoelige functies worden voorzien, dient met de bestaande contouren rekening te worden gehouden. De risicocontour (10^{-6}) behorende bij de gaswinlocatie is gelegen binnen de grenzen van de NAM-locatie en is daarmee niet van invloed op de bestemmingen in het plangebied.

De bestaande nutsvoorzieningen aan de Madeweg en de Haagweg kunnen na herinrichting van het gebied zeer waarschijnlijk worden gehandhaafd. Indien in de toekomstige inrichting van het gebied milieugevoelige functies worden voorzien, dient met de bestaande contouren rekening te worden gehouden. De omvang van de milieucirkels van de nutsvoorzieningen is beperkt (maximaal 30 m).

De activiteiten op het sportterrein vallen onder de Algemene maartregel van bestuur "Besluit horeca-, sport- en recreatie- inrichtingen Milieubeheer" van 20 mei 1998 waarvoor geen milieuvergunning nodig is indien voldaan wordt aan de Algemene voorwaarden uit de hiervoor genoemde AMvB. De AMvB heeft ook betrekking op licht en geluidsinstallaties.

In het sportpark is tevens een overdekte schietbaan aanwezig. Aan het gebouw worden geluidreducerende voorzieningen getroffen. Uitgangspunt is dat op een afstand van 10 meter, gemeten uit de gevels van het gebouw, het geluidsniveau niet meer dan 50 dB(A) zal bedragen. Regulering van de geluidsemissie vindt verder plaats via de sectorale milieuwetgeving. Door eisen te stellen aan de geluidsemissie heeft de inrichting geen invloed meer op milieugevoelige functies (woningen) welke nabij het sportpark zijn gesitueerd of geprojecteerd.

Het in het plangebied gelegen verkooppunt van motorbrandstoffen wordt gehandhaafd. Binnen de milieucirkel van het verkooppunt zijn geen milieugevoelige objecten geprojecteerd.

Bedrijvigheid buiten het plangebied

Aan de Madeweg, ten oosten van het plangebied is een tweetal maneges gelegen: de manege "Paardenhoeve" en manege "El Sham". Hiervoor zijn milieuvergunningen van kracht waarin voorschriften zijn opgenomen ten aanzien van de opslag en afvoer van vaste mest. Voor dit soort bedrijven geldt in verband met stankoverlast een aandachtscirkel van 50 meter. Bij de toekomstige inrichting van het gebied langs de Madeweg dient met de bestaande milieusituatie rekening te worden gehouden, hetgeen kan leiden tot beperkingen voor de realisatie van nieuwe milieugevoelige functies.

Het Westerhonk heeft op haar gronden ook een paardenstal staan en tevens een zwembad. Voor beide geldt een aandachtscirkel van 50 meter. Deze cirkels reiken niet tot in het plangebied.

3.3. Niet-gesprongen explosieven

In de gemeente Westland heeft een inventarisatie plaatsgevonden naar verdachte locaties voor wat betreft (mogelijk) niet-gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Daaruit bleek dat de zone tussen de Slaperdijk en de Haagweg een voormalig mijnenveld is en langs de duinenrand geschutsstellingen hebben gestaan. Momenteel vindt nader onderzoek plaats naar de aanwezigheid van explosieven en de noodzaak voor het ruimen daarvan. Voordat daadwerkelijk overgegaan wordt tot realisatie van het plan, dient hierover uitsluitsel te worden gegeven.

Zodra de resultaten van het gehouden onderzoek bekend zijn zal de toelichting worden aangevuld. Bij de realisatie van het plan zal rekening dienen te worden gehouden met eventueel voorafgaande opruimoperaties.

3.4. Akoestische aspecten

3.4.1. Wegverkeerslawaaai

Binnen het plangebied worden gevoelige bestemmingen gerealiseerd die in de wettelijke zone van de onderzoeksplichtige wegen - zie ook artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) - de Haagweg, de Madeweg, de Rijnweg en de Molenweg komt te liggen. Voordat woningen kunnen worden geprojecteerd, moet worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan.

De invoergegevens en berekeningsresultaten zijn opgenomen in de rapportage "Rapport V.2007.5578.00.R001; Bestemmingsplan Monster Noord; Onderzoek wegverkeerslawaaai en luchtkwaliteit"

Binnen het plangebied worden circa 300 woningen gerealiseerd. Het ontwerp bestemmingsplan maakt het mede mogelijk dat er ter begeleiding van de Molenslag, in bescheiden mate kleinschalige, detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven gerealiseerd kunnen worden. Mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen is deze mogelijkheid bij de vaststelling van het bestemmingsplan geschrapt. Voor de vorming van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te weten in hoeverre wegverkeerslawaaai (Wet geluidhinder) en luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit) een belemmering vormt voor de situering van deze bestemmingen. De relevante wegen in en rond het plangebied zijn de Haagweg, de Madeweg, de Rijnweg en de Molenweg

Het akoestisch onderzoek betreft het bepalen van geluidscontouren ten gevolge van het wegverkeerslawaaai voor de toekomstige situatie (peiljaar 2020). Aan de hand van de contourberekeningen zijn de minimale afstanden tot de weg bepaald waar nieuwbouwpunten gesitueerd kunnen worden. De toetsing heeft plaatsgevonden aan de Wet geluidhinder die sinds 1 januari 2007 in werking is getreden.

3.4.2. Conclusies

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat woningbouw binnen het gehele plangebied van Monster Noord mogelijk is. De geluidsbelasting is nergens boven de maximale onthefingswaarde. Indien op korte afstand van de Haagweg of Madeweg gebouwd gaat worden is het aanvragen van hogere waarden nodig.

Op basis van de geluidscontouren kunnen hogere waarden worden vastgesteld door de gemeente Westland. Deze hogere waarden dienen te worden vastgesteld voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.4.3 Akoestische aspecten gaswinningsinstallatie NAM

De vergunde 50 dB(A) countour van de olie- en gaswinningsinstallatie van de NAM zal voor een klein deel de bestemmingsvlakken met 'uit te werken woondoeleinden' overlappen ter hoogte van de Madeweg. Deze geluidsbelasting dient meegenomen te worden bij de gevelisolatie van de nieuw te bouwen woningen.

3.5. Bodemkwaliteit

3.5.1. Wettelijk kader en normstelling

De bodem wordt in Nederland lang niet altijd duurzaam gebruikt. Dat leidt tot hardnekkige bodemproblemen die dringend om een oplossing vragen: versnelde daling van de bodem, overstromingen en verontreiniging, afname van bodemvruchtbaarheid, bewerkbaarheid en herstelvermogen van landbouwgronden, uitblijvende natuurkwaliteit, verlies aan biodiversiteit en verminderde kwaliteit van het landschap. Klimaatveranderingen versterken de negatieve effecten van niet duurzaam bodemgebruik.

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden indien de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of wordt gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd. Conform de "Regeling locatiespecifieke omstandigheden" wordt gewerkt met een viertal bodemgebruiksvormen:

categorie 1: wonen en intensief gebruikt openbaar groen;
 categorie 2: extensief gebruikt openbaar groen;
 categorie 3: bebouwing en verharding (inclusief bedrijven);
 categorie 4: landbouw en natuur.

De bodemkwaliteit is voor categorie 1, 2 en 3 in afnemende mate een kritische factor. Voor categorie 4 is de bodemkwaliteit meer of minder kritisch van geval tot geval.

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van realisatie van de nieuwe bestemming voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bo-

demsanering). Hierbij wordt functioneel omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen.

De commissie Welschen introduceerde in het begin van de jaren negentig het begrip “actief bodembeheer”. Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Het huidige bodembeleid maakt onderscheid tussen ernstig verontreinigde grond, licht verontreinigde grond en schone bodems. Voor deze drie categorieën geldt verschillend beleid en verschillende regelgeving. Ernstig verontreinigde grond moet in principe worden gesaneerd, licht verontreinigde grond moet blijvend worden beheerd en schone grond moet schoon blijven. De Wet bodembescherming (Wbb) is het belangrijkste kader voor bescherming van de bodem.

VROM heeft eind 2003 samen met het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselveiligheid (LNV) en Verkeer en Waterstaat (V&W) een nieuw beleidskader voor de bodem aan de Tweede Kamer gepresenteerd. Dit kader beschrijft de nieuwe contouren voor een duurzaam bodembeleid en is vastgelegd in een beleidsbrief. Het beleid wordt nu verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

De hoofdlijnen van het nieuwe beleid zijn in het kort:

- Het gebruik van de bodem is voortaan leidend, niet meer alleen het beheer van de bodemverontreiniging.
- Maatschappelijke partijen gaan meer verantwoordelijkheid dragen voor de bodem.
- Gemeenten en waterkwaliteitsbeheerders krijgen meer mogelijkheden om hun beslissingen af te stemmen op hun ambities en de maatschappelijke en ruimtelijke dynamiek in hun regio.
- Ondanks de bredere focus van het beleid blijft het voorkomen en herstellen van schade door verontreiniging en aantasting van de bodem een behoorlijke taak.
- Er wordt gewerkt aan een betere aansluiting van beleidskaders en overige relevante regelgeving door aanpassingen in wet- en regelgeving.
- Er vindt afstemming plaats op EU-regelgeving.

3.5.2. Bodemopbouw

De ondergrond in Monster Noord bestaat uit Oude duin- en strandzanden (op mariene afzettingen van Duinkerke). Op een enkele plek komt er een kleilaag voor, oorspronkelijk behorende bij de afzettingen van Calais. Als gevolg van menselijk ingrijpen heeft de grond direct aan de oppervlakte veranderingen ondergaan.

In het plangebied komen de volgende gronden voor:

- Vlakvaaggronden:
De gronden tussen de Slaperdijk en de Haagweg bestaan uit grof zand. Deze gronden zijn grotendeels afgegraven (ontgeeste vlakvaaggronden).
- Zanderijgronden:

De gronden ten oosten van de Haagweg tot grofweg de lijn Weter-honk - NAM-terrein bestaan met name uit lemig fijn zand (zanderijgrond/enkeerdgrond). Deze gronden zijn feitelijk de afgegraven oude duinen.

- Tuineerdgronden: De gronden ten oosten van het NAM-terrein tot aan de Madeweg bestaan uit kalkrijke zavelgronden met een zeer zandige bovengrond.

3.5.3. Onderzoek

In het kader van de actualisatie van de bodemkwaliteitskaart van de (voormalige) gemeente Monster is de kwaliteit van de bodem geïnventariseerd. De resultaten en aanbevelingen zijn beschreven in de rapportages "Actualisatie bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan gemeente Monster", d.d. 5 december 2002 en "Bodembeheerplan gemeente Monster", d.d. 5 december 2002.

De bodem in het plangebied is, volgens de geactualiseerde kaart, geclassificeerd als "kassengebied Monster", "Stortplaats/Voormalige zandwinning" (NAM-terrein) en "lintbebouwing" (Madeweg). Het (voormalige) kassengebied werd al voor 1950 gebruikt als kassengebied. Vermoedelijk is het hele gebied afgegraven voor grondverbetering. De grond is er licht verontreinigd. De zone met lintbebouwing (Madeweg) wordt gekwalificeerd als licht verontreinigd. De stortplaats is als Wbb-locatie (Wet bodembescherming) aangeduid. Naar verwachting is deze locatie ernstig verontreinigd omdat het terrein na de functie als zandwinningsput met huisafval van de gemeente Monster en sloopafval van het Haagse Zuidwal ziekenhuis is dichtgegooid. De grond die daar vrijkomt mag niet worden hergebruikt maar moet worden gesaneerd.

In het plangebied zal woningbouw worden ontwikkeld. Eén van de elementen van "actief bodembeheer" is het hergebruik van licht verontreinigde grond. Waar mogelijk zal de grond binnen de plangrenzen worden hergebruikt. Indien nodig, wordt de grond gesaneerd en gereinigd. Als de grond zodanig vervuild is dat hergebruik van de grond niet mogelijk is, zal de grond worden afgevoerd.

3.6. Luchtkwaliteit

3.6.1. Wettelijk kader

Bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn normen (grenswaarden, richtwaarden, plandrempels, alarmdrempels) vastgesteld voor onder andere de concentraties zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (fijn stof (PM₁₀)), koolmonoxide (CO) en benzeen in de lucht ten gevolge van wegverkeer. Deze normen zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 aangaande de regelgeving voor luchtkwaliteitseisen van de Wet Milieubeheer (Wm). Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en bevat de Europese normen voor luchtkwaliteit.

Een groot deel van de bepalingen van het besluit is inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe regelgeving heeft echter een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en de gevolgen voor luchtkwaliteit. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden de luchtkwaliteitseisen moeten voldoen om

het bestuursorgaan bevoegdheden (lid 2) uit te oefenen. Minimaal moet één van de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a. er is geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. het project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan luchtverontreiniging;
- d. het project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het laatste punt geldt voor gebieden waar de grenswaarden voor NO₂ of PM₁₀ worden overschreden, dat plannen die geen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied toch door mogen gaan. Evenals plannen waar sprake is van een geringe verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorwaarde voor deze laatste plannen is dan wel dat de luchtkwaliteit in een ander gebied verbetert (saldobenadering). Dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt definitief vastgesteld als de nieuwe EU richtlijn voor luchtkwaliteit is verschenen.

Een NIBM is aannemelijk als een project een toename van de concentratie van een bepaalde stof van maximaal 3% veroorzaakt. Dit wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide, wat overeenkomt met 1.2 microgram/m³. In de interimperiode tot vaststelling van het NSL wordt vooralsnog een NIBM-grens gehanteerd van 1%.

Voor het bestemmingsplan Monster Noord geldt volgens artikel 4 van de regeling NIBM het 1% criterium, omdat het hier een woningbouwlocatie betreft van minder dan 500 woningen met tenminste één ontsluitingsweg.

3.6.2. Normstelling

Bij de Algemene Maatregel van Bestuur zijn normen (grenswaarden, richtwaarden, plandrempels, alarmdrempels) vastgesteld, voor onder andere de concentraties zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (fijn stof (PM₁₀)), koolmonoxide (CO) en benzeen in de lucht, ten gevolge van wegverkeer. Deze normen zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer deze bevat Europese normen voor luchtkwaliteit.

Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een aangegeven tijdstip tenminste moet zijn bereikt. Terwijl een richtwaarde de kwaliteit aangeeft, die op het aangegeven tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt. Een plandrempel is het kwaliteitsniveau dat bij overschrijding aanleiding geeft tot het opstellen van een plan, waarin aangegeven wordt op welke wijze voldaan kan worden aan bepaalde waarden. Een alarmdrempel is het kwaliteitsniveau van de buitenlucht die bij kortstondige overschrijding risico's voor de gezondheid van de mens inhoudt. De relevante plandrempel- en grenswaarden zijn in onderstaande weergegeven.

Tabel 1
Grenswaarden en plandrempelwaarden luchtkwaliteit

stof	type norm	plandrempel 2008	grenswaarden	
			2008	2010
zwaveldioxide (SO ₂)	24-uurgemiddelde dat 3 keer per jaar overschreden mag worden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	--	125	125
zwevende deeltjes (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	--	40	40
	24-uurgemiddelde dat 35 keer per jaar overschreden mag worden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	--	50	50
koolmonoxide (CO)	concentratie in mg/m^3 98% van 8 uurgemiddelden	--	10	10
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	44	--	40
	uurgemiddelde dat 18 keer per jaar overschreden mag worden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	--	200	200
benzeen	jaargemiddelde concentratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	7	10	5

¹⁾ geldt alleen voor drukke wegen (tenminste 40.000 mvt/etmaal)

In de Meet- en rekenvoorschriften bevoegdheden luchtkwaliteit die sinds 27 november 2006 van kracht zijn geworden zijn algemene regels voor het bepalen van de gevolgen van de luchtkwaliteit opgenomen. Conform artikel 9 van dit voorschrift dient de luchtkwaliteit langs stedelijke wegen bepaald te worden volgens de Standaard rekenmethode 1 van het voorschrift.

In artikel 8 van het voorschrift is opgenomen dat:

- de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) bepaald dient te worden op maximaal 5m afstand van de wegrand;
- de concentratie van fijn stof (PM₁₀) bepaald dient te worden op maximaal 10m afstand van de wegrand.

Zeezoutcorrectie

Voor zwevende deeltjes (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 is per gemeente het aandeel zeezout aangegeven, dat van de jaargemiddelde concentratie afgetrokken mag worden om te komen tot een voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie. De zeezoutaftrek bedraagt voor de gemeente Westland 7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Daarnaast geldt voor zwevende deeltjes (PM₁₀) een grenswaarde van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 24-uurgemiddelde, dat 35 keer per jaar overschreden mag worden. Uit meetgegevens is gebleken dat de invloed van het in de buitenlucht aanwezige zeezout op het aantal dagen waarop de concentratie van PM₁₀ de grenswaarde van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ overschrijdt, voor geheel Nederland nagenoeg gelijk is. Het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde wordt verkregen door het aantal overschrijdingsdagen met zes te verminderen (bij deze berekening dient uitgegaan te worden van het niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie).

3.6.3. Resultaten onderzoek

In het kader van de voorbereiding van het onderliggende bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. De invoergegevens en berekeningsresultaten zijn opgenomen in de rapportage "Rapport V.2007.5578.00.R001; Bestemmingsplan Monster Noord; Onderzoek wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit" Dit rapport is als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting opgenomen.

3.6.4. Conclusies en aanbevelingen

Uit de resultaten kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit voor het bestemmingsplan Monster Noord voldoet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer. Op grond van de resultaten zijn er ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen bezwaren tegen de planrealisatie.

De door het bestemmingsplan extra gegenereerde verkeersbewegingen (circa 1400 motorvoertuigen per etmaal) leiden tot een kleine verhoging van de concentratie met maximaal $0.1 \mu\text{g}/\text{m}^3$, maar de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden daarbij niet overschreden. Het is derhalve terecht dat voor het bestemmingsplan Monster Noord aanspraak gemaakt kan worden op de Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM).

3.7. Veiligheid

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen externe veiligheid en fysieke veiligheid.

3.7.1. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich met name op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Met betrekking tot de risico's wordt een onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans op het overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit indien die persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie zou bevinden. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het groepsrisico (GR) is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde.

Op de hoek Haagweg - Rijnweg is verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG gesitueerd. De externe veiligheidsnormen worden niet door de aanwezigheid van dit verkooppunt overschreden.

Voor de NAM-locatie aan de Madeweg is een onderzoek gedaan naar de risicozones. Zie ook de afbeelding in de bijgevoegde kaartenbijlage. De ligging van de zones leveren geen beperkingen op ten aanzien van de voorgestane planontwikkeling.

3.7.2. Fysieke veiligheid

Onder fysieke veiligheid wordt verstaan de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken als gevolg van brand en verkeer. Om de nieuwe woonwijk op het noodzakelijke veiligheidsniveau te brengen is het van belang dat:

- een infrastructuur wordt aangelegd waarbij, ten aanzien van de hoofdontsluitingsroutes, rekening wordt gehouden met het beperken van het aantal verkeersremmende maatregelen (drempels, verkeerslichten, wegversmallingen).
- er voldoende bluswater aanwezig is. Hiervoor dient naast een primaire bluswatervoorziening ook een secundaire bluswatervoorziening (open water, bluswaterriool) in het plan te worden opgenomen;
- er voldoende masten ten behoeve van sirenes kunnen worden geplaatst. Uit onderzoek zal moeten blijken in hoeverre er voldoende masten nodig zijn om de bevolking te waarschuwen voor grootschalige calamiteiten;
- de woningen tijdig op preventieve veiligheid worden getoetst.

3.7.3 Advies inzake externe veiligheid

Door de Hulpverleningsregio Haaglanden is ten aanzien van het toegezonden voorontwerpbestemmingsplan Monster Noord in april 2008 het "Advies regionale brandweer inzake bestemmingsplan Monster Noord uitgebracht over de veiligheidsaspecten.

Midden in het plangebied bevindt zich een onbemande aardgaswinninginstallatie van de NAM, waar gas gewonnen wordt en geleverd aan het aardgastransportleidingnet. Bij deze inrichting moet rekening worden gehouden met een plaatsgebonden risicocontour. Verder is een goede tweezijdige toegankelijkheid belangrijk.

Vanwege de aanwezigheid van een hoge druk aardgastransportleiding (80 bar, 12 inch), langs en door het plangebied, valt het bestemmingsplan onder de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" [2].

Daarnaast is er ook een aardgascondensaatleiding (20 bar, 3 inch) nabij de Madeweg, deze valt onder de circulaire "Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" [3].

Binnen de invloedsgebieden van de NAM-installatie, de hoge druk aardgastransportleiding en de aardgascondensaatleiding vallen verschillende (geprojecteerde) woningen en andere kwetsbare objecten (o.a. zwembad en school). Een deel van deze woningen

en objecten vallen binnen de toetsingszones van de leidingen en hiervoor wordt geadviseerd deze verder van de leiding te projecteren.

De kansreducerende (brongerichte) en effectreducerende (effectgerichte) adviezen van de Hulpverleningsregio Haaglanden zijn hieronder kort weergegeven. Niet alle adviezen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, maar zijn bedoeld voor andere afdelingen binnen de gemeente of zullen met de vergunningverlener (Ministerie van Economische Zaken) moeten worden opgenomen.

Ruimtelijke ordening

1. Geen (tijdelijke) bebouwing binnen 5 meter van de hoge druk aardgastransportleiding en de aardgascondensaatleiding.
2. Binnen de plaatsgebonden risico 10-6 risicocontour NAM geen woningen.
3. Geen kwetsbare objecten in de toetsingszone van de hoge druk aardgastransportleiding en de aardgascondensaatleiding
4. Toegankelijkheid NAM locatie vanaf de Haagweg

Gemeente

5. Geen grondwerkzaamheden zonder dat de beheerder van de leiding op de hoogte is
6. Risico- en crisiscommunicatie naar omwonenden en personeel.
7. Voldoende bereik alarmsirenes.
8. Voldoende bluswater (inclusief opstelplaatsen).
9. Aanwezigheid van bereikbaarheidskaart en aanvalsplan NAM locatie.
10. Geen evenementen met grote groepen mensen op terrein nabij NAM-installatie.
11. Voldoende vluchtwegen woningen nabij aardgastransportleiding

In overleg met vergunningverlener Min. EZ

12. Regulier onderhoud installatie NAM
13. Actualisatie noodplan NAM

Indien aan de adviezen (1, 2, 4 t/m 9, 12 en 13) uitvoering wordt gegeven heeft de Hulpverleningsregio Haaglanden geen bezwaar tegen de wijziging van het plangebied zoals omschreven. De andere adviezen (3, 10 en 11) zijn aanvullende wensen. Indien hier gehoor aan wordt gegeven zullen de risico's nog meer verkleinen.

Het advies zal worden ingewonnen bij het opstellen van de uitwerkingsplannen, omdat dan beter kan worden beoordeeld wat de effecten van de nieuw geprojecteerde inrichting en bebouwing in relatie tot de veiligheidsaspecten zal zijn.

3.8. Archeologie en cultuurhistorie

3.8.1. Wettelijk kader en normstelling

Nederland heeft in 1992 op internationaal niveau het Verdrag van Malta (Valletta) ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op een verantwoorde wijze

om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening door, onder meer, de zorg voor het archeologisch erfgoed te verbeteren en archeologen eerder bij de planvorming te betrekken.

Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in de Monumentenwet 1988 (gewijzigd in 2006). Belangrijke elementen uit deze wet betreffen:

- Zorgplicht voor alle overheidslagen, zo ook gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en vrijstellingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook niet verleend worden.
- De veroorzaker is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.
- De wet bevat geen regeling voor onevenredige (excessieve) kosten. Hiervoor geldt een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) worden opgesteld.
- Expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.

Het Verdrag van Malta heeft nog niet geleid tot een wijziging van de Monumentenwet waarin de beginselen van Malta zijn geregeld. In 2001 is, vooruitlopend op de definitieve nieuwe wetgeving, interimbeleid van kracht geworden. Hierin worden de opgravingsbevoegdheden van verschillende instanties en de introductie van archeologische bedrijven voor de uitvoering van onderzoek geregeld. Voor het uitvoeren van onderzoek zijn afspraken gemaakt. In samenspraak met allerlei betrokkenen zijn daarom kwaliteitsnormen in het leven geroepen. Een rijksinspectie voor de archeologie ziet sinds 2003 toe op het hanteren van de normen door gemeenten, bedrijven en universiteiten.

Een tweede belangrijke ontwikkeling is dat provincies de laatste jaren bij de beoordeling van bestemmingsplannen veel strikter toetsen op archeologische en cultuurhistorische aspecten. Deze scherpere toetsing maakt deel uit van convenanten tussen het rijk en de provincies.

De Provinciale nota "Regels voor Ruimte" bepaalt dat in gemeentelijke plannen rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, met inbegrip van archeologie. Dit impliceert dat in het plan de archeologische waarden geïnventariseerd moeten worden. Aangegeven moet worden hoe eventuele verwachtingen worden omgezet in waarden, hoe wordt omgegaan met mogelijke verstoringen van het archeologisch bodemarchief en hoe in de financiering wordt voorzien met betrekking tot de archeologi-

sche onderzoeken. De bescherming van de bekende en te verwachte waarden dienen geregeld te worden in de voorschriften.

Belangrijke toetsings- en referentiekaders op rijks- en provinciaal niveau zijn de volgende.

- Monumentenwet 1988/Wet op de archeologische monumentenzorg
- IKAW-Indicatieve Kaart Archeologische Waarden
- Nota Belvedere
- Archeologische Monumentenkaart van Zuid-Holland
- Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland
- Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Delfland en Schieland

3.8.2. Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Westland heeft in haar "Nota Archeologiebeleid Westlandse Zoom" haar gebiedsspecifiek archeologiebeleid verwoord. In april 2005 heeft de gemeenteraad de "Selectieagenda archeologie de Westlandse Zoom" vastgesteld omdat het gehele grondgebied van de Westlandse Zoom voldoet aan de criteria waarvoor een aanlegvergunning door de provincie verplicht wordt gesteld.

Doel van de selectieagenda is om op een wetenschappelijk verantwoorde wijze de archeologische potentie en daarbij behorende kosten beheersbaar te houden. In de selectieagenda zijn de voor het plangebied en gemeente Westland belangrijkste archeologische perioden en kennisthema's verwoord. De selectieagenda is onderbouwd op basis van bekende en geaccepteerde regionale en landelijke kennislacunes. De notitie fungeert als toetsingskader voor de Westlandse Zoom. De aanpak en keuzen voor de Westlandse Zoom zijn een pilot voor toekomstig gemeentelijk archeologiebeleid.

3.8.3. Ontstaansgeschiedenis

Rond het begin van de jaartelling bestond het gebied uit een lage en brede rij Oude Duinen, die ter hoogte van het huidige Monster werd onderbroken door de uitgestrekte monding van de Maas. Achter de duinenrij ontstond een landschap van strandwallen. Veel is daarvan niet meer terug te zien omdat in de loop der eeuwen, met name tussen Hoek van Holland en Ter Heijde, grote delen van de strandwallen door de zee zijn weggeslagen. Het deel tussen Den Haag en Ter Heijde is later afgegraven ten behoeve van de tuinbouw.

In de lage delen van het oude duin- en strandwallenlandschap en verder naar het oosten ontstonden veengebieden. Vanuit het veengebied stroomden veenstroompjes naar de Maas. Bij hoge vloed werd langs de Maas en haar zijstromen een laagje klei afgezet, waarvan met name in het oostelijk deel van het Westland nog resten van terug te vinden zijn. Het westelijke deel werd in de loop der tijd door zand van de Oude Duinen en de Jonge Duinen bedekt.

In de 12^e eeuw brak als gevolg van een grote stormvloed de duinenrij tussen Naaldwijk en Monster door. Het gebied werd toen niet bewoond. Na verloop van tijd werd dit gebied met behulp van uitgebreide bedijkingen weer teruggewonnen. Een belangrijke ontwikkeling daarbij was de vorming van een haakwal in het noordelijke deel van de Maasmond.

Hierdoor nam de zee-invloed in het westelijke deel van het latere Westland sterk af, wat de bedijking enigszins vereenvoudigde.

Het Westland was in de Romeinse tijd dicht bevolkt. Vanaf de 3^e eeuw werd met name het oostelijke, venige deel van het latere Westland grotendeels verlaten. Bewoning vond toen waarschijnlijk slechts op westelijke strandwallen plaats. In de vroege middeleeuwen werden met name het duingebied en de oevers van de Maas bewoond. Zo is er in de 8^e eeuw al sprake van de nederzetting Monster, dat toen nog Masamunda (Maasmond) genoemd werd.

De oude, oorspronkelijk hoger gelegen nederzettingen zijn vooral in 20^e en 21^e eeuw sterk aangetast door nieuwbouw. Het contrast tussen de oude kernen en de openheid van het omliggende land is eigenlijk niet meer aanwezig door de opkomst van de glas-tuinbouw.

In de 18^e eeuw werd al op zeer kleine schaal groente en fruit geteeld. Om de gewassen tegen de zilte westenwind te beschermen, werden door de boeren windsingels aangelegd. Van deze oude windsingels resteert niets meer. In de 19^e eeuw groeide de vraag naar tuinbouwproducten sterk. Om uitbreiding van het areaal tuinbouwgrond te bewerkstelligen, was het noodzakelijk de grond te verbeteren.

Met name in de periode tussen 1875 en 1900 werden de hoge zandgronden in het gebied van de oude strandwallen daartoe afgegraven tot vrijwel aan het grondwaterpeil. Dit zogenaamde "afgeesten" gebeurde vooral in de strook tussen Loosduinen en Monster en rondom Naaldwijk. Resten van deze zanderijen zijn nauwelijks terug te vinden. Het afgegraven zand werd naar de kleigronden getransporteerd en daar vermengd en bemest tot een vruchtbare grond ontstond.

De tuinbouwbedrijven namen sterk toe. Binnen de bestaande strokenverkaveling werd een fijnmazigere verkaveling tot stand gebracht. Op de kleinere tuinbouwpercelen werd ook gewoond, zodat de traditionele bewoning op de kop van de kavels verdween en de bewoning zich sterk verspreide over de kavels. In de loop van de 20^e eeuw kwamen de glazen kassen sterk op, waarmee de openheid van het buitengebied vrijwel geheel verdween.

3.8.4. Archeologische waarden

Bekende archeologische waarden

In het kader van de ontwikkelingen in de Westlandse Zoom is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Zie ook de rapportage "Westmade en Monster Noord, twee bouwlocaties in de Westlandse Zoom (gemeente Westland); een inventariserend verldonderzoek (IVO)" van december 2005.

Het plangebied heeft op de Waardenkaart Archeologie van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland voor een groot deel de waardering "terrein met een redelijke tot

grote kans op archeologische sporen" gekregen. Daar waar de Oude Duinen aan het oppervlak komen is de waardering "zeer grote kans op archeologische sporen".

In het plangebied zijn verschillende waarnemingen en opgravingen gedaan van vindplaatsen uit het Late Neolithicum, de Romeinse Tijd en de Middeleeuwen. Het betreft met name sporen van bewoning en akkers. De geologische omstandigheden wijzen er op dat er veel archeologische waarden in het gebied aanwezig kunnen zijn. De bodem is op een aantal plaatsen ook verstoord als gevolg van tuinbouwactiviteiten.

Aan de Madeweg, ongeveer ter plaatse van het NAM-terrein ligt een AMK-terrein (terrein van hoge archeologische waarde). Het terrein is mogelijk als zodanig aangewezen vanwege de nabijheid van rijke vindplaatsen aangezien er binnen de grenzen van het terrein geen geregistreerde archeologische vindplaatsen bekend zijn. Er zijn binnen het noordelijke deel van het terrein tijdens de begeleiding van de aanleg van het gasleidingtracé Monster - Gaag in 1994 door de archeologische dienst van Den Haag drie vindplaatsen aangetroffen. Het betreft vindplaatsen uit de Late IJzertijd/Romeinse tijd en waarschijnlijk 12^e en 13^e eeuwse greppels.

Archeologisch verwachtingsmodel

Er bestaat een grote kans op het aantreffen van bewoning uit de prehistorie op de strook met Oude Duinen. Hier is echter de kans op verstoring van de bovengrond ook het grootst. Naar verwachting zijn er 1 tot 3 vindplaatsen aanwezig uit meerdere perioden boven elkaar, waaronder veenwinningskuilen uit de IJzertijd. Ook bestaat er een redelijke kans op het aantreffen van bewoningsporen en akkerlagen uit de Romeinse Tijd; 1-2 nederzettingen en/of 1-3 akkercomplexen.

Het zuidoostelijke deel van het AMK-terrein is zwaar verstoord. Daar worden geen archeologische vindplaatsen meer verwacht.

Resultaten veldonderzoek

Het veldonderzoek heeft zich, voor wat betreft het plangebied, beperkt tot het onderzoeken van deel ten oosten van de Haagweg; de ondergrond van het grootste deel van het plangebied, waaronder het gebied tussen de Slaperdijk en de Haagweg, is dermate verstoord door het afgeesten dat er geen bijzondere voorzieningen hoeven te worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien.

Het karterend bodemonderzoek in het gebied ten zuiden van de Haagweg heeft niet geleid tot concrete aanwijzingen van bewoning van het gebied in het Late Neolithicum, de Bronstijd, de IJzertijd en de Romeinse tijd. Op een enkele plek is houtskool gevonden dat zou kunnen duiden op historische menselijke activiteiten maar ook in de bodem terecht kan zijn gekomen door verstuiving of verspoeling. Dit laatste is het meest aannemelijk. Daarentegen kunnen de verschillende aangetroffen en veelal ongeschonden grondlagen ter hoogte van Sportpark Polanen wel oude vegetatiehorizonten voorstellen waarop akkers of weiden lagen. Aanbevolen wordt in deze gebieden, waar ook houtskool is aangetroffen, nader onderzoek uit te voeren door middel van het zetten van proefsleuven.

Het noordelijke deel van het AMK-terrein is tijdens het veldonderzoek uitgeboord. Daar ligt een strandwal wat kan duiden op bewoning. Nader onderzoek door middel van proefsleuven is gewenst om aard, omvang, ouderdom en kwaliteit van archeologische resten te kunnen bepalen. In het zuidoostelijke deel van het AMK-terrein dient nader onderzoek te worden uitgevoerd aangezien dit deel niet kon worden onderzocht vanwege het ontbreken van betredingstoestemming.

Het gedeelte van het AMK-terrein waarvan de bodem tot op grote diepte is verstoord dient van de Archeologische Monumentenkaart en de kaart Archeologie van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland te worden afgevoerd.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt in een drietal situaties:

- a. gebieden waarvoor nog een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) dient plaats te vinden.
- b. gebieden waarvoor een Aanvullend Archeologisch Onderzoek (AAO) dient plaats te vinden;
- c. gebieden waarvoor geen vervolg archeologisch onderzoek nodig wordt geacht.

Voor de onder a) en b) bedoelde gebieden zal voordat tot realisatie van het bestemmingsplan wordt overgegaan nader onderzoek worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden meegenomen in de verdere planontwikkeling en kunnen leiden tot het geven van een planologische bescherming in de vorm van een specifieke (mede)bestemming, op de potentieel aanwezige archeologische waarde afgestemde bebouwingsbepalingen en een aanlegvergunningstelsel.

De onder c) bedoelde gebieden behoeven geen planologische bescherming. De gebieden die onderzocht zijn en waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen zijn aangegeven op de afbeelding "Vrijwaringskaart archeologie"; deze is als afzonderlijke afbeelding in de bijlage opgenomen en wordt periodiek geactualiseerd.

3.8.5. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.

3.8.6 Molenbeschermingszone

Buiten het plangebied is een historische molen gelegen. De bij deze molen behorende beschermingszone, gericht op het handhaven van de windvang van de molen strekt zich uit tot binnen het plangebied. Met de beperkingen die gelden binnen de bedoelde zone dient bij de realisatie van het plan rekening te worden gehouden.

3.9. Ecologie

De Westlandse Zoom is in het streekplan als groene verbinding aangeduid waarin (de ontwikkeling van) een ecologische verbinding centraal staat en recreatief medegebruik mogelijk is. Hoewel van een ononderbroken verbinding geen sprake is, zijn binnen het

gebied zowel droge als natte ecologische plekken ("stepping stones"), vanaf Midden Delfland tot aan de kustzone, aanwezig. Met name de laatst genoemde biedt, binnen de gebiedsgrenzen van de Westlandse Zoom, nog veel kansen en ontwikkelingsmogelijkheden voor wat betreft ecologische waarden.

De ecologische kwaliteit van het gebied kan voor de verschillende verbindingen en gebieden nader worden uitgewerkt als het gaat om streefbeelden en doelsoorten. Voor wat betreft de algemene doelsoorten (groene en bruine kikker, gewone pad) wordt een hoger ambitieniveau nagestreefd. Daarvoor hoeven in beginsel geen verregaande maatregelen te worden getroffen.

De bijzondere doelsoorten (rugstreeppad, bittervoorn) vragen meer specifieke omstandigheden, maar kunnen wel in verstedelijkt gebied voorkomen. Hier kan eventueel meer op ingezet worden.

Van belang is de verschillende belangen - wonen, recreatie en natuurontwikkeling - zorgvuldig tegen elkaar af te wegen; het één gaat niet automatisch samen met het ander, maar sluit tegelijkertijd ook niet per definitie het ander uit. In de planontwikkeling worden de verschillende belangen zo veel mogelijk gecombineerd en geïntegreerd. In de Structuurvisie komt versterking van de bestaande ecologische plekken en verbindingen nadrukkelijk naar voren. Bij de uitwerking van de hoofdstructuren en de deelgebieden tot concrete inrichtingsplannen zal hiermee rekening worden gehouden. Daarbij wordt tevens de instandhouding van de soortendiversiteit meegewogen.

3.10. Flora en fauna

3.10.1. Wettelijk kader

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming en instandhouding van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten (Natuurbeschermingswet, de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten).

De Vogelrichtlijn (1979) heeft als doel alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebied binnen het grondgebied van de Europese Unie te beschermen. In dat kader zijn in Nederland enkele gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszones (Vogelrichtlijngebieden).

De Habitatrichtlijn (1992) heeft als doel het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en wilde flora en fauna (behalve vogels) op het grondgebied van de Europese Unie. In dat kader is in Nederland een aantal gebieden aangemeld als Speciale Beschermingszones (Habitatrichtlijngebieden).

Uitgangspunt van de Flora en faunawet is het "nee, tenzij" -principe. Naast de verbodsbepalingen die de wet kent, geldt in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden. In een aantal gevallen kan vrijstelling van de bepalingen

gen in de wet worden verkregen. Bij aanwezigheid en aantasting van extra beschermde soorten gelden zware criteria voor de verkrijging van vrijstelling.

In het uiterste geval behoort verlening van vrijstelling niet tot de mogelijkheden. In dat geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

Sinds 23 februari 2005 geldt een wijziging op het bepaalde in de Flora- en faunawet. In de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet zijn de verbodsbepalingen opgenomen. Daarin staat onder meer dat het verboden is van beschermde soorten, de nesten, hopen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren. Met ingang van 23 februari 2005 geldt voor de algemene soorten echter een vrijstelling van deze artikelen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht in acht moet worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

In dit kader is onderzoek gedaan naar:

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

Het onderzoek en de onderzoeksresultaten zijn beschreven in de rapportage "Inventarisatie beschermde planten, amfibieën en vissen op zes locaties Westlandse Zoom, gemeente Westland; Inventarisatie in het kader van de Flora- en faunawet in Westmade, Monster Noord, Poeldijk Westhof, Poeldijk Centrum, Wenzone en Holle Watering" (22 oktober 2004).

3.10.2. Onderzoeksresultaten

Speciale Beschermingszone

Monster Noord is niet aangeduid als Speciale Beschermingszone (Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied of Natuurbeschermingsgebied), maar grenst wel aan het natuurgebied Solleveld waarop de Natuurbeschermingswet van toepassing is.

De effecten van de ontwikkeling van Monster Noord voor wat betreft de habitats en vegetaties in Solleveld zijn beperkt; er treedt naar verwachting geen verandering op in de grondwaterstanden in het gebied waarmee de vochtigheid van de duinpoelen en andere vegetaties kan worden gewaarborgd. Als gevolg van de toename van het aantal woningen in het gebied zal meer recreërend publiek Solleveld bezoeken. De toegankelijkheid van Solleveld is beperkt in verband met de bescherming van kwetsbare vegetaties en de

waarborg voor rust voor diersoorten die in Solleveld leven. Indien de beperkte toegang tot het gebied wordt gehandhaafd, worden er geen significante effecten verwacht voor wat betreft verstoring van binnen Solleveld voorkomende dier- en plantensoorten.

In de bestaande situatie is nauwelijks sprake van hoogbouw langs de randen van Solleveld. Dat is een belangrijke landschappelijke waarde. Vanwege de relatieve vlakheid van het duingebied is hoogbouw vanuit het gebied wel goed zichtbaar en daarmee niet wenselijk.

Een pluspunt van de ontwikkeling van Monster Noord is dat het, met de voorziene ecologisch-landschappelijke inrichting van het gebied, mogelijk wordt om de uitwisseling van soorten tussen het duingebied en het achterliggende Westland te vergemakkelijken.

Gezien het voorgaande wordt het niet noodzakelijk geacht een vergunning aan te vragen van de Natuurbeschermingswet. Er zijn eveneens geen compenserende maatregelen in het kader van de Habitatrichtlijn noodzakelijk.

Flora

De noordwestrand van Monster Noord is in floristisch opzicht het meest interessant omdat dit deel grenst aan het beschermde duingebied Solleveld. Nabij de strandopgang Monster komen naast algemeen voorkomende plantensoorten plaatselijk duinplanten voor zoals bitterkruid, hertshoornweegbree en geel walstro. Op de Slaperdijk groeien kenmerkende soorten voor het duingebied als helmgras, geel walstro en kruisdistel.

Tevens is er walstrobremraap aangetroffen. Deze laatste soort is opgenomen in de Rode Lijst. In de sloot langs de Slaperdijk en het voormalige kassengebied zijn geen beschermde planten aangetroffen.

De ontwikkeling van Monster Noord heeft geen negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige soorten flora.

Zoogdieren

Binnen het plangebied komen diverse soorten zoogdieren voor: konijn, vos, mol, bosspitsmuis, veldmuis, egels, bunzing, wezel en hermelijn. Het betreft alle algemeen voorkomende soorten.

In het plangebied worden geen vleermuizen verwacht omdat oude bomen ontbreken en een deel van het gebied nog in gebruik is als kassengebied. Zomerkolonies kunnen incidenteel gebruik maken van huizen, schuren en bedrijfsgebouwen met toegankelijke spouwmuren en/of zolders.

De gunstige staat van instandhouding van de voorkomende soorten zoogdieren zal niet in het geding komen. Naar verwachting biedt Monster Noord na herinrichting meer groen dan in de huidige situatie wat op termijn een positief effect kan hebben op de aanwezige soorten zoogdieren.

Amfibieën

In de sloot langs de Slaperdijk zijn larven van de kleine watersalamander, bruine kikkers en gewone padden waargenomen. In en bij de waterplas nabij het Sportpark Polanen zijn

de middelste groene kikker en een meerkikker aangetroffen. Er zijn geen beschermde soorten waargenomen.

Indien wateren worden gedempt zullen voortplantingslocaties van amfibieën verloren gaan. De aangetroffen soorten zijn algemeen voorkomend. Naar verwachting kunnen de nieuw te graven sloten in de toekomst als nieuw leefgebied fungeren.

Vissen

De sloot langs de Slaperdijk bevat veel vissoorten, waaronder baars, brasem, stekelbaars. In de sloot nabij de camping is ook een grote school jonge blankvoorn aangetroffen. In de waterplas bij het Sportpark Polanen zijn eveneens de hiervoor genoemde soorten aanwezig. Er zijn geen beschermde vissoorten in het plangebied waargenomen. Negatieve effecten als gevolg van de herinrichting van Monster Noord worden dan ook niet verwacht.

Reptielen

De enige voorkomende reptielensoort in de regio betreft de zandhagedis. Monster Noord biedt echter niet het juiste habitat.

Vogels

De waterplas ter hoogte van het Sportpark Polanen biedt een broedplek aan Wilde eend, Canadese gans en Meerkoet. Tijdens de veldinventarisatie is ook een kolonie Aalscholvers aangetroffen. Verder worden met name algemeen voorkomende soorten van stedelijke omgeving verwacht zoals Koolmees, Pimpelmees en Merel.

Plaatselijk kan de herinrichting van Monster Noord leiden tot verlies aan broedlocaties en fourageergebied. De bestaande groenstructuren worden grotendeels ingepast in de toekomstige inrichting van het gebied. Naar verwachting biedt Monster Noord na herinrichting meer groen dan in de huidige situatie wat op termijn een positief effect kan hebben op de aanwezige soorten broedvogels.

Overige soorten

Langs de Slaperdijk zijn enkele algemeen voorkomende soorten vlinders waargenomen die kenmerkend zijn voor de duinen van Solleveld. Binnen het plangebied worden geen beschermde soorten dagvlinders, libellen of andere ongewervelden verwacht. De herinrichting van het gebied leidt derhalve niet tot negatieve effecten op de genoemde soorten.

Overtreding verbodsbepalingen

De volgende verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden met de werkzaamheden overtreden:

- de werkzaamheden zullen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen en verstoring van enkele algemeen in Nederland voorkomende zoogdieren;

- de werkzaamheden zullen leiden tot beschadiging en vernietiging van vaste voortplantingsplaatsen en verstoring van de middelste groene kikker, de bruine kikker en de gewone pad;

Ontheffing

Per 16 december 2004 heeft de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit twee ontheffingen afgegeven in het kader van de Flora en faunawet voor de zes plangebieden in de Westlandse Zoom. De beschikkingen gelden voor het tijdvak 16 december 2004 tot en met 15 december 2009. Aan de ontheffing is een aantal voorwaarden verbonden. De verleende ontheffing is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

NB. De ontheffing is verleend vóór de wijziging van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005 waarover in paragraaf 3.10.1 gesproken wordt.

3.11. Handhavingsaspecten vigerende bestemmingsplannen

Bij de voorbereiding van de bestemmingsplannen voor de Westlandse Zoom is onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen in het plangebied in relatie tot de geldende bestemmingsplannen. Bij dit onderzoek is eerst gekeken of en in hoeverre er sprake is van illegale situaties en of voor ontwikkelingen in het plangebied de nodige procedures zijn gevolgd.

In het gebied doen zich geen illegale situaties voor.

4. BELEIDSVISIE

4.1. Structuurvisie in hoofdlijnen

Het doel van de Structuurvisie Westlandse Zoom is een samenhangend beleidskader te bieden voor de ontwikkeling van de Westlandse Zoom. De zes deelgebieden binnen de Westlandse Zoom zullen worden getransformeerd. Deze transformatie houdt in:

- het realiseren van een recreatieve en ecologische verbinding tussen de kust en het Midden-Delfland;
- het realiseren van ongeveer 2000 luxe woningen in groene woonmilieus - in de plaats van het huidige kassengebied - in de eerste fase van de planontwikkeling (tot 2010).

De integrale kwaliteitsverbetering van de Westlandse Zoom staat centraal. De ontwikkeling van een robuuste groenblauwe structuur en de inbedding van het gebied in zijn omgeving zullen daaraan moeten bijdragen.

4.2. Ruimtelijke aspecten

4.2.1. Hoofdstructuur

Voor de ontwikkeling van de Westlandse Zoom wordt het principe van de "ladderstructuur" gehanteerd, waarin de "bomen", de "sporten" van de ladder, en de "vakken" daar tussenin ieder een eigen rol spelen.

Langs de "bomen" - de Lozerlaan - Wippolderlaan en de boezemvaarten tussen de kust en het Midden-Delfland - wordt in zoverre een substantiële "vergroening" en "verblauwing" voorgestaan, dat deze de dragers kunnen zijn van de landschappelijke, recreatieve en waar mogelijk ecologische verbindingen tussen de kust en het Midden-Delfland.

Ter plaatse van de "sporten" van de ladder - in veel gevallen de bestaande wegen dwars op de "bomen" - wordt eveneens gestreefd naar versterking van het groene karakter, maar dan uit het oogpunt van recreatie. Op die manier kunnen nieuwe aantrekkelijke recreatieve routes tussen het bestaand stedelijk gebied van Den Haag en Wateringen en het buitengebied in het Westland ontstaan.

De "vakken", tenslotte, bieden ruimte aan de programmatische invulling van de Zoom: nieuwe (luxe) woongebieden, gebieden met duurzame glastuinbouw, het ABC bedrijventerrein en de recreatieve elementen nabij Monster.

4.2.2. Kwaliteitsdragers

Groenblauwe structuur

De gewenste groenblauwe ladderstructuur tussen de kust en het Midden-Delfland zal uit verschillende bouwstenen gaan bestaan, die deels gecombineerd, deels afzonderlijk de kwaliteitsverbetering in de Westlandse Zoom moeten gaan waarborgen.

De functie van de “bomen” is de verschillende te ontwikkelen woonmilieus aan elkaar te rijgen en een aaneengesloten ecologische verbinding tot stand te brengen. De mate van ingrijpen is per deelgebied verschillend. In het algemeen geldt dat de “bomen” een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de gewenste kwaliteit van het gebied door ze een (bijna) continue profiel mee te geven. Daarbinnen zal in ieder geval voldoende aandacht moeten worden besteed aan de vormgeving van de routes voor het langzame (recreatieve) verkeer. Daarnaast zullen de groenzones een substantiële (breedte) maatvoering moeten te krijgen om van waarde te kunnen zijn.

De “sporten” van de ladderstructuur zijn alle verschillend van karakter.

- Poeldijkseweg: de plannen voor de Uithofslaan (Den Haag) en het Groene Pad bieden kansen om de weg tussen de Lozerlaan en de Wennetjessloot landschappelijk te versterken. De fietsvoorzieningen en de doorgaande waterstructuur worden dan eveneens verbeterd.
- Heulweg, Bovendijk en Middenweg: deze karakteristieke bebouwingslinten worden in ieder geval gehandhaafd en waar mogelijk landschappelijk versterkt.

De “vakken” binnen de ladderstructuur die bestemd zijn voor de ontwikkeling van woongebied dienen bij te dragen aan de doorgaande groenblauwe structuur. Criteria voor de inrichting zijn onder meer: aansluiting op de landschappelijke typologie, aansluiting op doorgaande (recreatieve) routes en aansluiting op waterlopen.

Recreatieve structuur

De Westlandse Zoom biedt veel mogelijkheden voor recreatie. Uitbreiding van het aantal langzaam verkeer routes en het oppervlakte open water bestemd voor recreatie behoren tot enkele van de maatregelen ter versterking van de recreatieve structuur. Voor het overgrote deel is de waterstructuur in de Westlandse Zoom al aanwezig. Waar mogelijk worden de aansluitingen op de vrijliggende watergangen verbeterd en de recreatieve routes langs en over het water versterkt.

Ecologische verbindingen

Drukke verkeerswegen zorgen voor harde scheidingen tussen bestaande groengebieden. Dit is zowel vanuit ecologisch als recreatief oogpunt een ongewenste situatie. Kwaliteit in de ecologische verbindingen is te ontwikkelen door middel van gericht beheer waarbij rekening moet worden gehouden met het feit dat kwaliteiten alleen zijn te behouden of te ontwikkelen als de groengebieden niet door bouwplannen worden gereduceerd.

4.2.3. Waterhuishoudkundige structuur

Op de inrichting van de Westlandse Zoom zijn het ABC-Delfland en de voor de polder- en boezem geldende keur van Delfland van toepassing. Algemene uitgangspunten van waterstaatkundige aard zijn:

- vasthouden (mogelijkheden voor fluctuerende waterpeilen;
- bergen (voldoende ruimte voor waterberging en voldoende drooglegging);
- afvoeren (afvoercapaciteit van peilbepalende kunstwerken afstemmen op de gebruiksfunctie).

Waterberging en -afvoer

De benodigde hoeveelheid aan waterberging dient afgestemd te zijn op de hoofdfunctie: 325 m³/ha bij stedelijk gebied, 170 m³/ha bij groengebieden. Naast een voldoende berging kan het noodzakelijk zijn de bestaande waterstructuur en het rioleringsstelsel aan de gebruiksfunctie van het gebied aan te passen.

Veiligheid

Bij de ontwikkeling van de kustzone dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met een ruimtereservering ten behoeve van bescherming van het achterland. Tevens dient rekening te worden gehouden met alle overige waterkeringen in het gebied. Een eventuele verhoging (en daarmee verbreding) van de kaden biedt de mogelijkheid de waterkerende functie te combineren met cultuurhistorische en recreatieve waarden.

Lange termijn ingrepen

Door verschillende overheden worden op termijn de volgende ingrepen overwogen.

- Aanleg van calamiteitenberging in de Zwethzone (1,5 miljoen m³).
- Verbreding van de Gantel (zone Poeldijk-Centrum / De Gantel).

Te zijner tijd zullen met betrekking tot de lange termijn ingrepen nadere besluiten worden genomen.

4.2.4. Infrastructuur

Om de voorgestane ontwikkeling van de Westlandse Zoom mogelijk te maken, zal ook de infrastructuur moeten worden aangepast. De nadruk ligt hierbij op bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en aandacht voor de omgevingskwaliteit (ook landschappelijk). Het doel is om een heldere structuur voor alle vervoerswijzen te realiseren.

Met de volgende maatregelen uit het convenant kan de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de Westlandse Zoom worden verbeterd.

Met betrekking tot de *weginfrastructuur*:

- Het vergroten van de capaciteit van de Harnaschknoop (in beheer van provincie en rijk);

- Het beperken van het aantal aansluitingen op de Lozerlaan (primaire wegontsluiting van de Westlandse Zoom met het landelijke hoofdwegennet);
- Het verbeteren van de “zuidring” Westlandse Zoom (N213, Westerlee);
- Het treffen van verkeersveiligheidsmaatregelen op de Haagweg, Nieuweweg en Wateringseweg conform de Duurzaam Veilig principes.

Met betrekking tot het *langzaam verkeer*:

- De aanleg en/of verbetering van een fietspad - als onderdeel van een recreatief toeristische route - langs de Lange Watering en het bedrijventerrein ABC Westland tot in Kijkduin;
- De aanleg van een fietspad tussen Monster en Madestein langs of via Westerhonk;
- Het aanbrengen van een veilige oversteek (waar mogelijk ongelijkvloers) onder de Haagweg, Heulweg, Poeldijkseweg en Nieuweweg;
- Het aanleggen van fietsbruggen over de Zweth, de Lange Watering, de Lozerlaan en de Wippolderlaan;
- De aanleg van een fietspad langs Wippolderlaan tussen de Erasmusweg en de Veilingroute;
- De aanleg van een recreatieve route in het verlengde van de Oorberlaan in de richting van Poeldijk.

De infrastructurele ingrepen worden periodiek geëvalueerd aan de hand van het gemeentelijke verkeersmodel en vice versa.

Ondergrondse infrastructuur

Binnen de plangrenzen ligt een aantal kabels en leidingen. Voor de aanleg van nieuwe nutsleidingen zal het Westlands Profiel aangehouden worden, zoals aangegeven in het programma van eisen.

4.3. Functionele aspecten

4.3.1. De woonwijken

In de Westlandse Zoom worden zes woonwijken met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd: Westmade, Monster Noord, Poeldijk Centrum, Poeldijk Westhof, Holle Watering en Kwintsheul.

Internationaal vestigingsmilieu

De nieuw te ontwikkelen woonbuurten zullen een aantrekkelijk vestigingsmilieu moeten bieden aan de internationale gemeenschap in Den Haag en omgeving. Omdat voor deze bijzondere doelgroep wordt gebouwd, is aan de ontwikkeling van de woongebieden een aantal eisen gesteld.

Ten eerste dienen de woonlocaties in woontechnisch, architectonisch en stedenbouwkundig opzicht specifiek toegesneden te zijn op de eisen die de internationale doelgroep

stelt. Daarnaast zal ook in het voorzieningenpakket met deze doelgroep rekening moeten worden gehouden.

Kwaliteitsomschrijving

Doel van de ontwikkelingen in de Westlandse Zoom is exclusieve woonmilieus te realiseren waarbinnen een aantal verschillende, liefst complementaire, woonsferen worden ontwikkeld. De landschappelijke kwaliteit van de omgeving is daarbij de bindende factor.

De woningbouwontwikkelingen die in Monster Noord gaan plaatsvinden, zullen worden afgestemd op zowel de woningbehoefte van de internationale gemeenschap als ook op de behoefte van de Westlandse bevolking.

4.3.2. Voorzieningen

Basisvoorzieningenstructuur

Naast voorzieningen die in de dagelijkse behoeften kunnen voorzien, zal in een aantal woongebieden binnen de Westlandse Zoom diverse exclusieve (of hoogwaardige) voorzieningen een plek krijgen. Dat betekent ook dat bestaande voorzieningen - voor zover mogelijk - uitgebreid en versterkt worden.

Aanvullende voorzieningen

Specifieke voorzieningen voor de internationale doelgroep kunnen de volgende zijn:

- school- (basisschool, middelbare school, hogere scholen) en kinderopvangfaciliteiten met een internationaal profiel;
- bij de scholen behorende voorzieningen in de vorm van sport en spel;
- secundaire faciliteiten als extra inzet van schoolbussen;
- culturele voorzieningen geënt op het aanwezige groenblauwe karakter van het gebied (geen grote publiekstrekkers).

Bij de uitwerking van de plannen, zullen de locaties voor deze voorzieningen nader worden bepaald. In Monster Noord is, bij gelegenheid van de vaststelling van het bestemmingsplan, de mogelijkheid om ter hoogte van het strand en de strandopgang Molenslag kleinschalige voorzieningen gericht op de bezoekers van het strand, waaronder detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven, te vestigen alsnog geschrapt.

4.4 Structuurvisie Solleveldt Polanen

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is door de gemeente de "Structuurvisie Solleveldt Polanen" opgesteld waarin de functionele en ruimtelijke gewenste ontwikkelingen worden geschetst. De visie beslaat het gebied tussen Kijkduin en Ter Heijde. Als conclusie van het onderzoek naar de gewenste ontwikkeling van het gebied en de basis voor het bestemmingsplan is aangegeven dat:

"Bouwen op de locatie alleen wenselijk is als tegelijk de groene en recreatieve potenties van het plangebied worden ingevuld. Landschappelijk betekent dit, dat de

structurerende elementen uit het onderliggende landschap in het plangebied zichtbaar worden gemaakt, met name wat betreft de landschapstypen en het water. Dit nieuwe landschap zal voor een groot deel moeten worden aangelegd."

Hieronder wordt (kort) ingegaan op enige aspecten van de structuurvisie. De structuurvisie is als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het landschap

Het natuurlijke landschap bestaat uit een opeenvolging van Nieuwe Duinen, Oude Duinen en Madeland. De nieuwe duinen zijn open, met lage begroeiing, onder invloed van de zeewind. De oude duinen en het madeland zijn gedeeltelijk bebost, het madeland ligt lager en is daardoor rijk aan water. De grenzen tussen deze gebieden zijn niet hard. Vanuit het landschap bekeken is het wenselijk tussen de nieuwe woonbuurten en de kern van Monster extra zichtrelaties te realiseren en een afwijkend bebouwingspatroon, zodat ze zich van elkaar onderscheiden en er duidelijke ruimtelijke overgangen zijn.

Het water

Op de grens van de duinen en het madeland ligt van nature water. Dit water is als bindend element tussen de diverse plangebieden gebruikt en is zichtbaar in het landschap aanwezig. Bij het gemaal van Delfland aan de Haagweg kruisen water en weg elkaar. Aan de zeekant zal het de vorm krijgen van poelen in een natte duinvallei en aan de landkant de vorm van een brede, natuurlijke waterloop, die ook visueel zo veel mogelijk verbonden zal worden met het Madewater in het plangebied Westmade. Verder zal het water een belangrijke rol hebben bij de inrichting van de verschillende deel gebieden.

Menselijk ingrijpen

Voor het plangebied is met name de Slaperdijk van belang: hiermee is de kustverdediging op sterkte gebracht, waarna de grond er achter is afgegraven t.b.v. de tuinbouw. Zo is het Watergat ontstaan. De slaperdijk zal herkenbaar in het plangebied aanwezig blijven. De Polaner Steeg, een verbinding tussen Haagweg en Madeweg, die nu verdwenen is, zal worden teruggebracht.

Functionele invulling

Het plangebied is qua ligging uitermate geschikt voor een combinatie van woningbouw en recreatie. Aansluitend bij de doelgroepen van de Westlandse Zoom zal de woningbouw gerealiseerd worden in lage dichtheden, waardoor het landschap goed herkenbaar blijft. Er ontstaan zo 3 verschillende woonmilieus: Dorps wonen, Duinwonen en Madewonen. Op recreatief gebied wordt vooral aangesloten op al aanwezige kwaliteiten: langzaam verkeerroutes voor wandelaars, fietsers en ruiters worden doorgetrokken en krijgen een logisch vervolg. Aan de Madeweg worden recreatieve voorzieningen gebundeld, met name de maneges, die een goede route naar het strand krijgen, waartoe de historische Polaner Steeg weer wordt aangelegd. De beide strandopgangen, Schelppad en Molenslag krijgen een eigen gezicht.

4.5 Duurzaamheid

4.5.1. Duurzame stedenbouw

Duurzaamheid in de stedenbouw gaat om het ontwerpen van hoogwaardige systemen van groen, water en wegen, waarbinnen flexibel in de tijd verschillende programma's kunnen worden gerealiseerd.

Daarnaast wordt met name ingespeeld op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat er een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat.

4.5.2. Duurzaam bouwen

Het streven is gericht op duurzaam bouwen. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het beperken van de negatieve milieu-effecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteit van het stedelijk gebied. Aantasting van het (woon)milieu dient zoveel mogelijk te worden voorkomen door het toepassen van milieuvriendelijke en energie-extensieve materialen, het treffen van energiebesparende maatregelen en het creëren van mogelijkheden voor gescheiden inzameling van huishoudelijk afval in of bij de woning.

Bij nieuwbouw dienen de gemeentelijk vastgestelde uitgangspunten voor duurzaam bouwen gehanteerd te worden. De ambitie voor nieuwbouw in Monster Noord is dat de woningen tenminste voldoen aan de zogenaamde "richtinggevende ambitie", ofwel aan de Groenfinancieringsgrens en enkele Haaglandenmaatregelen met betrekking tot het verplichte gebruik van FSC hout, het voorkomen van uitloging van zink en koper en het beperken van het gebruik van pvc. Daarnaast geldt een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) -eis van maximaal 0,8.

De Energie Prestatie op Locatie (EPL) is een instrument van de overheid om besparingen op fossiele brandstoffen te realiseren. Het instrument ondersteunt gemeenten in hun energiebeleid voor de gebouwde omgeving. De EPL is net als de EPC een maat voor de energetische kwaliteit, maar dan voor de hele bouwlocatie inclusief de energievoorziening die voor en/of in deze locatie is aangelegd. De EPL kent een schaal van 0 tot 10, waarbij 10 staat voor een ideaalsituatie waarbij geen fossiele brandstoffen worden gebruikt. De gemeente Westland heeft in het Klimaatplan Westland 2004-2008 als doelstelling geformuleerd om bij woningbouwprojecten van meer dan 250 woningen een EPL van minimaal 7 te realiseren.

Tevens dient aandacht te worden geschonken aan flexibel en/of aanpasbaar bouwen. Dit geldt zowel voor nieuw te bouwen woningen als voor bestaande woningen.

Met flexibel bouwen wordt ingespeeld op veranderingen in gebruik van gebouwen. Dat kan gericht zijn op:

- de veranderende functie van gebouwen (bijvoorbeeld kantoorruimten die naar appartementen worden omgezet);

- een andere wijze van het gebruik van het gebouw bij een gelijkblijvend functiegebruik (bijvoorbeeld de duplexwoning of levensloopbestendige woning).

Met aanpasbaar bouwen wordt bedoeld de mogelijkheden om verschillende specifieke woonwensen in een zelfde type woning te kunnen realiseren, denk bijvoorbeeld aan minimale cascomaten waarbij rekening wordt gehouden met rolstoelgebruikers.

Met betrekking tot het voorgaande kan worden verwezen naar het “Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw”, het “Nationaal pakket duurzaam bouwen”, het “Handboek voor Toegankelijkheid”, de “Regionale afspraken Haaglanden duurzaam bouwen, woningbouw, nieuwbouw en beheer”, de “Maatlat duurzame woningbouw 2002 (Haaglanden)” en de nota “Beleid Duurzaam Bouwen 2006 - 2010” (vastgesteld op 31 januari 2006 door de raad van de gemeente Westland).

4.6 Fasering

Conform de Structuurvisie zullen er in de periode 2000 - 2020 gemiddeld circa 200 woningen per jaar gebouwd worden in een dichtheid van gemiddeld 10 woningen per hectare. Tegelijkertijd met de woningbouw worden de groenblauwe voorzieningen en infrastructuurle werken (de bovenwijkse voorzieningen) aangelegd.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde inrichting van het woongebied Monster Noord beschreven. De basis voor de stedenbouwkundige visie voor Monster Noord is vastgelegd in de Structuurvisie Solleveldt - Polanen, welke als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, en de Kwaliteitsagenda.

Ten behoeve van de Structuurvisie Solleveldt - Polanen is studie gedaan naar de ruimtelijke mogelijkheden in het gebied tussen Kijkduin en Ter Heijde waarbinnen ook Monster Noord valt. Een van de belangrijkste conclusies uit de studie ten aanzien van het plangebied Monster Noord is dat bouwen op deze locatie alleen wenselijk is als tegelijkertijd de groene en recreatieve potenties van het plangebied worden vormgegeven en ingevuld. Dit betekent, onder meer, dat de structurerende elementen uit het onderliggende landschap in het plangebied zichtbaar moeten worden gemaakt, met name voor wat betreft de landschapstypen en het water.

In de Kwaliteitsagenda wordt het onderliggende landschap eveneens als belangrijke kwaliteit beschouwd. Het onderliggende landschap is slechts voor een deel in het huidige landschap zichtbaar namelijk ter plaatse van het Watergat: hier is de overgang tussen de duinen en het poldergebied duidelijk waarneembaar. Binnen het poldergebied is ook sprake van een belangrijke overgang, namelijk die van open weidegebied naar meer bebost poldergebied. De watergang rondom de NAM-locatie markeert de grens.

Daarnaast is nog een tweetal kwaliteiten in het gebied te benoemen dat als kader dient voor het toekomstige woonmilieu in Monster Noord, namelijk de Haagweg als oude kust-route door verschillende landschapstypen en het parkbos van het Westerhonnk.

Doel is het onderliggende landschap "naar boven" te brengen in het stedenbouwkundig ontwerp.

5.2. Ruimtelijke uitgangspunten

Landschap

Het natuurlijke landschap in het plangebied (en directe omgeving) bestaat uit een opeenvolging van nieuwe duinen, oude duinen en madeland. De nieuwe duinen zijn open en, als gevolg van de zeewind, voorzien van lage begroeiing. De oude duinen en het madeland zijn gedeeltelijk bebost, het madeland ligt lager en is daardoor rijk aan water. De grenzen tussen deze gebieden zijn niet hard.

Omdat de nieuwe en oude duinen niet parallel liggen, zijn de oude duinen op een bepaald moment niet meer in de genoemde reeks aanwezig en grenst het madeland direct aan de nieuwe duinen. Dit gebeurt in het plangebied ongeveer ter plaatse van het gemaal van Delfland aan de Haagweg.

Vanuit het oogpunt van landschap is het wenselijk tussen de nieuwe woonbuurten en de kern van Monster een (open) groene ruimte te realiseren met een afwijkend bebouwingspatroon. Op deze wijze kunnen de woonbuurten zich van elkaar onderscheiden, zijn er duidelijke ruimtelijke overgangen en kunnen doorzichten in het gebied worden gerealiseerd.

Water

Op de grens van de duinen en het Madeland ligt van nature water. Dit water is het bindende element tussen de deelgebieden en is zichtbaar in het landschap aanwezig. Bij het gemaal van Delfland aan de Haagweg kruisen water en weg elkaar.

Aan de zeezijde komt het water terug in de vorm van poelen in een natte duinvallei en aan de landzijde als een brede, natuurlijke waterloop, die ook visueel zo veel mogelijk verbonden zal worden met het madewater in Westmade.

Tenslotte zal het water een belangrijke rol krijgen in de inrichting van de verschillende deelgebieden.

Menselijk ingrijpen

Voor Monster Noord is met name de Slaperdijk van belang: daar waar de oude duinen verdwijnen en de nieuwe duinen onvoldoende maat hebben is de kustverdediging op sterkte gebracht met de Slaperdijk, waarachter de grond is afgegraven ten behoeve van de tuinbouw. Op deze manier is het Watergat ontstaan. De Slaperdijk zal herkenbaar in het plangebied aanwezig blijven. De Polaner Steeg, een oude verbinding tussen de Haagweg en de Madeweg die verdwenen is, zal worden terug gebracht.

5.3. Inrichtingsaspecten

In het bestemmingsplan is gekozen voor het opnemen van een zekere mate van flexibiliteit om gedurende de looptijd van het plan in te kunnen spelen op maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen en de prijsontwikkelingen op de woningmarkt.

Het plangebied is gezien de ligging uitermate geschikt voor een combinatie van woningbouw en recreatie.

5.3.1. Wonen

In het plangebied worden circa 300 woningen gerealiseerd. Aansluitend bij de doelgroepen van de Westlandse Zoom zal de woningbouw gerealiseerd worden in lage dichtheden, waardoor het landschap goed herkenbaar blijft. Er kunnen drie verschillende woonmilieus ontstaan: Dorpswonen, Duinwonen en Madewonen.

Dorps Wonen

Het gedeelte van het Watergat, dat direct aansluit op de bestaande bebouwing van de kern van Monster krijgt een dorps karakter. Het benodigde water zal in de verkaveling worden geïntegreerd en ook dorps van karakter zijn. Voor de bebouwing aan de overzijde van de bestaande bebouwing aan de Rijnweg en de Aalscholver wordt voor de bebouwing uitgegaan van nieuwe bebouwing die qua maatvoering is afgestemd op de bestaande bebouwing. Rond de strandopgang van de Molenslag zal sprake kunnen zijn van een verbijzondering van de bebouwing die de strandopgang ruimtelijke begeleid. Voor het overige wordt in het gebied uitgegaan van eengezinswoningen en wellicht gestapelde woningen. Binnen dit gebied gelden, in verband met de ligging binnen de, bij een buiten het plangebied gelegen molen en de bijbehorende molenbeschermingszone, specifieke bouwbepalingen gericht op het beschermen van de molenbiotoop (windvang). Hierdoor wordt de hoogte van de bebouwing beperkt (zie afbeelding molenbeschermingszone in lijst van afbeeldingen).

Duinwonen

In het deel van het Watergat dat direct aansluit op de Haagweg worden de open duinen teruggebracht en wordt een geomorfologie gecreëerd die aansluit, ook in schaal, bij het naastgelegen duingebied. De benodigde bergingscapaciteit voor regenwater wordt gerealiseerd in de vorm van sloten en poelen.

Het duinmilieu kent een meer geaccidenteerd gebied en een duinvallei. Het geaccidenteerde gebied aan de noordwestzijde zal door toepassing van een landschappelijk accent overgaan in de duinvallei. De bebouwing wordt los in het duinlandschap gesitueerd.

Madewonen

Aansluitend op Westerhonk wordt tussen de Haagweg en de Madeweg, op eilanden een meer beboste strook aangelegd, waarin aan de Madeweg de voorzieningen een plek krijgen. De bebouwing zal bestaan uit een mix van villa's, geschakelde woningen en rijwoningen. Het benodigde water krijgt de vorm van natuurlijk water en sloten.

Ook wordt de mogelijkheid open gehouden om bebouwing te realiseren die bijvoorbeeld verwijst naar de historische landgoederen welke ook elders langs de kust liggen.

5.3.2. Recreatie

Bestaande langzaamverkeersroutes voor wandelaars, fietsers en ruiters worden doorgetrokken in het plangebied. Er zijn routes voorzien langs de sportvelden richting de kust, langs de NAM-locatie naar Westerhonk en van de Madeweg naar de kust. Deze routes zullen, waar dat landschappelijk past, gecombineerd worden met watergangen en daarmee meeliften op de aanwezige groenstructuur. De minimale breedte van deze zones is 10 meter, gestreefd wordt echter naar zones van 20 meter breed.

De beide strandopgangen, Schelpenpad en Molenslag zullen ieder een eigen gezicht krijgen. In het bestemmingsplan Westmade is voor wat betreft het Schelpenpad ruimte gereserveerd voor de aanleg van een haventje met horecavoorzieningen.

De reeds aanwezige voorzieningen voor ruiters worden aangesloten op de route welke in het plangebied is voorzien. De mogelijkheid voor vestiging van kleinschalige voorzieningen gericht op de strandbezoeker, zoals detailhandels- en dienstverlenende bedrijven, langs de Molenslag is bij de gelegenheid van de vaststelling van het bestemmingsplan, mede als gevolg van grondverklaring van de daartegen ingediende zienswijzen, geschrapt.

Met het vrijkomen van de NAM-locatie na 2014 kan binnen dit gebied, zo nodig, een uitbreiding van het sportpark kunnen worden gerealiseerd indien daaraan behoefte bestaat.

5.3.3. Ontsluitingsstructuur

Het plangebied wordt doorsneden door de Haagweg. Dit is een gebiedsontsluitingsweg welke, ter hoogte van het plangebied, buiten de bebouwde kom ligt. De Haagweg wordt echter heringericht en krijgt daarbij een snelheidsregime van 50 km/uur (binnen de bebouwde kom, zie ook de criteria en kenmerken genoemd in publicatie 110 en 135 van CROW). Bij de uitwerking van de herinrichting is het belangrijk dat de weg in zijn omgeving wordt gezien. Het moet duidelijk zijn dat binnen de bebouwde kom wordt gereden. De Madeweg is en blijft een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De Rijnweg en Molenslag zijn en blijven erftoegangswegen binnen de bebouwde kom.

Ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe woongebied wordt een aantal nieuwe aansluitingen op de Haagweg gerealiseerd. Daarbij wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid van het gebied voor calamiteitenverkeer. De bestaande aansluiting van de Rijnweg op de Haagweg, nabij het benzinstation, zal worden gehandhaafd.

Voor wat betreft de ontsluiting van de woningen en recreatieve voorzieningen die zijn voorzien in het Madegebied wordt een enkele aansluiting voor autoverkeer op de Madeweg gerealiseerd.

De ontwikkelingen rond Molenslag worden rechtstreeks op Molenslag ontsloten. Alle overige ontwikkelingen in het plangebied worden via een erfaansluiting aangesloten. Binnen het plangebied is het nadrukkelijk niet de bedoeling een extra autoverkeersontsluiting te realiseren tussen de Madeweg en Haagweg.

Door het plangebied heen ligt een aantal belangrijke langzaamverkeersverbindingen:

- parallel aan de Haagweg
- de Polanersteeg (een verbinding tussen de Madeweg en de Haagweg) welke verlengd kan worden tot aan de Slaperdijk
- vanuit Westerhonk richting sportvelden

De entrees naar het plangebied worden duidelijk vormgegeven.

Ten aanzien van het parkeren zal bij de realisatie van het plan worden aangesloten bij het gemeentelijke parkeerbeleid zoals neergelegd in het Westlands Verkeers en Vervoersplan (WVVP). Daarin zijn parkeercijfers opgenomen die worden gehanteerd bij nieuwe ontwikkelingen.

Ten aanzien van het parkeren worden voor de realisatie van het plan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- woningen: tenminste 2 parkeerplaatsen per woning op het woonperceel waarbij uitgegaan wordt van een situering naast elkaar;
- aanvullend in het openbaar gebied: 0,3 parkeerplaats per woning;
- overige voorzieningen: zie uitgangspunten in het WVVP.

Een nader detaillering van de parkeereisen zal worden meegenomen bij de (steden)bouwkundige uitwerking van het plan.

5.3.4. Waterstructuur

Het toekomstig watersysteem is in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland uitgewerkt. De resultaten van dat overleg zijn in de rapportage "Westlandse Zoom; Waterhuishoudkundig plan Monster Noord", d.d.12 juli 2005 beschreven.

Het ontwerp van het watersysteem komt op de meeste plekken overeen met de huidige situatie. De afwijkingen bestaan uit verbredingen van bestaande watergangen op een aantal plaatsen en de aanleg van een extra waterplas in de zuidoosthoek van het plangebied.

Waterpeil

Het plangebied blijft in verbinding staan met het boezemland. Het streefpeil van het boezemland is NAP -0,40 m, dit wordt ook het waterpeil in het plangebied.

Het hoogheemraadschap gaat voor bebouwd gebied uit van een minimale drooglegging van 80 tot 100 cm (ten opzichte van het oppervlaktewaterpeil). Aanbevolen wordt om ter plaatse van de nieuwe woonwijk een drooglegging van 1,20 m te realiseren om grondwateroverlast tegen te gaan. Het maaiveld in het plangebied dient in dat geval opgehoogd te worden tot minimaal NAP +0,80 m.

Het wegpeil komt op minimaal NAP +0,80 m. Voor het vloerpeil van de woningen wordt aanbevolen om deze 20 cm boven het wegpeil aan te leggen, het vloerpeil komt dus op minimaal NAP +1,00 m.

Het hoogheemraadschap hanteert voor de camping in het Watergat (nabij de Molenslag) een minimale drooglegging van, eveneens, 80 tot 100 cm (ten opzichte van het oppervlaktewaterpeil). Als uitgegaan wordt van 100 cm dient het maaiveld in het gebied minimaal NAP +0,60 m te zijn. Voor het vloerpeil van eventuele gebouwen op het campingterrein wordt aanbevolen om deze 20 cm boven het wegpeil aan te leggen, dus minimaal op een peil van NAP +0,80 m. Aandachtspunt is de gemeten grondwaterstand in het noordwestelijk deel van het plangebied. Deze is NAP +0,30 m. Bij deze grondwaterstand zou de ontwateringsdiepte op het campingterrein slechts 0,20 m zijn. De minimale ontwateringsdiepte op het campingterrein is 0,20 m.

ringsdiepte is 0,50 m. Volgens de bodemkaart komen in het duingebied, vanwege de grote hoogteverschillen op korte afstand, grote verschillen in grondwatertrap voor. Aanbevolen wordt om in een later stadium ook grondwaterstanden te meten in de rest van het noordelijk deel van het plangebied om na te gaan of de grondwaterstanden in dit deel van het gebied inderdaad lager zijn dan de op de andere locaties.

Waterberging

Volgens de norm van het hoogheemraadschap van Delfland dient de waterberging in het gebied 325 m³/ha te zijn. Het oppervlak van het exploitatiegebied is ongeveer 50 ha, de benodigde berging is dus circa 16.200 m³. Voor het polderwater wordt uitgegaan van een maximale peilstijging van 20 cm. Het oppervlak openwater in het plangebied is ongeveer 6,5 ha.

Om het resterende oppervlak te kunnen realiseren is een maximale pijlstijging van 20 cm te weinig. Van de bergingseis van 325 m³/ha mag worden afgeweken mits wordt voldaan aan een maximale peilstijging in het watersysteem van 20 cm bij een bui met een herhalingstijd van 100 jaar. Deze toetsing is uitgevoerd door middel van een dynamische berekening. Uit de resultaten blijkt dat:

- het maximale berekende peil bij een T10 bui is NAP –0,29 m, de drempelhoogte van de overstort vanuit het bebouwd gebied van Monster is onbekend, de peilstijging zou aan deze drempelhoogte getoetst kunnen worden;
- er treedt geen inundatie op bij een T100 bui;
- de peilstijging bij een T100 bui is maximaal 17 cm, dat is kleiner dan de vereiste 20 cm voor het boezemsysteem. De berging in het totale watersysteem voldoet dus aan de eisen van het Hoogheemraadschap.

Een reden voor de relatief lage peilstijgingen is het geringe verhardingspercentage, in het plangebied Monster Noord bedraagt dit slechts ± 10%.

Waterkwaliteit en ecologie

Thans is sprake van eutroof water. Door afname van de glastuinbouw in het Westland, zal de waterkwaliteit in de boezem- en de polderwatergangen verbeteren. Omdat het plangebied bovenstrooms in het boezemland ligt, kan een grote verbetering van de lokale waterkwaliteit gerealiseerd worden zonder het gebied hydrologisch te isoleren. Een verdere verbetering van de waterkwaliteit kan verkregen worden door middel van afkoppelen. Na overleg met het Hoogheemraadschap is de intentie uitgesproken om zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen. Er zullen geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast worden voor dakbedekkingen, gevelbekleding, regenwaterafvoer of straatmeubilair. Hiermee wordt de afstroming van koper, lood en zink beperkt. Aanbevolen wordt om langs de wegen greppels aan te leggen zodat het (licht vervuilde) water daar opgevangen kan worden. Vanuit de greppels infiltreert het water in de grond. Deze bodempassage heeft een zuiverende werking van water.

Afvoer hemelwater en riolering

De hemelwaterafvoer van de daken in de aan te leggen woonwijk kan direct afgekoppeld worden naar het oppervlaktewater. Dit is in overeenstemming met het beleid van het hoogheemraadschap. Woningen die niet direct aan een watergang liggen kunnen of via een gescheiden stelsel of via greppels naast de wegen afwateren naar de watergangen. De woningen worden voor de vuilwaterafvoer aangesloten op het DWA-stelsel.

De wegen in de woonwijk worden via een zuiveringsvoorziening afgekoppeld. Waar de wegen langs watergangen liggen kan deze zuivering plaatsvinden door middel van berm-infiltratie.

De hemelwaterafvoer van de verharding van eventuele voet- of fietspaden is veelal niet vervuild. De afwatering van dit oppervlak kan plaatsvinden via molgoten die op het gescheiden stelsel aangesloten zijn of uitkomen op de greppels naast de wegen.

Voor de hemelwaterafvoer van de daken van de stacaravans zijn twee mogelijkheden:

- infiltratie in de bodem;
- afwatering naar de watergangen door middel van greppels.

Bij de optie van infiltratie in de bodem dient met 2 dingen rekening gehouden te worden:

- De hoge gemeten grondwaterstand; wanneer uit eventuele aanvullende metingen blijkt dat overal in het noordelijk deel van het plangebied hoge grondwaterstanden worden gemeten, dan is infiltratie in de bodem geen optie;
- Indien de grondwaterstand wel infiltratie in de bodem toelaat, dient de doorlaatfactor van de bodem op meerdere plaatsen in het noordelijk deel van het plangebied te worden bepaald.

De hemelwaterafvoer van de wegen op het campingterrein kan op dezelfde twee manieren plaatsvinden als hiervoor genoemd.

In het rioleringsplan dient één en ander verder uitgewerkt te worden.

Waterkering

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Slaperdijk. Deze wordt niet beschouwd als primaire waterkering maar als afbakening van de duinzone. Hiervoor geldt geen beschermingszone. De huidige insteek van de sloot aan de dijkzijde geldt als bebouwingsgrens. In beginsel zijn er geen beperkingen ten aanzien van het realiseren van een duinlandschap waarbij grond tegen de Slaperdijk moet worden aangebracht. Een en ander zal echter wel met het Hoogheemraadschap van Delfland moeten worden afgestemd en in een vergunning moeten worden vastgelegd.

Beheer en onderhoud

Voor het onderhoud dient uitgegaan te worden van een onderhoudsstrook van 4 m. Een alternatief is varend onderhoud. Indien gekozen wordt voor varend onderhoud, dient rekening gehouden te worden met voldoende doorvaartbreedte.

6. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald in het bestemmingsplan.

6.2. Bestemmingsmethodiek

Bij de opzet van het plan is hoofdzakelijk gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, waarbij voor gedeelten van het plangebied is gekozen voor:

- globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemmingen voor het gebied dat wordt heringericht en
- “eindbestemmingen” voor de binnen het plangebied gelegen en te handhaven functies.

De keuze voor de globale, nader uit te werken bestemming, of voor een eindbestemming hangt onder meer samen met:

- de bestaande situatie in relatie tot toekomstige ontwikkelingen;
- de eigendomssituatie;
- de fasering c.q. het tijdstip van realisering van de bestemming;
- de behoefte om te zijner tijd nadere uitwerking te geven aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling.

Om het onderscheid tussen de bestemmingsmethodieken nader toe te lichten is het volgende van belang.

6.2.1 Uit te werken bestemming

Voor de binnen het plangebied gelegen ontwikkelingsgebieden is niet direct aangegeven op welke wijze bebouwing en andere voorzieningen worden gerealiseerd. De fase van detaillering wordt aldus, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de WRO, door de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd (uitwerkingsplicht). Bij de uitvoering van deze taak moet het college zich houden aan de regels welke door de gemeenteraad met betrekking tot deze uitwerking zijn vastgesteld. In de uitwerkingsregels is de opdracht genoemd die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij de nadere uitwerking van de bestemming.

De aspecten die juridisch zijn vastgelegd, betreffen onder andere:

- de begrenzing van de bestemming;
- de kwantitatieve aspecten met betrekking tot de te realiseren functies;
- de belangrijkste aspecten samenhangend met de stedenbouwkundige opzet en inrichting van het gebied;

- de functionele en ruimtelijke aspecten met betrekking tot een aantal specifieke elementen bij de inrichting van het gebied;
- de toelaatbare bebouwing.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de algemene doelstellingen van het plan, opgenomen in het artikel 8 “Hoofddijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen”, een belangrijk kader vormen voor de ontwikkeling van het gehele gebied. De op het eerste gezicht vrij vage bestemmingsomschrijvingen bij de globale, door burgemeester en wethouders uit te werken, bestemmingen krijgen meer inhoud door het onderdeel “Hoofddijnen van beleid”. Daarin zijn de belangrijke elementen voor de realisatie van het gemeentelijke ruimtelijke en functionele beleid door middel van het onderliggende bestemmingsplan nader bepaald.

Bij de globale uit te werken bestemmingsmethodiek is geen sprake van een directe bouwtitel. In eerste instantie geldt voor deze bestemmingen een bouwverbod. Bouwvergunningen kunnen pas worden afgegeven indien de globale bestemmingen door burgemeester en wethouders nader zijn uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan. Bij de nadere uitwerking van de bestemmingen dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde en in dit bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels. Het uitwerkingsplan is dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan; het beleidskader en de essentiële elementen van het programma, zijn door de gemeenteraad al vastgesteld. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat een uitwerkingsplan niet zeer gedetailleerd hoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben.

Na de uitwerking van de bestemming door burgemeester en wethouders, worden de artikelen met de globale bestemmingen uit de voorschriften vervangen door gedetailleerde bestemmingen. De overige algemene bepalingen, zoals (algemene) gebruiksbepalingen, aanlegvergunningen, overgangsbepalingen, vrijstellingsbepalingen, wijzigingsbepalingen en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, blijven hun geldigheid ook na de uitwerking behouden. Het uitwerkingsplan, waarvoor ook kaarten, bouwbepalingen en een toelichting wordt opgesteld, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

De procedure van een uitwerkingsplan zal beginnen met een inspraakprocedure op het concept uitwerkingsplan volgens de bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening. Het concept uitwerkingsplan zal daarbij voor een ieder ter inzage worden gelegd. De terinzagelegging zal op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kunnen bij burgemeester en wethouders schriftelijke reacties worden ingediend. De ontvangen reacties kunnen aanleiding geven tot bijstelling van het concept uitwerkingsplan.

Nadien zal de vaststellingsprocedure worden gevolgd. Daarbij zal het ontwerp uitwerkingsplan gedurende twee weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Van deze terinzagelegging wordt vooraf mededeling gedaan in een of meer dag- of nieuwsbladen.

Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders hun zienswijzen indienen tegen het ontwerp uitwerkingsplan. Het door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerkingsplan heeft de goedkeuring van Gedeputeerde Staten, waarbij dit college erop toeziet, dat het uitwerkingsplan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde regels.

Bij de toezending van het door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerkingsplan aan Gedeputeerde Staten worden tegen het ontwerp uitwerkingsplan ingediende zienswijzen meegezonden. Er bestaat de mogelijkheid tegen het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.2. Eindbestemming

Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct bouwvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de doeleindenomschrijving en de bebouwingsbepalingen. Hier is dus sprake van een directe bouwtitel. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet altijd sprake hoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten. De eindbestemmingen zijn opgenomen voor de binnen het plangebied gelegen en te handhaven functies en bijbehorende bebouwing.

6.2.3. Globaliteit en flexibiliteit

Mede gezien de looptijd en het ontwikkelingskarakter van het plan bestaat er behoefte aan een zekere mate van globaliteit en flexibiliteit. Door het opnemen van globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemmingen is er sprake van een zekere globaliteit en flexibiliteit. Een verdergaande, gewenste flexibiliteit kan ook worden bereikt door voor het plangebied gebruik te maken van de mogelijkheden om van de bepalingen van het bestemmingsplan vrijstelling te verlenen dan wel toepassing te geven aan de mogelijkheden het plan op onderdelen te wijzigen.

6.2.4. Beschrijving in hoofdlijnen

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in artikel 12 lid I onder a van het Besluit op de ruimtelijke ordening geboden mogelijkheid om, naast de doeleindenomschrijving, een "beschrijving in hoofdlijnen" van de wijze waarop met het plan die doeleinden worden nagestreefd op te nemen.

Hoewel de bestemmingsbepalingen c.q. de doeleindenomschrijvingen duidelijk behoren te zijn, zal niet in alle gevallen op voorhand voldoende inzicht bestaan in de manier waarop het gemeentebestuur het ruimtelijk beleid zal trachten te realiseren. Het opnemen van een "beschrijving in hoofdlijnen" biedt daartoe de mogelijkheid.

Alhoewel de beschrijving in hoofdlijnen geen verplicht planonderdeel is, heeft deze wel een juridische binding. Het vormt als zodanig het bindmiddel tussen de bestemmings-/

doeleindenomschrijving enerzijds en de uitvoering/realisatie anderzijds. De beschrijving heeft een juridische binding en vervult daarbij zowel een functie bij de preventieve toetsing van ontwikkelingen als bij de repressieve beoordeling van het gebruik van gronden en bouwwerken.

Dit betekent dat aanvragen niet alleen dienen te worden getoetst aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen, maar ook aan de bepalingen die zijn opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen.

6.2.5. Archeologische waarden

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft een standaard archeologische inventarisatie plaatsgevonden.

Binnen het plangebied, ten zuiden van de Haagweg is, op basis van de resultaten van eerder archeologisch onderzoek, sprake van een gebied met (potentiële) archeologische waarde. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht. Indien uit het nader onderzoek blijkt dat er sprake is van, in situ te bewaren, archeologische waarde kan, na toepassing van de opgenomen wijzigingsbepalingen, een (mede)bestemming als "archeologisch monument" worden opgenomen ten behoeve van een (planologische) bescherming van de archeologische waarde. De resultaten van nader archeologisch onderzoek kunnen mede van belang zijn voor de verdere inrichting van het gebied. Over de inrichting van het gebied zal zonodig nader overleg worden gevoerd met een archeologische deskundige, zoals de gemeentearcheoloog of de provinciale archeoloog.

Voor de gebieden waarbij op basis van nader onderzoek kan worden geconcludeerd, dat geen sprake is of sprake zal zijn van archeologische waarden of dat sprake is van een dermate grote verstoring van mogelijke archeologische waarde doordat de ondergrond al in het verleden zwaar verstoord is, zijn er vanuit archeologie geen beperkingen voor de realisatie van het plan.

De gebieden die tussentijds worden onderzocht en waar op het peilmoment uit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van archeologische waarden worden op een afzonderlijke kaart (vrijwaringskaart archeologie) aangegeven. Deze kaart zal periodiek worden geactualiseerd. Voor deze gronden gelden geen beperkingen ten aanzien van de inrichting van het gebied.

6.2.6 Waterhuishoudkundige aspecten

Het plangebied ligt in boezemgebied. Dit watersysteem kent eigen programmatische eisen en, op basis van de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland, eigen regels. Het is van belang bij de uitwerking met de waterstaatkundige systemen en eisen uitdrukkelijk rekening te houden. Bij demping van watergangen dient in ieder geval te worden voorzien in vervangende waterberging binnen dezelfde waterstaatkundige eenheid.

Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen te worden voorzien in voldoende waterberging binnen iedere waterstaatkundige eenheid. De genoemde normen van het hoogheem-

raadschap bieden voldoende waarborgen om, ook bij langdurige of extreme neerslag, binnen een gebied voldoende waterberging en buffering te doen plaatsvinden.

In het plan is een globaal inzicht gegeven van de zones waarbinnen de waterberging zal worden gerealiseerd. Ook zal bij de uitwerking rekening dienen te worden gehouden met keurstroken en beschermingszones langs boezemwater, hoofdwatgangen en/of overige watgangen.

Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat, naast de bepalingen van het bestemmingsplan c.q. het uitwerkingsplan, de keurbepalingen van het Hoogheemraadschap overigens onverminderd van toepassing is zodat, op grond van die keurbepalingen, voor een aantal daar genoemde activiteiten ook een ontheffing van het hoogheemraadschap nodig blijft.

6.3. Kaart

Op de kaart (schaal 1 : 2.000) zijn de bestemmingen van de in het gebied gelegen gronden aangegeven. De kaart is getekend op een topografische ondergrond aangevuld met kadastrale gegevens.

Op de kaart worden door middel van coderingen, arceringen en/of kleur, de bestemmingen van de gronden aangegeven. De materiële inhoud (doeleindenomschrijving) van de bestemmingen is opgenomen in lid 1 van de diverse artikelen in Paragraaf III van de voorschriften. Bij de bestemmingen is gekozen voor het toepassen van zogenoemde "aanwijzingen" voor onderdelen van een bestemming met een specifieke functie binnen de bestemming. Deze hebben veelal betrekking op de toekomstige (functionele) inrichting van het plangebied.

Daarnaast bevat de kaart nog een aantal, meer technische, gegevens, ondergebracht onder het begrip "Aanduidingen". Het betreft hier onder meer bestemmings- en bebouwingsgrenzen, gegevens met betrekking tot de ondergrond, maatvoeringen en dergelijke.

6.4. Voorschriften

De voorschriften bevatten, samen met de kaart, bepalingen over de bestemmingen, het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

De voorschriften zijn verdeeld in zes paragrafen, namelijk:

- Paragraaf I Algemene en technische bepalingen
- Paragraaf II Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen
- Paragraaf III Bestemmingsbepalingen
- Paragraaf IV Gebruiksbeepalingen
- Paragraaf V Flexibiliteitsbepalingen
- Paragraaf VI Straf-, overgangs- en slotbepaling.

In de volgende gedeelten worden deze paragrafen, artikelsgewijs, kort toegelicht.

6.4.1. Paragraaf I Algemene en technische bepalingen

Deze paragraaf bevat 7 artikelen.

In het artikel **"Begripsbepalingen"** wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

In het artikel **"Wijze van meten"** wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Het artikel **"Algemene bouwbeperkingen"** bevat algemene bouwbeperkingen in relatie tot een aantal bijzonder bestemmingen/functies in het gebied.

In lid 1 een verwijzing naar de bepalingen van de Wet geluidhinder. Binnen het plangebied mogen uitsluitend woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen worden opgericht die passen binnen de voor het plangebied geldende grenswaarden. Indien, voor de vaststelling van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten, hogere grenswaarden zijn vastgesteld, kunnen geluidgevoelige objecten worden gebouwd met een gevelbelasting als door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, op voorwaarde dat daarbij aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

In de leden 2 en 3 zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de bouw van milieugevoelige objecten, zoals woningen, binnen op de kaart aangegeven toetsings-/veiligheidszone bij aardgastransportleidingen respectievelijk aardgascondensaatleidingen. Binnen deze zone mag onder voorwaarden worden gebouwd.

De minimale aan te houden bebouwingsafstand wordt bepaald door de op de kaart aangegeven "Bebouwingsvrije zone".

De minimale aan te houden bebouwingsafstand bij de watercondensaatleiding (de bebouwingsvrije zone) valt samen met de grenzen van de bestemming.

Lid 4 bevat bepalingen ten aanzien van aan te houden veiligheidsafstanden rond het puttenveld van de NAM.

Lid 5 bevat specifieke bouwbeperkingen voor bouwwerken op te richten binnen de op de kaart aangegeven "Molenbeschermingszone". Deze bepalingen zijn gericht op het zoveel mogelijk handhaven van de windvang van de buiten het plangebied gelegen molen.

Lid 6 bevat bepalingen ten aanzien van het oprichten van woningen binnen de op de kaart aangegeven milieuzones tengevolge van de binnen het plangebied gelegen sportvelden en het puttenveld van de NAM.

In lid 7 zijn bepalingen opgenomen die betrekking hebben op mogelijke overschrijdingen van op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen.

Lid 8 bevat bepalingen die een onevenredige (schaduw)hinder dienen te voorkomen in zones rond kassen bij glastuinbouwbedrijven.

Het artikel **"Procedureregels"** geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende uitwerkings-, vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden (willen) effectueren. Voor wat betreft de genoemde begrippen is aangesloten op de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, wordt er in de desbetreffende artikelen naar verwezen.

In het artikel **"Nadere eisen"** zijn bepalingen opgenomen waarmee, door burgemeester en wethouders, sturend kan worden opgetreden bij ruimtelijke knelpunten of conflictsituaties. De regeling is gebaseerd op artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het stellen van nadere eisen kan slechts plaatsvinden na een nadere belangenafweging. Burgemeester en wethouders dienen een besluit hiertoe te motiveren.

Nadere eisen zullen over het algemeen slechts worden gesteld indien dit in verband met de gewenste ruimtelijke kwaliteit of belevingswaarde gewenst of noodzakelijk is.

Het artikel **"Relatie bestemmingsplan en overige regelgeving"** geeft de relatie aan tussen het bestemmingsplan en overige wetgeving. In dit artikel is onder meer aangegeven welke gedeelten uit de gemeentelijke bouwverordening van toepassing zijn. Tevens is een verwijzing opgenomen naar de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland. Naast de bepalingen van het bestemmingsplan blijven, met betrekking tot de binnen het plangebied gelegen (agrarische) bedrijven de bepalingen uit de sectorale milieuwetgeving, zoals de Wet milieubeheer, onverminderd van toepassing.

Het artikel **"Bescherming van het plan"** bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

6.4.2. Paragraaf II Hoofdlijnen van beleid

De beschrijving in hoofdlijnen bestaat uit één artikel **"Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen"** onderverdeeld in een aantal onderdelen waarbij enerzijds wordt ingegaan op een aantal algemene beleidskaders en anderzijds wordt ingegaan op een aantal specifieke beleidssectoren. Volledigheidshalve wordt hierbij opgenomen dat bij de onderscheiden bestemmingen in paragraaf III onder de kop "Hoofdlijnen van beleid" bestemmingsspecifieke beleidskaders zijn aangegeven.

6.4.3. Paragraaf III Bestemmingsbepalingen

Deze paragraaf bevat de bepalingen welke de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen, weergeeft. Bij de opzet van de artikelen is een vaste indeling aangehouden teneinde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten.

De volgende onderdelen worden onderscheiden:

Doeleindenomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Hoofddijnen van beleid

In dit onderdeel worden de bestemmingsspecifieke beleidskaders aangegeven. Zij geven aan op welke wijze de gemeente de gewenste ruimtelijke, functionele en milieukwaliteit wil realiseren. Daarbij bevat dit onderdeel nadere aanwijzingen over de toekomstige inrichting van de bestemming.

Uitwerkingsregels

Voor zover sprake is van globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemmingen, bevat dit onderdeel de uitwerkingsregels welke burgemeester en wethouders bij de uitwerking van het plan in acht dienen te nemen. Het artikel bevat een bouwverbod.

Bouwbepalingen

In dit onderdeel worden bepalingen opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing.

Gebruiksbeperkingen

In dit lid worden bestemmingsspecifieke gebruiksbeperkingen opgenomen. Indien deze er niet zijn wordt verstaan met een verwijzing naar de in paragraaf IV opgenomen (algemene) gebruiksbeperkingen

Aanlegvergunningen

In dit onderdeel is het voor de bestemming specifiek geldende aanlegvergunningstelsel opgenomen. De bepalingen beogen een planologische bescherming te geven aan de relevante bestemming en de daarbij aanwezig zijnde bijzondere waarden. Het aanlegvergunningstelsel is gebaseerd op artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Naast de verbodsbepalingen bevat het onderdeel ook de uitzonderingen, het toelatingskader en eventueel in te winnen adviezen.

Wijzigingsbepalingen

In dit onderdeel zijn de bestemmingsspecifieke wijzigingsbepalingen opgenomen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in paragraaf V van de voorschriften nog een artikel "Algemene wijzigingsbepalingen" is opgenomen.

In de volgende tekst wordt ingegaan op de binnen deze paragraaf opgenomen bestemmingen.

Uit te werken woondoeleinden, met bijbehorende voorzieningen -UW-*Algemeen*

Deze bestemming is opgenomen voor het nog te ontwikkelen woongebied. Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming. In de doeleindenomschrijving is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd.

Hoofddlijnen van beleid

De bestemming dient te worden uitgewerkt met inachtneming van de in lid 2 "Hoofddlijnen van beleid" opgenomen instructies. In dit lid is een aantal bepalingen opgenomen betreffende de toekomstige inrichting ruimtelijke en/of functionele inrichting van de bestemming. Tevens bevat dit onderdeel bepalingen over het programma (aantal en soort woningen) en de richtlijnen die dienen te worden gevolgd bij de inrichting van het gebied (de zogenoemde uitwerkingsregels). Daarbij wordt aangetekend dat de richtlijnen met betrekking tot de inrichting van het gebied indicatief van aard zijn.

De begrenzing van de deelgebieden, de functionele aanwijzingen en de aanwijzingen met betrekking tot de water- en verkeersstructuur liggen niet geheel vast. De exacte ligging van een en ander wordt bij de uitwerking van de globale bestemming nader bepaald.

- *Functionele en programmatische en inrichtingsaspecten*

De hoofdfunctie is woondoeleinden. Tevens is in de doeleindenomschrijving rekening gehouden met een aantal andere binnen een woongebied passende functies, zoals groenvoorzieningen en water.

Ten aanzien van het programma zijn bepalingen opgenomen over het aantal te bouwen woningen en de differentiatie van de te bouwen woningen (verhouding eengezinswoningen - gestapelde woningen). Bij het programma is rekening gehouden met de realisatie van hippische voorzieningen aan Madeweg (Max. 4 ha). Indien deze al dan niet gedeeltelijk worden gerealiseerd zal het maximum aantal woningen in verhouding worden beperkt (met maximaal 40).

Voor het gebied direct aansluitend aan de bebouwde kom van Monster zijn specifieke regels opgenomen. Voor dit gebied wordt uitgegaan van een stedenbouwkundige inrichting die aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige verkaveling; in relatie tot de rest van het plangebied, zal hier een relatief wat hogere bebouwingsdichtheid kunnen worden gerealiseerd. Voor dit gebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 100 woningen (incl. de te realiseren bebouwing langs de Molenslag). Voor het resterende deel van het plangebied resteren maximaal 210 woningen. Voor het meer noordelijk gelegen gebied zijn, in het verlengde van de Structuurvisie Solleveld-Polanen bepalingen opgenomen die zorg dragen voor het realiseren van ruimtelijke relatie tussen de onbebouwde zones tussen Madeweg en Haagweg (sportpark en het NAM-terrein en het duingebied. Er wordt er daarbij vanuit gegaan dat aansluiting kan worden gezocht bij ander structurerende elementen in het gebied zoals de bestaande bebouwingsvrije zone van de gasleiding en te realiseren langzaam-verkeersverbindingen tussen de gebieden ter weerszijde van de Haagweg. Ook de toekomstige stedenbouwkundige verkaveling kan de gewenste ruimtelijke relaties tussen de gebieden ter weerszijden van de Haagweg versterken.

- *Uitwerkingsregels*

Dit onderdeel bevat een aantal procedurebepalingen die verband houden met de uitwerking van de bestemming.

Mede in verband met de looptijd van het plan en de fasering is een procedurebepaling opgenomen die ervan uitgaat dat voordat met de uitwerkingsprocedure wordt begonnen een "Nota van uitgangspunten" wordt opgesteld. Op basis van de dan beschikbare gegevens, worden voor het uit te werken gebied nadere beleidskaders

aangegeven. Daarnaast zijn specifieke procedureregels opgenomen ten aanzien van het te voeren overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland en een archeologische deskundige. Dit overleg voorafgaand aan het opstellen van een uitwerkingsplan dient er mede voor te zorgen dat een goede coördinatie tot stand komt tussen de stedenbouwkundige belangen enerzijds en de waterstaats- en archeologische belangen anderzijds.

- *Archeologie*
In het gebied is sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Voordat met de realisatie van de bestemming wordt begonnen wordt verder archeologisch onderzoek gedaan. Indien blijkt dat dit op grond van de onderzoeksresultaten gewenst is kan aan deze gronden een planologische bescherming worden geboden door het opnemen van een (dubbel)bestemming met specifieke bebouwingsbepalingen en een aanlegvergunningstelsel (zie bijlage bij de voorschriften).
- *In te passen woonfuncties*
Voor de binnen de bestemming gelegen woonfuncties die gehandhaafd kunnen blijven is een specifieke regeling opgenomen die het mogelijk maakt, in overleg met belanghebbenden, te komen tot een nadere inpassing van de woonfunctie en de bijbehorende bebouwing in het nader in te richten gebied.

Bebouwingsbepalingen

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat, bij de uitwerking door burgemeester en wethouders, in dit onderdeel nadere bepalingen ten aanzien van de maatvoering van bouwwerken kunnen worden opgenomen. Voorwaarde daarbij is dat de bepalingen uit de uitwerkingsregels niet worden overschreden.

Uit te werken woondoeleinden, met bijbehorende voorzieningen voorlopig bestemd voor gemengde doeleinden -UW/GD-

Algemeen

Deze bestemming is, evenals de bestemming "uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW-" opgenomen voor het nog te ontwikkelen woongebied. Tot 1 januari 2018 zijn de gronden binnen deze bestemming tevens bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de realisatie van de Westlandse Zoom. Het betreffen een projectbureau en een verkoopcentrum en voorzieningen ten behoeve de uitvoering van de realisatie van de bestemmingsplannen voor de Westlandse Zoom, inclusief bijbehorende terreinen voor opslag, groenvoorzieningen, waterhuishouding en verkeersontsluiting. Ten behoeve van deze bestemming is een (tijdelijke) verkeersontsluiting voorzien op de Haagweg.

De regeling met een voorlopige bestemming is gebaseerd op artikel 12, lid 1 onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Uiteindelijke bestemming

Na 1 januari 2018 zijn de gronden bestemd voor "Uit te werken woondoeleinden, met bijbehorende voorzieningen -UW" als bedoeld in artikel 9 zonder dat daarvoor een verdere procedure noodzakelijk is. Voor de inrichting van het gebied zijn dan ook de bepalingen uit genoemd artikel van toepassing.

Maatschappelijke doeleinden -M-

Algemeen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden (overheids-, medische, onderwijs-, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en hiermee gelijk te stellen voorzieningen, alsook voor nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang) met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen.

Bebouwingsbepalingen

De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Binnen het bebouwingsvlak is de maximum maatvoering van de gebouwen aangegeven.

Sportieve recreatie -Rs-

Algemeen

De bestemming "Sportieve recreatie -Rs-" is opgenomen voor het Sportpark Polanen. Binnen de bestemming zijn sportieve recreatie, verenigingsvoorzieningen, bedrijfsgebonden detailhandel, bedrijfsgebonden horeca, één enkele woning en bijbehorende parkeer-, en groenvoorzieningen toegestaan..

Hoofdpijnen van beleid

Binnen de bestemming is het gebruik van bestemmingsgebonden horeca-activiteiten in de vorm van kantines toegestaan. Er zal echter geen medewerking worden verleend aan de vestiging van zelfstandige horecavestigingen. Het medegebruik van de bouwwerken en terreinen voor bijzondere manifestaties, zoals beurzen, tentoonstellingen en dergelijke is slechts onder voorwaarden toegestaan. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening in voorkomende gevallen zonodig voorwaarden kunnen worden gesteld ter voorkoming of beperking van overlast aan dit medegebruik.

Het "Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer" is van toepassing.

Binnen de bestemming zijn zones aangegeven waarbinnen de bebouwing dient plaats te vinden. Daarbij zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de maatvoering van de gebouwen. Op de kaart is tevens de zone aangegeven waarbinnen de parkeervoorzieningen zijn geconcentreerd.

Bebouwingsbepalingen

Voor de regeling van de toegestane bebouwing is gebruik gemaakt van aanduidingen op de kaart (bouwzones). Per zone is aangegeven wat de maximum grondoppervlakte van de gebouwen mag bedragen en wat de maatvoering van de binnen die zones te realiseren bebouwing mag zijn. Buiten de aangegeven zones is slecht beperkte bebouwing toegestaan. Een specifieke regeling is opgenomen voor de binnen het sportpark aanwezige burgerwoning. Deze woning kan worden gehandhaafd.

Parkeren

De situering van de parkeervoorzieningen bij het sportterrein zijn op de kaart aangegeven.

Overige inrichtingsaspecten

Binnen de bestemming is de aanleg van langzaam verkeersroutes (fiets- en/of voetpaden) alsmede watergangen en groenvoorzieningen toegestaan.

Maatschappelijke doeleinden / zwembad -MRz-*Algemeen*

Deze bestemming is opgenomen voor het zwembad dat in het plangebied is gelegen. Binnen de bestemming is in beperkte mate bedrijfsgebonden detailhandel en horeca toegestaan. Binnen de bestemming zijn ook maatschappelijke doeleinden (overheids-, medische, onderwijs-, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en hiermee gelijk te stellen voorzieningen, alsook voor nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang) toegestaan.

Bebouwingsbepalingen

De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Binnen het bebouwingsvlak is de maximum maatvoering van de gebouwen aangegeven.

Sportschool/fitnesscentrum -Rf-*Algemeen*

Deze bestemming is opgenomen voor het fitnesscentrum c.q. de sportschool aan de Haagweg. Binnen de bestemming is in beperkte mate bedrijfsgebonden detailhandel en horeca toegestaan.

Bebouwingsbepalingen

De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Binnen het bebouwingsvlak is de maximum maatvoering van de gebouwen aangegeven.

Ontwikkelingen

Binnen de aangrenzende bestemmingen is rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van de Sportschool/fitnesscentrum.

Verkooppunt motorbrandstoffen -Dm-

De gronden zijn bestemd voor het binnen het plangebied aanwezige verkooppunt voor motorbrandstoffen annex servicestation.

Binnen deze bestemming is uitsluitend detailhandel in motorbrandstoffen (geen LPG zijnde), goederen die direct verband houden met een servicestation, zoals auto-accessoires en goederen die (indirect) verband houden met een verkooppunt van motorbrandstoffen, zoals rookartikelen, dranken, bloemen en lectuur en (kleine) levensmidde-

len toegestaan, op voorwaarde, dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 100 m² zal bedragen.

Transportleidingen

- ***Aardgastransportleiding -Mn(g)-***
- ***Aardgascondensaitleiding -Mn(c)-***
- ***Rioolpersleiding -Mn(r)-***
- ***watertransportleiding -Mn(w)-***

Algemeen

De binnen het plangebied gelegen (ondergrondse) aardgastransportleiding, condensaatleiding en rioolpersleiding zijn opgenomen in een zogenoemde "dubbelbestemming", waarbij de leidingfunctie primair is bestemd ten opzichte van overige bestemmingen.

Bebouwingsbepalingen

De bestemmingen geven de leidingen een planologische bescherming onder meer door de specifieke bouwbeoordelingen en het opgenomen aanlegvergunningstelsel. Bij ontwikkelingen dienen de belangen van de leiding in acht te worden genomen. Bebouwing ten dienste van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling.

Bij de belangenafweging zullen de belangen van de aanvrager worden afgewogen tegen de leidingbelangen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient vooraf door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder(s).

Puttenveld -Mn(p)-

Algemeen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden - het NAM-terrein - zijn bestemd voor de winning en bewerking van aardgas met de daarbij behorende bouwwerken en overige voorzieningen.

Bebouwingsbepalingen

De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak, waarbij het bebouwingsvlak geheel mag worden bebouwd. Binnen 20 m van de op de kaart gegeven aanduiding "Afblaaspijp" mag een afblaaspijp tot een hoogte van maximaal 40 m mag worden gebouwd. Op het terrein mogen geen (dienst)woningen worden opgericht.

Zeewering -Mw(z)-

Algemeen

Deze bestemming is opgenomen voor een deel van de zeewering langs de kust. De bestemming heeft feitelijk alleen betrekking op de zogenoemde Slaperdijk. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van andere op de kaart aangegeven bestemmingen. Bij de breedte van de bestemming is rekening gehouden met de Keur van het Hoogheemraadschap.

Hoofddijnen van beleid

Het beleid is gericht op bescherming van de waterkerende functie van de gronden. Op de gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Bebouwing binnen de bestemming is uitsluitend toegestaan indien hierdoor geen schade wordt of kan worden veroorzaakt aan waterstaatkundige functie van deze gronden.

Bebouwingsbepalingen

Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door Burgemeester en Wethouders te verlenen vrijstelling. Bij ontwikkeling binnen dit gebied dient advies te worden gevraagd bij het hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de Keurbepalingen, bij bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een ontheffing van het Hoogheemraadschap van Delfland nodig zijn.

Ontwikkelingen

Bij de realisatie van het plangebied ten westen van de Haagweg ligt het in de bedoeling een inrichting te kiezen die aansluit bij het duingebied ten westen en ten noorden van het plangebied. Daarbij zal het noodzakelijk zijn, om de gronden in het plangebied op te hogen om een meer geaccidenteerd terrein mogelijk te maken. In dat verband wordt het wenselijk geacht de watergang onder aan de voet van de zeewering te dempen en het terrein te doen aansluiten op de binnenkruin van de zeewering. In verband hiermede is in het plan een wijzigingsbepaling opgenomen. Bij de herinrichting van het gebied ontstaan voldoende mogelijkheden voor een compensatie van de bestaande natuurwaarden aan de binnenzijde van de waterkering. Mede door de aanleg van poelen en dergelijke zal een toename kunnen plaatsvinden van biotopen in het gebied.

Nutsvoorzieningen - Mn-

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor (openbare) nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken.

Waterstaatsdoeleinden -Mw-*Algemeen*

De gronden binnen deze bestemming hebben betrekking op keurzones die zijn gelegen naast bestaande en te handhaven watergangen. Deze bestemming betreft een zogenoemde dubbelbestemming, waarbij de waterstaatkundige functie van deze gronden primair is gesteld ten opzichte van overige op de kaart aangegeven bestemmingen.

Hoofddijnen van beleid

Het beleid is gericht op bescherming van de waterstaatkundige functie van de gronden. Op de gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Bebouwing binnen de bestemming is uitsluitend toegestaan indien hierdoor geen schade wordt of kan worden veroorzaakt aan de waterstaatkundige functie van deze gronden.

Bebouwingsbepalingen

Ontwikkelingen binnen deze gronden zijn slechts toelaatbaar indien de waterstaatkundige functie van de gronden dit gedooft. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door Burgemeester en Wethouders te verlenen vrijstelling. Bij ontwikkeling binnen dit gebied dient advies te worden gevraagd bij het hoogheemraadschap. Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een ontheffing van het Hoogheemraadschap van Delfland nodig zijn.

Afschermdende beplantingen -G(a)-

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor (afschermende) beplantingen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het aangrenzende puttenveld met de daarbij behorende andere bouwwerken. Binnen de bestemming is de aanleg van een langzaamverkeersroute alsmede waterberging toegestaan.

Groenvoorzieningen -G- Groenvoorzieningen en water -Gw-

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, annex groenvoorzieningen en water van het gebied nabij het NAM-terrein, alsmede voor de landschappelijke waarde van de groenvoorzieningen, en de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en/of waterafvoer) met een oppervlak van ten minste 8000 m².

Binnen het gebied geldt een aanlegvergunningenstelsel met betrekking tot het uitvoeren van een aantal, met name genoemde, werken en/of werkzaamheden.

Natuurgebied duin - Nd-

De bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De bestemming valt grotendeels samen met de bestemming "Zeewering". Deze bestemming is opgenomen voor het behoud, versterking en/of herstel van de duinen en de daaraan verbonden waterkerende functie alsook de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde daarvan. Ter bescherming van deze waarden geldt een aanlegvergunningenstelsel. Binnen de bestemming is rekening gehouden met de bestaande langzaamverkeersroutes.

Binnen het gebied geldt een aanlegvergunningenstelsel met betrekking tot het uitvoeren van een aantal, met name genoemde, werken en/of werkzaamheden.

Verkeersdoeleinden -V-

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor de wegen met een belangrijke verkeersfunctie binnen het plangebied, de Madeweg en de Haagweg, inclusief speel-, parkeer en groenvoorzieningen.

Hoofdlijnen van beleid

De gronden maken deel uit van de hoofdverkeersstructuur binnen de gemeente waarbij de ontsluitingsfunctie van belang is. Voor de in het plan aangewezen gronden zijn ten hoogste twee rijbanen toegestaan.

Parkeervoorzieningen -Vw(p)-

De bestemming "Parkeervoorzieningen -Vw(p)-" is opgenomen voor terreinen met een specifieke parkeerfunctie. Binnen de bestemming zijn ontsluitingswegen, langzaamverkeersvoorzieningen bermen en watergangen toegestaan. Ook is rekening gehouden met "kiss & ride" voorzieningen.

Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "langzaamverkeersroute" wordt uitgegaan van een te realiseren langzaamverkeersroute.

Binnen de bestemming is een medebestemming opgenomen voor een aanwezige telecommunicatiemast.

Boezemwater

De bestemming "Boezemwater" is opgenomen voor het in het gebied aanwezige en te behouden boezemwateren. Daarbij wordt opgemerkt dat deze bestemming ook in het gebied met een globale, door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming voorkomt.

6.4.4. Paragraaf IV Gebruiksbepalingen

Deze paragraaf bestaat uit twee artikelen.

Aanlegvergunningen

In dit onderdeel is het voor de bestemming specifiek geldende aanlegvergunningenstelsel opgenomen. De bepalingen beogen een planologische bescherming te geven aan de relevante bestemming en de daarbij aanwezig zijnde bijzondere waarden. Het aanlegvergunningenstelsel is gebaseerd op artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Naast de verbodsbepalingen bevat het onderdeel ook de uitzonderingen, het toelatingskader en eventueel in te winnen adviezen.

Het artikel "**Algemene gebruiksbepalingen**" is onderverdeeld in drie leden.

- *Gebruik van onbebouwde gronden*
De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden.
- *Gebruik van bouwwerken*
Deze gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindenomschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen.

- *Vrijstellingen omtrent het gebruik*
Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Het artikel **"Aanlegvergunningen"** bevat een aantal bepalingen die van toepassing zijn op gebieden met (potentiële) archeologische waarde in het plangebied en op, bij de uitwerking, nader aan te geven "oeverzones".

Het aanlegvergunningstelsel is gebaseerd op artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Naast de verbodsbepalingen bevat het onderdeel ook de uitzonderingen, het toelatingskader en eventueel in te winnen adviezen.

6.4.5. Paragraaf V Flexibiliteitsbepalingen

Deze paragraaf van de voorschriften bevat twee artikelen welke op de bestemmingen van paragraaf III van toepassing zijn.

Het artikel **"Algemene vrijstellingsbepalingen"** is gebaseerd op artikel 15, lid 1a WRO, en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

In het artikel **"Algemene wijzigingsbepalingen"** is de mogelijkheid opgenomen om wijzigingen in het plan aan te brengen indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat.

De wijzigingsbevoegdheid biedt mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen in aanvulling op de vrijstellingsbepalingen (ruimere mogelijkheden).

In de wijzigingsbepaling is tevens de mogelijkheid geboden om de binnen het plangebied opgenomen (eind)bestemming voor woningen te kunnen wijzigen in de globale, door burgemeester en wethouders uit te werken, bestemming.

Daarnaast is rekening gehouden met een mogelijke beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van de NAM in het plangebied en is daarbij voorzien in een recreatieve bestemming.

In verband met mogelijke ontwikkelingen met betrekking tot de landelijke regelgeving inzake externe veiligheid is een wijzigingsbepaling opgenomen die wijziging van de breedte van de in het plan opgenomen veiligheids-/toetsingszones mogelijk maakt.

Ook is een bepaling opgenomen waarbij de archeologische medebestemming kan worden geschrapt indien uit nader onderzoek blijkt dat geen archeologische waarde aanwezig zijn; ook de tegenhanger daarvan is opgenomen. Mocht blijken dat er sprake is van archeologische waarde die in situ behouden blijft kan een specifiek daarop geënte bestemming worden opgenomen; deze bestemmingsregeling is opgenomen in de bijlage bij de voorschriften.

6.4.6. Paragraaf VI Straf-, overgangs- en slotbepaling

De laatste paragraaf van de voorschriften bevat drie artikelen.

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens het artikel **"Strafbaarheid van overtredingen"** is opgenomen, dat overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.2 onder a van de Wet economische delicten).

Het artikel **"Overgangsbepalingen"**, lid 1, heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid 2 regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Het artikel **"Slotbepaling"** bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd; dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

6.4.7. Bijlage bij de voorschriften

Indien uit nader onderzoek blijkt dat er in het gebied archeologische waarden aanwezig zijn die ter plaatse gehandhaafd dienen te blijven is een planologische bescherming van deze waarden gewenst. In de bijlage bij de voorschriften is een artikel opgenomen ter bescherming van die archeologische waarden. Het artikel is gekoppeld aan een specifieke wijzigingsbepalingen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is voor het voor te bereiden bestemmingsplan een onderzoek verricht naar de financiële uitvoerbaarheid.

Voor de ontwikkeling van De Westlandse Zoom zal de gemeente samenwerken met de marktpartijen in een ontwikkelingsmaatschappij op basis van een samenwerkingsovereenkomst. Als onderdeel van deze samenwerkingsovereenkomst is een grondexploitatie opgesteld. De samenwerkingsovereenkomst en daarmee de grondexploitatie is door de gemeenteraad vastgesteld in juni 2006.

In grote lijnen bevat de grondexploitatie de volgende onderdelen:

Uitgaven

- Verwervingskosten (incl. planschade)
- Sloop- en milieukosten
- Planontwikkelingskosten
- Kosten bouw- en woonrijp maken
- Advies-, notaris en makelaarskosten

Inkomsten

- Uitgifte van bouwrijpe kavels
- Subsidiebijdrage van de gemeente Den Haag ten behoeve van de realisatie van de locatie de Westlandse Zoom, als hierna toegelicht.

De subsidiebijdrage van de gemeente Den Haag is conform het Convenant Westlandse Zoom dat is afgesproken tussen de besturen van de toenmalige gemeenten Monster en Wateringen, de gemeente Den Haag, het IOP Westland, stadsgewest Haaglanden en de provincie Zuid-Holland.

Met betrekking tot het resultaat van de totale grondexploitatie over alle deelgebieden is afgesproken dat dit tenminste positief moet zijn. Eventuele deelplantekorten zullen binnenplannen worden verevend. De huidige grondexploitatieresultaten voor de Westlandse Zoom als geheel, op basis van de stedenbouwkundige visie, het convenant en de kaders uit de in 2006 vastgestelde grondexploitatie zijn neutraal tot licht positief. Op basis van de deze resultaten kan worden gesteld dat het voorgenomen plan in de verdere uitwerking financieel–economisch haalbaar kan zijn.

Er zijn vooralsnog afdoende mogelijkheden om gedurende de looptijd van de plannen op financiële ontwikkelingen te sturen. Te denken valt hierbij aan zaken als fasering van investeringen en opbrengsten en segmentering van de woningbouw en prijscategorie.

7.2. Handhavingsaspecten

Het vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goedwerkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige flora en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen, waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Tenslotte zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen.

Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

7.3. Realiseringstempo

Het gewenste realiseringstempo is mede afhankelijk van de mogelijkheden van de gemeente om te komen tot verwerving van de gronden en/of te sluiten exploitatie-overeenkomsten met realisatoren. Daarnaast zal het tempo mede afhankelijk zijn van de woningmarkt.

7.4. Grondbeleid

Door de gemeente wordt een actief grondbeleid voorgestaan. Dit houdt in dat de gemeente actief zal pogen de gronden via minnelijke weg te verwerven op basis van de door de gemeente gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van prijsstelling en tempo, op zodanige wijze, dat de voorgenomen uitvoering van het bestemmingsplan hierdoor niet wordt belemmerd. Daarbij is door de gemeente toepassing gegeven aan de mogelijkheden die geboden worden door de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Als het niet mogelijk is om particuliere percelen minnelijk te verwerven en als gebleken is van voldoende noodzaak en urgentie om tijdig over de betreffende gronden te beschikken voor de uitvoering van het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om over te gaan tot onteigening. Hierbij zullen de wettelijke procedures in acht worden genomen.

Daar waar ontwikkelaars, na uitvoerig overleg, niet of niet tijdig medewerking geven aan de realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen de gronden worden onteigend.

7.5. Toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten

Om te voorkomen, dat particuliere gronden in het plangebied onderwerp zouden worden van speculatie, zal toepassing worden gegeven aan de wettelijke mogelijkheden van de Wet voorkeursrecht gemeenten. In dat kader zullen de nodige procedures worden gevolgd.

7.6. Kostenverhaalsbeleid

De kosten in verband met de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, voortvloeiend uit de realisatie van het bestemmingsplan, worden naar evenredigheid van verkregen profijt omgeslagen over die onroerende zaken, die als gevolg van deze voorzieningen worden gebaat. Daar waar mogelijk vindt het kostenverhaal plaats via de uitgifte van door de gemeente verworven gronden.

Als grondverwerving door de gemeente niet mogelijk is en de gemeente dus geen eigenaar kan worden, zal de gemeente trachten de kosten te verhalen via het sluiten van een exploitatie-overeenkomst dan wel via het heffen van baatbelasting. De grondslag waarop de gemeente haar kosten kan verhalen via de exploitatie-overeenkomst of de baatbelasting is dat grond baat heeft van de voorzieningen van openbaar nut die door of met medewerking van de gemeente zijn aangebracht.

Om het kostenverhaal via een exploitatie-overeenkomst of via baatbelasting mogelijk te maken, is op 26 juni 2005 door de raad een zogenoemd “bekostigingsbesluit” vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de gehele Westlandse Zoom, volgens de begrenzing uit het convenant, als één project wordt beschouwd.

7.7. Een ‘internationaal’ woonmilieu in het luxe segment

Met het plan Westlandse Zoom wordt beoogd een woonmilieu te creëren, dat ondersteunend is voor het internationaal vestigingsklimaat van Den Haag. Dit moet plaatsvinden in een aantrekkelijk groen raamwerk tussen de kust en het Midden-Delfland. Het luxe woonmilieu is suburbaan van karakter en vereist een hoogwaardige omgevingskwaliteit, inclusief scholen en winkels. Voor de hoge (groene) omgevingskwaliteit is overigens niet alleen de woningdichtheid bepalend. Het inrichtingsconcept en de wijze waarop de openbare ruimte wordt vormgegeven zijn eveneens van grote invloed op het resultaat. In de bestemmingsplannen en door middel van de kwaliteitsagenda is dit vastgelegd en toetsbaar gemaakt.

Uitgangspunt voor de woningbouwlocaties in de Westlandse Zoom is dat deze hoogwaardig zijn en leiden tot een luxe woonmilieu dat ook een internationale doelgroep aanspreekt. Dit woonmilieu zal uiteraard ook het topsegment van de regionale woningmarkt bedienen.

In de structuurvisie Westlandse Zoom is een hoogwaardig woonmilieu omschreven als een *“woonmilieu met een lage dichtheid in een groene setting, met aandacht voor ecologie en recreatie”*. De lage dichtheid en groene setting is omschreven in de bestemmingsplannen voor de verschillende woningbouwlocaties. In de plannen is veel aandacht besteed aan het opzetten van een goed kwaliteitsbeleid.

7.8. Woningmarktonderzoek

Marktverwachtingen

Om zicht te krijgen op de marktverwachtingen in het luxe segment hebben het stadsgevest Haaglanden en de gemeenten Den Haag en Westland afzonderlijk onderzoeken laten uitvoeren door makelaars en een tweetal in het onderwerp gespecialiseerde onderzoeksbureaus. De resultaten van deze onderzoeken zijn in april 2005 besproken tijdens een werkbijeenkomst tussen convenantpartijen over de woningmarktontwikkeling. De uitvoering van de onderzoeken en de bijeenkomst sluiten aan bij de in het convenant gemaakte afspraak dat de omschreven woningmarkt met regelmaat zal worden getoetst aan de vraag.

De strekking van de onderzoeksresultaten is als volgt: uit de onderzoeken en de ervaringen in de regio blijkt een onverminderde vraag naar woningen in het beoogde segment. Op grond van deze onderzoeken en ervaringen in het plangebied kan worden aangenomen dat de indicatieve aanwijzingen uit de structuurvisie Westlandse Zoom hun invulling kunnen krijgen.

De vraag vanuit de internationale doelgroep zal naar verwachting in de Westlandse Zoom manifest worden als het woonmilieu meer gestalte heeft gekregen. De vraag zal echter altijd een deel van het aanbod vullen.

Differentiatie

Het plangebied van de Westlandse Zoom heeft door haar ligging verschillende omgevingskwaliteiten. Het deel dat dicht bij de kust is gelegen (Madestein, Westmade en Monster Noord) beschikt van nature over de hoogste kwaliteiten. Bovendien betreffen dit grote locaties waar nieuwe stedenbouwkundige identiteitsdragers aan kunnen worden toegevoegd. Deze locaties hebben de potentie om in de duurste woningsegmenten te worden gerealiseerd.

Voor de verdere meer landinwaarts gelegen locaties wordt vooralsnog in een mix van dure segmenten voorzien. De locaties Kwintsheul, Poeldijk Centrum en Poeldijk Westhof hebben door hun ligging een meer dorps karakter. Daarmee zal in de differentiatie rekening worden gehouden.

De kwalitatieve verschillen tussen de locaties brengen ook verschillende dichtheden met zich mee. Deze kunnen variëren van ca 10 tot 15 woningen per hectare plangebied. Dat sluit aan op de mogelijkheden die in de bestemmingsplannen zijn opgenomen. Voor Kwintsheul en Westhof zullen de dichtheden iets hoger uitvallen.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8.1. Inspraak

Het bestemmingsplan is onderwerp geweest van een gemeentelijke inspraakprocedure volgens de bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening. Daartoe heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 29 mei t/m 29 juli 2007 voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging is vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld reacties over het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen bij burgemeester en wethouders.

Daarnaast is er op 30 mei 2007 in de Noviteit te Monster een inspraak/informatie avond gehouden, die eveneens op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend werd gemaakt. Van deze avond is een verslag gemaakt "Verslag van de informatieavond over het voorontwerp bestemmingsplan Monster Noord". Dit verslag is als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De ontvangen inspraakreacties zijn (ambtshalve) kort worden samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar. De samenvatting en het gemeentelijk commentaar zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage "Nota van beantwoording inspraak bestemmingsplan Monster Noord".

Een aantal inspraak reacties heeft aanleiding gegeven tot bijstelling van het bestemmingsplan.

8.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan zal, in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 985), overleg worden gevoerd met de besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, met die diensten van rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn alsmede met overige instanties die betrokken zijn bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

In dat kader zal het voorontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan de volgende instanties.

- Provinciale Zuid-Holland
- Inspectie VROM
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Stadsgewest Haaglanden
- Kamer van Koophandel
- Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen Werken en Terreinen
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat

- Rijksdienst voor de Archeologie
- LTO Noord Glaskracht
- Gemeente Den Haag
- Nederlandse Aardolie Maatschappij
- Hulpverleningsregio Haaglanden
- Connexxion Openbaar Vervoer NV
- Gasunie West
- Tennet
- Waterbedrijf Europoort BV
- Westland Energie
- Pipeline Control

De ontvangen overlegreacties zijn, evenals de inspraakreacties, (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar. De samenvatting en het gemeentelijk commentaar is opgenomen in een afzonderlijke bijlage "Nota van beantwoording overleg bestemmingsplan Monster Noord".

De beantwoording van de overlegreacties heeft aanleiding gegeven tot het bijstellen van het voorontwerp bestemmingsplan.

8.3 Van voorontwerp naar ontwerp-bestemmingsplan

Zoals hierboven reeds aangegeven hebben de ontvangen inspraak- en overlegreacties geleid tot een aantal bijstellingen van het voorontwerp-bestemmingsplan. Daarnaast heeft er ook een aantal ambtshalve aanpassingen/bijstellingen van het voorontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

Daarbij is onder meer de toelichting geactualiseerd met nieuwe onderzoeksgegevens ten aanzien van onder meer geluidhinder en luchtkwaliteit. In de voorschriften is een aantal verwijzingen naar dubbelbestemmingen gecorrigeerd en werden nader bepalingen toegevoegd met betrekking tot de bescherming van (potentiële) archeologische waarde in delen van het plangebied en werden bepalingen toegevoegd met betrekking tot ligplaatsen van vaartuigen en (bescherming) van oeverzones.

8.4 Van ontwerp naar vastgesteld bestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een aantal zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn (ambtelijk) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar. Hierbij wordt verwezen naar de 'Nota van beantwoording zienswijzen Monster Noord' die als bijlage bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een aantal bijstellingen en aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast was er aanleiding om ook ambtshalve een aantal aanpassingen en bijstellingen in het plan te verwerken. Enerzijds hingen deze deel samen met de gemeentelijke reacties op ingediende zienswijzen en anderzijds hingen deze samen met actuele ontwikkelingen verband houdende met het plangebied.

De aanpassingen en bijstellingen van het ontwerp bestemmingsplan zijn vervat in een zogenoemde “Staat van wijzigingen” welke deel uitmaakt van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Korteidshalve wordt hier verwezen naar bedoeld stuk. De gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan zijn na de vaststelling in kaart, voorschriften en toelichting verwerkt.

BIJLAGEN

1. Lijst met afbeeldingen

10. Ligging plangebied

20. Ligging plangebied in groter verband

- 21. Overzicht projecten Westlandse Zoom
- 22. Aangrenzende gebieden

Voorgeschiedenis

- 31. Streekplan Zuid-Holland West (ontwerp d.d. 19-02-03)
 - 31.1 Voorstel wijziging streekplan
 - 31.2 Voorstel ruimtelijke structuur Solleveldt-Polanen
 - 31.3 Afbeelding van een uitsnede van de kaart van de zevende partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland West
- 32. Structuurvisie
- 33. IOPW
- 34. Kwaliteitsagenda
- 35. Greenport Westland
- 36. Uitsnede van de kaart van de zevende partiële herziening van het streekplan west opgenomen

Bestaande situatie

- 41. Functionele aspecten
- 42. Ruimtelijke aspecten
- 43. Verkeersaspecten: bestaand
 - Technische infrastructuur
 - 44.1 Leidingen
- 45. Waterhuishouding: bestaand
 - Cultuurhistorische waarden
 - 46.1 Archeologie, waarden cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland
 - 46.2 Archeologie - inventarisatie 2005

Milieu-aspecten

- 51. Milieucontour
- 52. Akoestische aspecten verkeer
- 53. Molenbiotoop

Gebiedsontwikkeling

- 75. Verkeersaspecten

2. **Ontheffing Minister Landbouw Natuur en Openluchtrecreatie inzake flora en fauna**

GEMEENTE WESTLAND	
Ingekomen:	17 DEC 2004
Nummer:	04-22490
Org. onderdeel:	P10pro neef

Gemeente Westland,
Projectbureau De Westlandse Zoom
t.a.v. de heer ir. K.Y. de Neef
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk



laser

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
3 februari 2004		toek.FF2004C.064.nh	16 december 2004
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
FF/75C/2004/064		0800-2233322	1

Geachte heer De Neef,

Naar aanleiding van uw verzoek van 3 februari 2004 en aangevuld op 2 november 2004, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2004/064, om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen, deel ik u het volgende mee.

Hierbij ontvangt u de ontheffing die u heeft aangevraagd, van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 8 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op een andere manier van de groeiplaats verwijderen van de gewone vogelmelk, grote kaardenbol en de zwanebloem, alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 10 en 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het opzettelijk verontrusten en het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van de bosmuis, bunzing, gewone bosspitsmuis, hermelijn, konijn, mol, rosse woelmuis, veldmuis, vos en de wezel, alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9 (ambtshalve), 10, 11 en 13 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen en het vervoeren en onder zich hebben van de egel, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, bittervoorn en de kleine modderkruiper, alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9 (ambtshalve), 10 en 13 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; opzettelijk verontrusten en het vervoeren en onder zich hebben van de rugstreeppad.

De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de herinrichting van vijf deelgebieden in de gemeenten Monster en Wieringen. Het gaat om de deelgebieden Westmade, Poeldijk Westhof, Poeldijk Centrum, Wenzone en Holle Watering. De geplande ontwikkeling van de vijf plangebieden betreft met name de bouw van nieuwe woningen in het topsegment, omgeven door ruim openbaar groen en water en het aanleggen van recreatieve verbindingen waar nu voornamelijk kassen staan. De natuurwaarden van groene structuren en wateren zullen worden versterkt.

Ministerie van Landbouw,
Natuur en Voedselkwaliteit
Agentschap LASER
LASER vestiging Dordrecht
Burg. de Raadsingel 59
Postadres: Postbus 1191
3300 BD Dordrecht
Telefoon: 0800-2233322
Fax: 078-6395394

De werkzaamheden zullen bestaan uit graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van wegen, kabels en leidingen en funderingen voor huizen (bouwrijp maken van de grond), ophoging van het bestaande maaiveld, het uitbaggeren van waterlopen, het opnieuw onder profiel brengen van waterlopen, het egaliseren, het dempen van waterlopen, poelen en/of andere waterpartijen, het verwijderen van groene elementen (bomen, struiken) waardoor de dekking vervalt en de sloop van gebouwen. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8, 10, 11 en 13 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de grote kaardenbol, zwanebloem, bosmuis, buning, egel, gewone bosspitsmuis, hermelijn, mol, rosse woelmuis, veldmuis, wezel, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, rugstreeppad, bittervoorn en de kleine modderkruiper.

Overwegingen

Wettelijk kader

De gewone vogelmelk, grote kaardenbol en de zwanebloem zijn beschermde inheemse plantensoorten als bedoeld in artikel 3, lid 1, van de Flora- en faunawet. De bosmuis, buning, egel, gewone bosspitsmuis, hermelijn, konijn, mol, rosse woelmuis, veldmuis, vos en de wezel zijn beschermde inheemse diersoort(en) als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder a, van de Flora- en faunawet. De bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander en de rugstreeppad zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder c, van de Flora- en faunawet. De bittervoorn en de kleine modderkruiper zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder d, van de Flora- en faunawet. De rugstreeppad is tevens opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd.

Op grond van artikel 8 van de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen. Op grond van de artikelen 9, 10, 11 en 13 van de Flora- en faunawet is het onder meer verboden om beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen; opzettelijk te verontrusten; nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren en te vervoeren of onder zich te hebben.

Ambtshalve wordt ontheffing verleend van de verbodsbepaling genoemd in artikel 9 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen van de egel, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, rugstreeppad, bittervoorn en de kleine modderkruiper. Indien deze diersoorten worden aangetroffen dienen ze te worden gevangen en verplaatst.

Hoewel de gewone vogelmelk, het konijn en de vos geen onderdeel uitmaken van de ontheffingsaanvraag, wordt ambtshalve voor deze soorten toch ontheffing verleend, omdat uit de aangeleverde stukken blijkt dat deze soorten wel voorkomen in de plangebieden.

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
16 december 2004	toek.FF2004C.064.nh	3

Uit het rapport "Inventarisatie beschermde planten, amfibieën en vissen op zes locaties Westlandse Zoom, gemeente Westland" van Bureau Waardenburg, d.d. 22 oktober 2004, blijkt dat binnen het plangebied te slopen schuren en gebouwen aanwezig zijn die als mogelijke schuilplaats in gebruik kunnen zijn voor vleermuizen. Deze locaties dienen voorafgaand aan de sloop te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuizen. Indien daadwerkelijk vleermuizen worden aangetroffen dient hier een nieuwe ontheffing voor te worden ingediend.

Op grond van artikel 75, lid 4 van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Op grond van artikel 75, lid 5, aanhef en onder c, wordt in het geval van soorten die zijn opgenomen op bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen. In artikel 2, lid 2, onder e, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (28 november 2000, Stb. 525) worden als andere belangen als bedoeld in artikel 75, vierde lid, onder c, van de Flora- en faunawet, onder andere aangewezen dwingende redenen van groot openbaar belang. Uit de toelichting hierop blijkt dat hierbij onder andere te denken valt aan de aanleg van infrastructurele werken. Omdat dit besluit nog niet is aangepast aan de wijziging van de Flora- en faunawet van 24 april wordt hier nog over andere belangen als bedoeld in artikel 75, vierde lid, onderdeel c geschreven, terwijl hiermee het vijfde lid wordt bedoeld.

Instandhouding van de soort

De gunstige staat van instandhouding van de gewone vogelmelk, grote kaardenbol, zwanebloem, bosmuis, bunzing, egel, gewone bosspitsmuis, hermelijn, konijn, mol, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, rugstreeppad, bittervoorn en de kleine modderkruiper komt niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de in de ontheffing opgelegde voorwaarden.

Alternatieven en belang (voor wat betreft de rugstreeppad)

Hoewel het voortplantingsbiotoop en de rust- en verblijfplaats van de rugstreeppad buiten deelgebied Westmade liggen, namelijk in Solleveld, is het niet uit te sluiten dat tijdens de werkzaamheden enkele zwerende exemplaren van de rugstreeppad worden aangetroffen. Deze dienen gevangen en verplaatst te worden naar het biotoop Solleveld door ter zake deskundigen. Voor dit verplaatsen is geen alternatief voorhanden en het belang van de rugstreeppad wordt hiermee gediend.

Op basis van de uit artikel 2 van de Flora- en faunawet volgende zorgplicht, is het noodzakelijk dat alle redelijke handelingen worden verricht of nagelaten om te voorkomen dat nadelige gevolgen voor flora en fauna veroorzaakt worden.

Datum Kenmerk
16 december 2004 toek.FF2004C.064.nh

Vervolgblad
4

Conclusie

Gelet op het voorgaande verleen ik u bijgaande ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden verbonden.

De ontheffing en de voorwaarden treft u hierbij aan.

Indien u het met deze beslissing niet eens bent, kunt u hiertegen binnen 6 weken na verzending van dit schrijven bezwaar maken. Ook een andere belanghebbende kan tegen dit besluit in bezwaar komen. Het bezwaarschrift dient te worden gezonden aan LASER Dordrecht, afdeling bezwaarschriften. Het adres vindt u in de linkerkantlijn van dit schrijven. Geef in uw brief duidelijk aan wat uw bezwaren zijn en de motivering daarvan. Vermeld in de linkerbovenhoek van het bezwaarschrift duidelijk het volgende: ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet en het aanvraagnummer. U wordt tevens verzocht een afschrift van deze brief bij het bezwaarschrift te voegen. De unitmanager van LASER zal namens de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op het bezwaarschrift beslissen.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,
voor deze,
de teammanager van LASER,



Dhr. M.P. de Graaf

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT

Naar aanleiding van het verzoek van heer ir. K.Y. de Neef
namens de gemeente Westland, Projectbureau De Westlandse Zoom, op 3 februari 2004
en aangevuld op 2 november 2004

gelet op artikel 75, lid 4 en 5 onderdeel c van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:	Gemeente Westland, Projectbureau De Westlandse Zoom
Adres:	v. Geeststraat 1
Postcode en woonplaats:	s-GRAVENZANDE
Voor het tijdvak van:	16 december 2004 tot en met 15 december 2009

ONTHEFFING

FF/75C/2004/064

Van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 8 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op een andere manier van de groeiplaats verwijderen van de gewone vogelmelk (*Ornithogalum umbellatum*), grote kaardenbol (*Dipsacus fullonum*) en de zwanebloem (*Butomus umbellatus*), alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 10 en 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het opzettelijk verontrusten en het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van de bosmuis (*Apodemus sylvaticus*), bunzing (*Mustela putorius*), gewone bosspitsmuis (*Sorex araneus*), hermelijn (*Mustela erminea*), konijn (*Oryctolagus cuniculus*), mol (*Talpa europea*), rosse woelmuis (*Clethrionomys glareolus*), veldmuis (*Microtus arvalis*), vos (*Vulpes vulpes*) en de wezel (*Mustela nivalis*), alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9, 10, 11 en 13 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen en het vervoeren en onder zich hebben van de egel (*Erinaceus europeus*), bruine kikker (*Rana temporaria*), gewone pad (*Bufo bufo*), groene kikker (*Rana esculenta*), kleine watersalamander (*Triturus vulgaris*), bittervoorn (*Rhodeus sericeus amarus*) en de kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*), alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9, 10 en 13 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; opzettelijk verontrusten en het vervoeren en onder zich hebben van de rugstreeppad (*Bufo calamita*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt betreft vijf deelgebieden in de gemeenten Monster en Wateringen. Het deelgebied Westmade ligt tussen de Haagweg (noord), Oberlaan (oost) en het woongebied Polanen (zuidwest), aan de rand van de bebouwing van de gemeente. De Haagweg vormt de grens tussen het natuurgebied Solleveld en het studiegebied Westmade. Het deelgebied Poeldijk Westhof ligt tussen de Nieuweweg (noordwest), Arckelweg (noordoost), Langesloot (zuidoost) en de huidige bebouwing van Poeldijk (zuidwest). Het deelgebied Poeldijk Centrum ligt ten zuiden van Poeldijk en omvat de zuidelijke rand van de stedelijke bebouwing en enkele kassen. Het deelgebied Wenzone ligt aan de westzijde van de Wensloot. Het is momenteel ingericht als bermstrook langs het Wenpad.

Het deelgebied Holle Watering heeft een uitgesproken 'winkelhaak' vorm, met in het midden een scherpe knik. De grenzen worden gevormd door de Poeldijkseweg (noord), Groenepad (zuid), Holle Watering (oost) en Slimpad (west). Dit staat beschreven in het rapport "Inventarisatie beschermde planten, amfibieën en vissen op zes locaties Westlandse Zoom, gemeente Westland" van Bureau Waardenburg, d.d. 22 oktober 2004.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Algemene voorwaarden

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. De ontheffing geldt alleen voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals vermeld in de projectomschrijving voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen noodzakelijk zijn, dient de ontheffinghouder onverwijld contact op te nemen met LASER vestiging Dordrecht.
4. De gemeente Westland, Projectbureau De Westlandse Zoom, (hier na te noemen: de ontheffinghouder) blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de strikte naleving van de voorwaarden van deze ontheffing. Ook voor de uitvoering, bekostiging en het beheer van deze maatregelen blijft de ontheffinghouder primair verantwoordelijk en aansprakelijk.
5. De ontheffinghouder kan organisaties of personen aanwijzen die middels een machtiging gebruik kunnen maken van deze ontheffing (gemachtigde). In dit geval dient deze een kopie van de verleende machtigingen aan LASER vestiging Dordrecht, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht te zenden.
De machtigingen vermelden in ieder geval de volgende gegevens:
 - a. volledige naam, adres, woonplaats en geboortedatum van degene aan wie de machtiging is verleend;
 - b. soort(en) en eventuele aantallen waarvoor de machtiging geldt;
 - c. de handelingen die mogen worden verricht;
 - d. plaats(en) waar de handelingen mogen worden verricht;
 - e. omschrijving kwalificaties m.b.t. kennis van de te machtigen persoon;
 - f. periode waarvoor de machtiging geldt.De gemachtigde dient zijn machtiging op eerste vordering te tonen aan de toezichthouder of opsporingsambtenaar.
6. De gebruiker van deze ontheffing draagt bij het verrichten van de handelingen waarvoor de ontheffing verleend is deze ontheffing of een kopie ervan bij zich. Indien de gebruiker een gemachtigde is, dient zijn machtiging te zijn gehecht aan een kopie van deze ontheffing. De gebruiker van de ontheffing dient de ontheffing op eerste vordering te tonen aan een bevoegd toezichthouder of opsporingsambtenaar.

Specifieke voorwaarden

7. Direct voorafgaand aan de verschillende (deel)werkzaamheden dient het betreffende gebied onder begeleiding van een ter zake kundige op het gebied van de beschermde dieren waarvoor ontheffing wordt verleend te worden onderzocht. De in het (deel)gebied aanwezige zoogdieren met uitzondering van de egel dienen te worden verjaagd en de aanwezige egels, amfibieën en vissen dienen te worden gevangen en te worden overgezet naar een geschikt biotoop in de nabije omgeving.
8. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform de 1^e, 2^e, 3^e, 4^e en 6^e gedachtestreep van het rapport van bureau Waardenburg van 26 november 2003 en conform de mitigerende maatregelen genoemd in het rapport van bureau Waardenburg van 22 oktober 2004, paragraaf 5.4.

9. Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de seizoensactiviteiten van aanwezige beschermde soorten, om verstoring van de meest kwetsbare periodes (voortplanting, winterrust) zoveel mogelijk te voorkomen. Indien de werkzaamheden in een deelgebied in het winterseizoen plaats vinden, dan dient de translocatie voor half oktober plaats te vinden (in verband met de winterslaap), vinden de werkzaamheden plaats aan voortplantingswateren van amfibieën dan dienen deze plaats te vinden buiten het voortplantingsseizoen dat loopt van half maart tot 1 augustus.
10. De sloten waarin exemplaren van de bittervoorn en de kleine modderkruiper voorkomen dienen vanaf één kant te worden gedempt, waarbij de vissen worden weggevangen en in geschikt alternatief water worden uitgezet.

Overige voorwaarden

11. Indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorwaarden kan deze worden ingetrokken.
12. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorwaarden is LASER, vestiging Dordrecht, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht.

Dordrecht, 16 december 2004

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit,
voor deze,
de teammanager van LASER,

Dhr. M.P. de Groot



3. Besluit burgemeester en wethouders inzake hogere grenswaarden Wet geluidhinder



WET GELUIDHINDER

BESLUIT

Besluit van burgemeester en wethouders van Westland.

Onderwerp

Gebleken is dat een hogere grenswaarde geluid dient te worden vastgesteld, voor 105 woningen in het *(ontwerp) bestemmingsplan Monster-Noord (WZ)*, dat omsloten wordt door de Haagweg, de Madeweg, de Rijnweg en de Molenweg. Het plan voorziet in de bouw van totaal circa 350 woningen of 300 woningen met maneges.

PROCEDURE EN TOETSINGSKADER

Voorbereiding

De voorbereiding van de beschikking heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidhinder (Wgh) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Zienswijzen

Het ontwerp-besluit heeft ter inzage gelegen van 25 januari tot en met 6 maart 2008. Op 6 en 7 maart 2008 zijn er zienswijzen ontvangen van respectievelijk de heer A. van der Kerk, namens Verbaalscholver p/a. Aalscholver 5, 2681 VA te Monster en Verbaalscholver p/a Aalscholver 8, 2681 VA te Monster. Deze zienswijzen zijn onderstaand samengevat en per zienswijze voorzien van een beoordeling en visie van de gemeente Westland.

Na de inzagetermijn heeft de eigenaar van Madeweg 46 te Monster een vraag gesteld waar ambtshalve op in wordt gegaan.

De heer A. van der Kerk, Aalscholver 5 te Monster.

- 1) Verwezen wordt naar een bezwaar d.d. 17 februari 2008 op een verkeersplan. Het onderhavige akoestische onderzoek is gebaseerd op het Verkeersmodel van de gemeente Westland aangevuld met de verkeersaantrekkende werking van de bouwplannen. Een bezwaar dat betrekking heeft op een verkeersplan is in deze Wet geluidhinder procedure niet relevant omdat dit ook niet de basis is geweest van het akoestisch rapport.
- 2) De terminologie 'maximale grenswaarde wordt niet bereikt' uit de toelichting op het bestemmingsplan wordt verbazingwekkend genoemd t.o.v. het onderhavige 'hogere geluid grenswaarde besluit'. De Wet geluidhinder beschermt de omgeving door te stellen dat als uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet kan worden gehaald maar door toepassing van geluidreducerende maatregelen de *maximale grenswaarde* (in onderhavig geval 63 dB) niet nodig is, dan kan door burgemeester en wethouders een *hogere geluid grenswaarde* (in dit geval maximaal 58 dB)

dan de voorkeursgrenswaarde worden vastgesteld.

- 3) De overweging van geluidbeperkende maatregelen wordt in twijfel getrokken. Hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen hieronder, onder het kopje 'Technisch inhoudelijke aspecten' is vermeld. Voor wat betreft deze maatregelen ten opzichte van bestaande woningen wordt specifiek verwezen naar hoofdstuk 6.2 en bijlage 9 van het akoestisch onderzoek waarbij een maximale toename van 0,5 dB wordt voorzien, een toename welke met het menselijke oor niet is waar te nemen en waarvoor geen wettelijke maatregelen bestaan.

- 4) Het woongenot door de mogelijke bestemming van het voormalige NAM terrein ten opzichte van bestaande woningen aan de Rijnweg en de Aalscholver wordt betwijfeld.

Er zal in deze opmerking bedoeld worden op het mogelijk realiseren van een hotel tussen Molenslag en de Aalscholver. Deze mogelijkheid is qua wegverkeergeluidhinder in het akoestische rapport terug te vinden in de inleiding, onder hoofdstuk 4.2 en in hoofdstuk 6.2 en bijlage 9 van het akoestisch onderzoek. Deze beschouwing in het akoestisch onderzoek liep vooruit op het feit dat in de commissie Ruimte van 10 juni jl. is besloten deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan te halen.

In het akoestische rapport werd nog rekening gehouden met een verkeers aantrekkende werking van 300 motorvoertuigen per etmaal t.g.v. het hotel. Hierbij wordt een maximale toename van 0,5 dB voorzien (tot maximaal 43 dB), een toename welke met het menselijke oor niet is waar te nemen en waarvoor geen wettelijke maatregelen bestaan.

Voor wat betreft andere geluidhinder dan wegverkeerlawaai zal aandacht moeten zijn in het uitwerkingsplan (art. 11 WRO) hetgeen volgt op vaststelling van dit globale bestemmingsplan.

Aalscholver 8.

- 5) Er is bezwaar op het ontbreken van overleg met gemeenteraad en burgers, genoemd wordt de commissie Ruimte.

Dit wordt verder in de brief 'B&W anno 2008 onwaardig' genoemd.

Dit is geen argument in de procedure besluit hogere geluids grenswaarde, hoewel geluidskwaliteit een belangrijk onderdeel kan zijn in de dialoog over de kwalitatieve leefomgeving.

- 6) Er wordt gesteld dat er geen geluidwerende maatregelen worden getroffen. Hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen hieronder, onder het kopje 'Technisch inhoudelijke aspecten', is vermeld. En de samenvatting in het akoestisch rapport. Het ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom heeft aangegeven dat mede uit oogpunt van een goed akoestisch klimaat er geen nieuwe woningen worden gerealiseerd met een geluidsbelasting van hoger dan 58 dB (minimaal 25 meter uit de Haagweg) en 53 dB aan de Madeweg (minimaal 25 meter uit de Madeweg). De precieze verkaveling van het gebied is nog niet bekend, hiervoor zal aandacht moeten zijn in het uitwerkingsplan (art. 11 WRO) hetgeen volgt op vaststelling van dit globale bestemmingsplan. Wordt er dichter dan 25 meter op de weg gebouwd dan zullen er alsnog geluidwerende maatregelen genomen worden. Hierbij kan mogelijk gedacht

worden aan het toepassen van geluidreducerend asfalt, geluidswallen of het creëren van een duinlandschap.

- 7) Er wordt gesteld dat o.a. op grond van besluiten van de provincie, minder, anders of geen woningbouw mogelijk is en daarmee dient het besluit hogere geluid grenswaarden te worden herzien.

Er wordt verwezen naar 'partiele Regionaal Structuurplan Haaglanden' en 'Streekplan Zuid Holland west' en 'de kwaliteitsagenda'.

De procedure hogere geluidwaarden besluiten gaat vooralsnog uit van in het akoestisch onderzoek weergegeven situatie. De precieze verkaveling, het aantal woningen en deze t.o.v. de natuur en de kwalitatieve leefomgeving zal aandacht moeten hebben in het uitwerkingsplan (art. 11 WRO) hetgeen volgt op vaststelling van dit globale bestemmingsplan.

- 8) Er wordt gesteld dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonende.

Hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen hieronder, onder het kopje 'Technisch inhoudelijke aspecten' is vermeld. Voor wat betreft deze maatregelen t.o.v. bestaande woningen wordt specifiek verwezen naar hoofdstuk 6.2 en bijlage 9 van het akoestisch onderzoek waarbij een maximale toename van 0,5 dB wordt voorzien, een toename welke met het menselijke oor niet is waar te nemen en waarvoor geen wettelijke maatregelen bestaan.

Madeweg 46.

- 9) De eigenaar van de woning Madeweg 46 vraagt telefonisch de geluidbelasting op zijn woning na realisatie van het project plan.

Hieromtrent wordt verwezen naar hoofdstuk 6.2 en bijlage 9 van het akoestisch onderzoek waarbij een maximale toename van 0,5 dB wordt voorzien.

De precieze verkaveling van het gebied is nog niet bekend, hiervoor zal aandacht moeten zijn in het uitwerkingsplan (art. 11 WRO) hetgeen volgt op vaststelling van dit globale bestemmingsplan.

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het besluit te veranderen dan wel de zienswijzen en reactie van de gemeente Westland vast te stellen als uitgangspunt in het uitwerkingsplan (art. 11 WRO) hetgeen volgt op vaststelling van dit globale bestemmingsplan.

Naast ingediende zienswijzen moet bij dit uitwerkingsplan nadrukkelijk rekening worden gehouden met

- Provinciaal Stiltegebied Monster. Als bijlage bij dit besluit gevoegd.
- Definitieve verkaveling met adres matchen met hoger geluidwaarde, waarna ingeschreven in het kadaster. (Wettelijke verplichting)

Wet geluidhinder

- De hogere waarden worden respectievelijk voor de Haagweg en Madeweg op grond van artikel 83, tweede lid en 83, eerste lid Wgh vastgesteld, de optredende geluidbelasting is als gevolg van wegverkeerslawaaï.
- De geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden ingedeeld in de categorie nieuw te bouwen woningen.
- De geluidbron binnen wiens geluidzone de betreffende geluidgevoelige bestemmingen zijn gesitueerd behoort tot de categorie bestaande weg.
- Voor het plangebiedgedeelte zal voor de Haagweg een verkeersbesluit naar 50 km/uur worden genomen en dus een binnenstedelijke situatie bestaan, voor de Madeweg bedraagt de maximumsnelheid vanuit kern Monster tot (C.de Wijkerlaan) halverwege plangebied 30 km/uur daarna is sprake van buitenstedelijk gebied met een maximumsnelheid van 60 km/uur.
- Op grond van artikel 83, tweede lid van de Wet geluidhinder bedraagt de wettelijke maximale ontheffingswaarde 63 dB voor woningen in stedelijk gebied en op grond van artikel 83, eerste lid van de Wet geluidhinder bedraagt de wettelijke maximale ontheffingswaarde 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied.

Technisch-inhoudelijke aspecten

Voor het te nemen hogere geluidwaarde besluit is een onderzoeksrapport opgesteld "Onderzoek Wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan Monster-Noord", Rapport V.2007.5578.00.R001 d.d. 14 januari 2008 door DGMR te Den Haag.

In genoemd akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat er een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal optreden ten gevolge van wegverkeerslawaaï uit de geluidzone van de Haagweg en Madeweg.

In het kader hiervan is onderzocht of er geluidreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, zodat het geluidsniveau bij:

- 1) te realiseren woningen gereduceerd wordt en het woon- en leefklimaat acceptabel is.
- 2) de toenemende verkeersintensiteit door de ontsluiting 'Monster-Noord' op bestaande woningen nog acceptabel conform een 'goede ruimtelijke ordening' is te waarborgen.

Deze maatregelen hebben er toe geleid dat de voorkeursgrenswaarde niet kan worden gehaald maar door toepassing van geluidreducerende maatregelen de maximale ontheffingswaarde (artikel 83.2) welke 63 dB toestaat niet nodig is. De hoogst vast te stellen waarde bedraagt 58 dB.

- Geluidreducerende maatregelen in de vorm van:
 - het nemen van een verkeersbesluit aangaande verlaging van de maximum snelheid (bron maatregel);
 - een minimale bouwafstand van 25 meter vanuit de Haagweg (overdracht maatregel);
 - er zullen geen woningen worden gebouwd met een geluidbeslating hoger dan 58 dB (overdracht maatregel);
 - in uitwerkingsplan wordt een duinlandschap/geluidwal in deelgebied 3 onderzocht op akoestisch effect (overdracht maatregel);

- door genoemde maatregelen is aanspraak op de maximale ontheffing (art. 83, tweede lid, Wgh) niet nodig gebleken (beleids maatregel);
- de definitieve verkaveling zal in het uitwerkingsplan met adres en hoger geluidwaarde besluit worden gematcht met het akoestisch onderzoek waarna ingeschreven in het kadaster (wettelijke verplichting),

zijn beschreven in het akoestisch onderzoek "Onderzoek Wegverkeerslawaaai Bestemmingsplan Monster-Noord", Rapport V.2007.5578.00.R001 d.d. 14 januari 2008 door DGMR te Den Haag, en beoordeeld in de geluidtoets van de gemeente Westland in de vorm van mailreacties rondom d.d. 14 januari 2008, welke zijn gearchiiveerd in het digitale bestand: G:\RBM\MI\Ruud\GA per Kernen\Westland Projecten\WestZoom\WZ MonsterNoord.

- De vast te stellen hogere waarden staan weergegeven in onderstaande tabel en zijn afkomstig uit het genoemde akoestisch onderzoek.

Tabel 1: Vast te stellen hogere waarden

Geluidsklasse	Aan te vragen hogere waarde	Haagweg	Madeweg
48 – 53	53 dB	70 woningen	5 woningen
53 – 58	58 dB	30 woningen	0
58 - 63	63 dB	0	0

De geluidbelasting is in geval van verkeerslawaaai inclusief aftrek conform artikel 103/110g Wgh Bij een representatief te achten snelheid kleiner dan 70 km/u bedraagt de aftrek 5 dB.

- Te bouwen initiatiefnemer verplicht zich om te voldoen aan de eisen uit hoofdstuk 3.1 van het Bouwbesluit of artikel 111 uit de Wet geluidhinder. De initiatiefnemer dient een akoestisch onderzoek naar gevelwering te overleggen waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen. Indien er sprake is van cumulatie van geluid adviseert de gemeente Westland om de gevelwering te bepalen op basis van de energetische sommatie van de isolatiewaarde per geluidbron zoals nader is uitgewerkt in het "Toetsingskader voor Hogere Geluidgrenswaarde Besluiten".

CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat er op 105 van de totaal 350 woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Door toepassing van geluidreducerende maatregelen is er geen maximale ontheffingswaarde van 63 dB (art.83, tweede lid Wgh) benodigd. Na maatregelen dient er voor 75 woningen een waarde tot 53 dB te worden vastgesteld en voor 30 woningen een waarde tot 58 dB (v.a. 25 meter uit hart van de Haagweg).

BESLUIT

Gelet op het voorgaande, de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht, besluiten wij de hogere grenswaarde voor de woningen als volgt vast te stellen.

Tabel 2: Vast te stellen hogere waarden.

Geluidsklasse	Aan te vragen hogere waarde	aantal woningen	gevelbelasting in dB*
48 – 53	53 dB	70 woningen	5 woningen
53 – 58	58 dB	30 woningen	0
58 – 63	63 dB	0	0

* De geluidbelasting is in geval van verkeerslawaai inclusief aftrek conform artikel 103/110g Wgh.

De zienswijzen geven geen aanleiding het besluit te veranderen dan wel de zienswijzen en reactie van de gemeente Westland vast te stellen als uitgangspunt in het uitwerkingsplan (art. 11 WRO) hetgeen volgt op vaststelling van dit globale bestemmingsplan.

Naast ingediende zienswijzen moet bij dit uitwerkingsplan nadrukkelijk rekening worden gehouden met

- Provinciaal Stiltegebied Monster. Als bijlage bij dit besluit gevoegd.
- Definitieve verkaveling met adres matchen met hoger geluidwaarde, waarna ingeschreven in het kadaster (wettelijke verplichting).

ONDERTEKENING

Westland, 24 juni 2008

burgemeester en wethouders van gemeente Westland,
de secretaris,

M. van Beek

de burgemeester,

J. van der Tak

VOORSCHRIFTEN

Inhoud van deze voorschriften:**Blz.****PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN**

Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Algemene bebouwingsbepalingen	8
Artikel 4	Procedureregels	12
Artikel 5	Nadere eisen	14
Artikel 6	Relatie bestemmingsplan en overige regelgeving	16
Artikel 7	Bescherming van het plan	17

PARAGRAAF II HOOFDLIJNEN VAN BELEID

Artikel 8	Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen	19
-----------	---	----

PARAGRAAF III BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 9	Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW-	25
Artikel 10	Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen, voorlopig bestemd voor gemengde doeleinden -UW/GD-	34
Artikel 11	Maatschappelijke doeleinden -M-	38
Artikel 12	Sportieve recreatie -Rs-	39
Artikel 13	Maatschappelijke doeleinden / zwembad -MRz- Sportschool/fitnesscentrum -Rf-	43
Artikel 14	Verkooppunt motorbrandstoffen -Dm-	46
Artikel 15	Transportleidingen, - aardgastransportleiding -Mn(g)- - aardgascondensaatleiding -Mn(c)- - rioolwatertransportleiding -Mn(r)- - watertransportleiding -Mn(w)-	49
Artikel 16	Puttenveld -Mn(p)-	52
Artikel 17	Zeewering -Mw(z)-	53
Artikel 18	Nutsvoorzieningen -Mn-	54
Artikel 19	Afschermdende beplantingen -G(a)-	55
Artikel 20	Groenvoorzieningen -G-	57
	Groenvoorzieningen en water -Gw-	57
Artikel 21	Natuurgebied duin -Nd-	59

Vervolg inhoud van deze voorschriften: **Blz.**

Artikel 22	Verkeersdoeleinden -V-	62
Artikel 23	Parkeervoorzieningen -Vw(p)-	64
Artikel 24	Boezemwater	65

PARAGRAAF IV GEBRUIKSBEPALINGEN

Artikel 25	Algemene gebruiksbe­palingen	67
Artikel 26	Aanlegvergunningen	69

PARAGRAAF V FLEXIBILITEITSBEPALINGEN

Artikel 27	Algemene vrijstellingsbe­palingen	73
Artikel 28	Algemene wijzigingsbe­palingen	75

PARAGRAAF VI STRAF-, OVERGANGS-, EN SLOTBEPALING

Artikel 29	Strafbaarheid van over­tre­dingen	79
Artikel 30	Overgangsbe­palingen	80
Artikel 31	Slotbe­paling	81

Bijlagen bij de voorschriften:

1. Artikel A. Archeologisch waardevol gebied
2. Vrijwaringskaart archeologie (volgnr. 1 d.d. 10-01-2008)

PARAGRAAF I**ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN****Artikel 1****Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan:**
het bestemmingsplan "Monster Noord" van de gemeente Westland, bestaande uit deze voorschriften en de hieronder bedoelde kaart;
2. **kaart:**
 - a. blad 1: de als zodanig gewaarmerkte kaart, deel uitmakende van het plan, no. 818.401.08, waarop de bestemmingen en bijbehorende verklaring is aangegeven.
 - b. blad 2: de kaart "Vrijwaringskaart archeologie", waarop gebieden staan die, blijkens nader onderzoek, geen archeologische waarde bezitten (opgenomen als bijlage bij deze voorschriften).

Overige begrippen (in alfabetische volgorde):

- A.
 - a1. **afvalinzamelsysteem:**
bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;
 - a2. **ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 - a3. **archeologisch deskundige:** de gemeentelijke archeoloog, de provinciale archeoloog of een andere op het gebied van de archeologie deskundige adviseur;
 - a4. **archeologische waarde:**
de aan een gebied toegerekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;
 - a5. **architectonische waarde:**
de authentieke kenmerken van een gebouw die eigen zijn aan een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of bouwvorm die karakteristiek is voor een bepaalde streek of een bouwwerk;
- B.
 - b1. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en / of andere bouwwerken;
 - b2. **bedrijfsgebonden detailhandel / horeca:**
horeca- dan wel detailhandelsactiviteiten die direct samenhangen met de rechtens toegestane functie en daarbij een ondergeschikt, al dan niet zelfstandig onderdeel, van de bedrijfsvoering vormt; ten aanzien van de detailhandelsactiviteiten dient daarbij sprake te zijn van detailhandel in goederen die direct samenhangen met de toegestane functie;

- b3. **bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouding waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is;
- b4. **beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:**
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
- b5. **bestaand (in relatie tot bebouwing):**
bebouwing aanwezig ten tijde van de in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan;
- b6. **bestaand (in relatie tot gebruik):**
gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- b7. **bestemmingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemming;
- b8. **bijzondere woonvormen:**
met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals gezinsvervangende tehuizen, wooneenheden al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen;
- b9. **bouwen:**
het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- b10. **bouwgrens:**
de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, die bij het bouwen niet mogen worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- b11. **bouwlaag, laag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond, hieronder wordt niet begrepen:
- een onderbouw;
 - een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag,
 - een zolder waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 meter, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.
- b12. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- b13. **bouwvlak:**
een door bouwgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bebouwing is toegestaan;
- b14. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

- b15. **bijgebouw:**
een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;
- C.** c1. **cultuurhistorische waarde:**
belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing;
- D.** d1. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d2. **dienstwoning:**
zie bedrijfswoning;
- E.** e1. **eengezinswoning:**
zie woning;
- e2. **extensieve recreatie:**
vormen van recreatief (mede)gebruik in een gebied, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en vissen;
- G.** g1. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- g2. **geluidsgevoelig object:**
woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen"; van 20 november 1981 (Stb. 1981, 688), gewijzigd bij besluit van 17 april 2002 (Stb.2002, 203 en 518)
- g3. **geluidsgevoelige functie:**
woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4 lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" (Stb 1989, 382);
- g4. **gestapelde woning:**
een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- g5. **groothandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
- H.** h1. **hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

- h2. **hoogtescheidingslijn:**
 een op de kaart binnen een bouwvlak aangegeven lijn waarmee de scheiding tussen twee binnen dat bouwvlak aangegeven hoogteaanduidingen wordt weergegeven;
- h3. **horeca:** een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen:
1. hotel: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
 2. restaurant: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
 3. dagzaak: een bedrijf dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, theehuis en ijssalon;
 4. cafetaria: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, niet zijnde maaltijden, waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
 5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
3. bedrijfsgebonden horeca: zie b2;
- h4. **huiskavel:**
 Een, bij een woning behorend perceel: binnen de globale, uit te werken, bestemmingen zal de oppervlakte en ligging van dit perceel voor woningen nader worden bepaald bij de uitwerking;
- K.** k1. **kap:**
 een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;
- L.** l1. **laag:**
 zie bouwlaag;
- l2. **landschappelijke waarden:**
 de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
- M.** m1. **maatschappelijke doeleinden:**
 overheids-, medische, onderwijs-, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en hiermee gelijk te stellen maatschappelijke voorzieningen, alsmede nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang;
- m2. **manege:**
 een voorziening voor de beoefening van de hippische sport;

- O.** o1. **onderbouw:**
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven peil is gelegen.
- o2. **onderkomens:**
voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijk verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken.
- P.** p1. **peil:**
het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte en aansluitende bouwterrein een en ander voor zover in deze voorschriften niet anders is bepaald
- p2. **profiel:**
een op de kaart aangegeven profiel waarvan de ingeschreven maten bindend zijn, tenzij in de voorschriften anders is vermeld;
- p3. **prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen.
- S.** s1. **seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:
- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - b. een seksbioscoop of sekstheater;
 - c. een seksautomatenhal;
 - d. een seksclub of parenclub,
- al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;
- s2. **straatmeubilair:**
bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:
- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
 - b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
 - c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
 - d. afvalinzamelsystemen;
- s3. **substituutlaag:**
een extra bouwlaag op een gebouw die:
- past binnen het profiel van een kap op een gebouw met een dakhelling van ten hoogste 60°;
 - die qua oppervlakte niet meer bedraagt dan 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;

- T.** t1. **telecommunicatie-installatie:**
een installatie die is opgebouwd uit zenders, ontvangers, apparatuurkasten, al dan niet geplaatst op een mast, welke onderdelen onverbrekelijk met elkaar zijn verbonden ten behoeve van de telecommunicatie;
- t2. **telecommunicatiemast:**
een constructie die uitsluitend of mede is bedoeld voor het bevestigen en dragen van telecommunicatieapparatuur;
- V.** v1. **voorgevelbouwgrens:**
de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing;
- W.** w1. **Wet geluidhinder:**
wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Stb.1979, 99), gewijzigd bij wet van 19 december 2002, (Stb. 2003,23);
- w2. **woning:**
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2

Wijze van meten

1. *Wijze van meten en berekenen*

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. **de grondoppervlakte** van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks bij een verticale projectie van de gevels op een horizontaal vlak;
- b. **de inhoud** van een gebouw wordt gemeten boven peil tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dakvlakken en harten van scheidsmuren;
- c. **de hoogte** van een gebouw of een ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt, waarbij ondergeschikte delen, zoals luchtkokers, schoorstenen, liftopbouwen en antennes, tot een hoogte van 3 m gemeten uit de voet, niet worden meegerekend;
- d. **de goothoogte** van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil tot aan de laagste horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak;
- e. **de afstand van een gebouw** tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen gevel van het gebouw tot die perceelsgrens boven peil en haaks op de perceelsgrens;
- f. **de bebouwde oppervlakte** van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
- g. **de bedrijfsploeroppervlakte** wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van bedrijfsruimten, waaronder kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

2. *Ondergronds bouwen*

- 2.1 De voorschriften van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.
- 2.2 Bij het berekenen van de blijkens de kaart geldende of in de voorschriften opgenomen bebouwingspercentages of het maximaal te bebouwen grondoppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

Tot ondergrondse gebouwen worden voor de berekening van de percentages of oppervlakten niet gerekend de ondergrondse ruimten voor zover deze gelegen zijn tussen de buitenwerkse gevelvlakken van het bovengrondse gebouw.

Artikel 3

Algemene bebouwingsbepalingen

Inhoud:

1. Wegverkeerslawaaï
2. Toetsingszone aardgastransportleiding
Bebouwingsvrije zone aardgastransportleiding
3. Toetsingszone aardgascondensaatleiding
4. Toetsingszone puttenveld
5. Molenbeschermingszone
6. Milieuzones
 - a. Sportvelden
 - b. Puttenveld
7. Overschrijding bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen
8. Relatie woningbouw en glastuinbouwbedrijven

1. **Wegverkeerslawaaï**

De realisering van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen (zie ook bijlage bij de toelichting).

2. **Toetsingszone aardgastransportleiding** **Bebouwingsvrije zone aardgastransportleiding**

- 2.1 Binnen de op de kaart aangegeven zones gelegen tussen de bestemmingsgrens van de bestemming "Aardgastransportleiding -Mn(g)-" en de aanduiding "Grens toetsingszone aardgastransportleiding" mogen geen milieugevoelige nieuwe functies (woningen en/of andere bebouwing) welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen worden gerealiseerd.
- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 voor de vestiging van functies en/of bebouwing welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen binnen de zone gelegen tussen:
 - de op de kaart gegeven aanduiding "Grens toetsingszone aardgas-transportleiding" en
 - de "Grens bebouwingsvrije zone aardgastransportleiding"
 indien dit op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde, dat dit uit een oogpunt van veiligheid aanvaardbaar is.
 Alvorens deze vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders over de veiligheidsaspecten advies in bij de leidingbeheerder.

3. Toetsingszone aardgascondensaatleiding

- 3.1 Binnen de op de kaart aangegeven zones gelegen tussen de bestemmingsgrens van de bestemming "Aardgascondensaatleiding -Mn(g)-" en de aanduiding "Grens toetsingszone aardgascondensaatleiding" mogen geen milieugevoelige nieuwe functies (woningen en/of andere bebouwing) welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen worden gerealiseerd.
- 3.2 Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor de vestiging van functies en/of bebouwing binnen bedoelde zones welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen, indien dit op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde, dat dit uit een oogpunt van veiligheid aanvaardbaar is.
Alvorens deze vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders over de veiligheidsaspecten advies in bij de leidingbeheerder.

4. Toetsingszone puttenveld

- 4.1 Binnen de op de kaart aangegeven zones gelegen tussen de bestemmingsgrens van de bestemming "Puttenveld -Mn(p)-" en de aanduiding "Grens toetsingszone puttenveld" mogen geen milieugevoelige nieuwe functies (woningen en/of andere bebouwing) welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen worden gerealiseerd.
- 4.2 Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.1, voor de vestiging van functies en/of bebouwing binnen bedoelde zones welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen, indien dit op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde, dat dit uit een oogpunt van veiligheid aanvaardbaar is.
Alvorens deze vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders over de veiligheidsaspecten advies in bij de beheerder van het puttenveld.

5. Molenbeschermingszone

5.1 Algemeen

Binnen de op de kaart aangegeven "Molenbeschermingszone" mag de hoogte van nieuw op te richten gebouwen en andere bouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, niet meer bedragen dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (zie ook afbeelding 53 in de bijlage bij de toelichting).

6. Milieuzones

6.1 Sportvelden

Binnen de op de kaart aangegeven "Milieuzone sportvelden" mogen slechts woningen worden gebouwd indien uit onderzoek naar de geluidhinder en/of lichthinder vanwege de sportterreinen is gebleken dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van die woningen.

6.2 Puttenveld

Binnen de op de kaart aangegeven "Milieuzone Puttenveld" mogen slechts woningen worden gebouwd indien uit onderzoek is gebleken dat, al dan niet na het treffen van voorzieningen; de geluidhinder op de gevels van die woningen niet minder dan 50 dB(A) zal bedragen.

7. Overschrijding bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen

7.1 De gebouwengrenzen en bestemmingsgrenzen mogen, onverminderd het bepaalde in lid elders in deze voorschriften worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen, hellingbanen en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,12 m bedraagt;
- c. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m bedraagt;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt;
- e. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen welke de bouwgrens met niet meer dan 1 m kunnen overschrijden;
- g. antennemasten (antennes) op daken of aan gevels.

7.2 Indien bij de overschrijdingen bedoeld in lid 7.1 de grens van de verkeersbestemmingen wordt overschreden:

- a. is het aanbrengen van de in lid 7.1 onder a, b en c genoemde bouwwerken of delen van bouwwerken niet toegestaan;
- b. mogen de in lid 7.1 onder d genoemde bouwdelen niet lager worden aangebracht dan:
 1. 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg;
 2. 2,2 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de in dit lid onder b 1 genoemde strook;
- c. mogen de in lid 7.1 onder f en g genoemde constructies niet lager worden aangebracht dan 5,8 m boven de gronden met deze bestemming.

7.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.1 voor:

- a. overbouwingen ten dienst van de verbinding van twee bouwwerken, mits deze, wat de hoogte boven de gronden met een (verkeers)bestemming betreft, voldoen aan het bepaalde in lid 7.2 onder b en de te verbinden gebouwen zijn gelegen op gronden met dezelfde bestemming;
- b. toegangen van bouwwerken, waaronder liftschachten, die de grens van een (verkeers)bestemming niet overschrijden, tenzij het een voetpad betreft;
- c. stoepen, stoeptreden, trappen, hellingbanen en funderingen, die de grens van een (verkeers)bestemming met ten hoogste 1,5 m overschrijden;
- d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen en gasafvoerkanaalen die de bouwgrens met meer dan 0,12 m overschrijden met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 0,5 m mag bedragen;
- e. rookkanalen met een overschrijding van de bouwgrens groter dan 0,75 m tot een maximum van 1 m; gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, welke de bouwgrens met meer dan 0,5 m overschrijden, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 7.2 onder b;
- f. erkers, balkons en galerijen, mits deze de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m overschrijden en mits deze bij overschrijding van de grens van de een (verkeers)bestemming, wat de hoogte boven deze gronden betreft, voldoen aan het bepaalde in lid 7.2 onder b;
- g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits deze bij overschrijding van de grens van een (verkeers)bestemming, wat de hoogte boven deze gronden betreft, voldoen aan het bepaalde in lid 7.2 onder b;
- h. hijsinrichtingen, niet vallende onder de categorie als bedoeld in lid 7.1 onder b, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, welke in enige stand de bouwgrens kunnen overschrijden, mits deze niet lager zijn geplaatst dan 5,8 m boven de gronden met een (verkeers)bestemming;
- i. kelderingen en kelderkoekoeken.

Artikel 4

Procedureregels

1. *Procedureregels bij vrijstelling*

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen, gelden de volgende procedurevoorschriften;

- a. Burgemeester en wethouders maken het voornemen om vrijstelling te verlenen en de terinzagelegging van de aanvraag tevoren in één of meer dag- en nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- b. Het vrijstellingsverzoek ligt gedurende een termijn van twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk een zienswijze tegen het voornemen vrijstelling te verlenen in te dienen;
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en wethouders stellen de indieners van een zienswijze in kennis van hun besluit.

2. *Procedureregels bij uitwerking en wijziging*

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen, gelden de volgende procedurevoorschriften;

- a. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren in één of meer dag- en nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- b. Het ontwerpbesluit tot uitwerking of wijziging ligt gedurende een termijn van twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd;
- f. Burgemeester en Wethouders maken het besluit via de Staatscourant en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend;
- g. Het bepaalde onder f vindt geen toepassing indien en voor zover Gedeputeerde Staten schriftelijk hebben aangegeven dat het wijzigingsbesluit dan wel het uitwerkingsbesluit geen goedkeuring behoeft.

3. *Procedureregels bij binnenplanse anticipatie*

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen gelden de volgende procedurevoorschriften:

- a. Het voornemen waarbij toepassing wordt gegeven aan de anticipatiebevoegdheid ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren op de voorgeschreven wijze kennis.
- c. In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk van hun zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders blij kunnen geven gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Bij het aanvragen van de benodigde verklaring van geen bezwaar bij gedeputeerde staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd.
- f. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die van zienswijzen blij hebben gegeven en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

Artikel 5

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd tot het stellen van de hieronder geformuleerde nadere eisen, indien op grond van een nadere belangenafweging met betrekking tot onder meer:

- planologisch-stedenbouwkundige belangen;
- verkeersbelangen;
- cultuurhistorische belangen, mede ter voorkoming van een mogelijke aantasting van de cultuurhistorische, archeologische en/of architectonische waarden;
- volkshuisvestingsbelangen;
- landschappelijke, natuur- en ecologische belangen;
- recreatieve belangen;
- overige ruimtelijke belangen, in verband met een onevenredige beperking van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

het stellen van genoemde eisen redelijk gewenst of noodzakelijk geacht wordt.

- a. de afdekking van bijgebouwen en uitbouwen welke ingevolge deze voorschriften mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat deze eisen betrekking hebben op de nokrichting en/of de dakhelling van de dakafdekking;
- b. de realisering van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:
 1. de aard van de afdekking van gebouwen;
 2. de aard van de hoofdopzet van gebouwen, de structuur van de gevel en de aard van de detaillering van de gevel;
 3. het materiaalgebruik;
- c. de situering van bijgebouwen ten opzichte van de hoofdgebouwen, waarbij geëist kan worden, dat:
 1. bijgebouwen met één gevel op, of op een afstand van ten minste 1 m uit de bouwgrens moeten worden gebouwd;
 2. de breedte van een aangebouwd bijgebouw ten hoogste 2/5 van de breedte van de bijbehorende woning mag beslaan;
 3. een aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel van een woning op een afstand van ten minste 3 m achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning wordt gebouwd;
 4. tussen een vrijstaand bijgebouw en de woning een ruimte van ten minste 5 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
 5. tussen een vrijstaand bijgebouw en een uitbreiding van de woonruimte een afstand van ten minste 2 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
 6. de diepte van een aangebouwd bijgebouw, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van de woning niet meer dan 5 m zal bedragen;

7. bij hoeksituaties de situering van bijgebouwen en/of aanbouwen zodanig is, dat, indien een bijgebouw geheel of gedeeltelijk wordt geplaatst vóór de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van een woning op een ander perceel, vanuit de hoek van laatstgenoemde woning, aan de voorgevel een uitzichtshoek van ten minste 45° onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
- d. de plaatsing van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte, waarbij geëist kan worden dat deze op een afstand van ten minste 1 m uit een zijdelingse perceelsgrens en/of een perceelsgrens grenzend aan een openbare bestemming worden geplaatst.
- e. ten aanzien van parkeervoorzieningen:
 1. het aantal te realiseren (aanvullende) parkeervoorzieningen indien de functie van een perceel en het gebruik daartoe aanleiding geeft waarbij aansluiting wordt gezocht bij de het gemeentelijke parkeerbeleid als aangegeven in het Westlands Verkeers- en Vervoersplan (WVVP);
 2. de situering van parkeervoorzieningen waarbij geëist kan worden dat een uit verkeersveiligheidsoogpunt een zo optimaal mogelijke inrichting wordt gerealiseerd.

Artikel 6

Relatie bestemmingsplan en overige regelgeving

1. *Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening*

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van stedenbouwkundige onderwerpen blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- overschrijding van bouwgrenzen;
- ruimte tussen bouwwerken;
- erf- en terreinafscheidingen;
- parkeergelegenheden;

2. *Keurbepalingen*

Ten aanzien van het plangebied is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing.

Artikel 7

Bescherming van het plan

1. Geen gebouw mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, waarbij aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.
2. Geen ander werk en/of werkzaamheid mag worden uitgevoerd, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, waarbij aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.

Artikel 8**Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen****1. Inleiding**

De wijze waarop met het plan de doeleinden worden nagestreefd, die zijn toegekend aan alle gronden binnen het plan, wordt in hoofdlijnen als volgt beschreven.

Dit artikel kent verder de volgende inhoud:

2. Doel van het plan
3. Juridische relevantie
4. Algemene uitgangspunten
5. Hoofdstructuur
6. Beeldkwaliteit
7. Archeologische waarde en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
8. Beleid met betrekking tot flexibiliteitsbepalingen
9. Beroepsmatige werkruimten in en bij woningen
 - 9.1 Algemeen
 - 9.2 Detailhandel bij woningen
10. Beleid met betrekking tot afwegingsaspecten bij het aanlegvergunningstelsel
 - 10.1 Algemene uitgangspunten
 - 10.2 Specifieke afwegingsaspecten

Naast dit artikel zijn in de leden “Hoofdlijnen van beleid” van de artikelen in Hoofdstuk III de bestemmingsspecifieke uitgangspunten voor beleid voor de onderscheiden bestemmingen aangegeven.

2. Doel van het plan

Het bestemmingsplan beoogt voor het plangebied:

- a. een ruimtelijk kader te bieden in stedenbouwkundig en in functioneel opzicht voor de ontwikkeling en realisatie van een onderdeel van het project Westlandse Zoom, te weten het gebied Monster Noord, waarbij aansluiting wordt gezocht bij:
 - de Structuurvisie Westlandse Zoom en
 - de Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom;
- b. een ruimtelijk kader te bieden voor het beheer van de in het plangebied aanwezige en te handhaven functies.

3. Juridische relevantie

Dit artikel geldt niet als direct toetsingskader bij bouwvergunningen maar geeft:

- inzicht in de wijze waarop de gemeente de beleidsdoelstellingen wil verwezenlijken met, naast de bepalingen van het bestemmingsplan, ook alle andere de gemeente ten dienste staande instrumenten vanuit de sectorale wetgeving;
- een inzicht in de inspanningsverplichtingen van de gemeente om de in het plan aangegeven doelstellingen te realiseren;
- een algemeen toetsingskader bij de uitwerking van de bestemming als bedoeld in artikel 9;
- een toetsingskader bij de belangenafweging van onder meer vrijstellings- en wijzigingsbepalingen, aanlegvergunningen, en het stellen van nadere eisen;
- inzicht in de wijze waarop, eventueel in aanvulling op het publiekrechtelijk instrumentarium, de gemeente gebruik maakt van haar positie al dan niet als private partij, in het overleg met exploitanten.

4. Algemene uitgangspunten

4.1 Voor het plangebied wordt uitgegaan van een duurzame ontwikkeling, waarbij, ter uitvoering van de algemene beleidsdoelstellingen die ten grondslag liggen aan het plan, de volgende doelstellingen gelden.

a. Stedenbouwkundige invulling

Voor het plangebied dient te worden uitgegaan van een stedelijke ontwikkeling met:

- een hoogwaardig woonmilieu met relatief lage dichtheden;
- een integratie van waterstaatkundige elementen in het stedenbouwkundig plan.

b. Duurzaamheid

Bij de realisatie van bebouwing en bij de inrichting van de woonomgeving dient te worden uitgegaan van het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen. Uitvoering van dit beleid zal mede plaatsvinden door het voeren van overleg met exploitanten en het geven van voorlichting aan bewoners over de doelstellingen en uitgangspunten van het plan.

c. Waterhuishouding

1. het realiseren van voldoende capaciteit ten aanzien van de waterberging;
2. het realiseren van een inrichting met natuurvriendelijke oevers die tevens een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van ecologische verbindingen.

Ten aanzien van het te ontwikkelen woongebied zijn de uitgangspunten verder opgenomen in lid 2 van artikel 9.

5. Hoofdstructuur

5.1 De stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt gevormd door diverse structurerende elementen. Bij de realisering van het plan dienen deze structurerende elementen in hoofdlijnen te worden gevolgd, waarbij in het bijzonder dient te worden gelet op de onderlinge samenhang van onder meer:

- de ruimtelijke en functionele hoofdopzet;
- de hoofdverkeersstructuur;
- de waterhuishouding;
- de groenvoorzieningen.

5.2 Bij de aangegeven situering van de structurerende elementen is er sprake van een zekere mate van flexibiliteit met betrekking tot de uiteindelijke realisering op voorwaarde dat de doelstellingen van het plan, waaronder begrepen de stedenbouwkundige hoofdstructuur, niet in onevenredige mate wordt aangetast. De onderlinge samenhang met betrekking tot de aansluiting en situering van de gegeven aanwijzingen worden hierbij van groot belang geacht.

6. *Beeldkwaliteit*

6.1 Ten aanzien van de beeldkwaliteit is het beleid gericht op het uitvoeren van de Structuurvisie Solleveldt-Polanen" (zie afzonderlijke bijlage bij de toelichting) en de "Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom, deelgebied Monster Noord" zie afbeelding bij de toelichting.

7. *Archeologische waarde*

7.1 Ten aanzien van de in het plangebied, als zodanig aangewezen archeologisch waardevolle gebieden is het beleid in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten welke een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde.

Deze bepaling is niet van toepassing op gronden die op de bij deze voorschriften gevoegde kaart "Vrijwaringsgebied archeologie" zijn aangegeven als "Gebied zonder archeologische waarde".

7.2 Bescherming van archeologisch waardevolle gebieden geschiedt enerzijds door de toepassing van de Monumentenwet 1988 en/of het opnemen van de (primaire) bestemming "Archeologisch waardevol gebied" als opgenomen in de bijlage bij deze voorschriften (artikel A),

Binnen gronden met archeologische waarde kan slechts medewerking worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden., indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van deze gronden.

7.3 Alvorens met de realisatie van de bestemming te beginnen dan wel voordat een vergunning wordt verleend, dient, voor zover dit niet eerder is geschiedt, de mogelijkheid te worden geboden tot het doen van voorafgaand wetenschappelijk onderzoek en/of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

In voorkomende gevallen zal, alvorens te beslissen, advies worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

7.4 Met toepassing van de in artikel 28 opgenomen wijzigingsbepaling kan, na ingewonnen advies van een archeologisch deskundige, aan gronden met archeologische waarde een

planologische bescherming worden gegeven, indien nader archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

8. *Beleid met betrekking tot flexibiliteitsbepalingen*

Binnen de nader geformuleerde uitgangspunten kan aan ontwikkelingen medewerking worden verleend, indien:

- er sprake is van een versterking van de gewenste functionele en ruimtelijke structuur, of;
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste functionele en ruimtelijke structuur.

9. *Beroepsmatige werkruimten in en bij woningen*

9.1 Algemeen

- a. Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige activiteiten is toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate zal blijven gehandhaafd en de randvoorwaarden genoemd onder c in acht worden genomen.
- b. Door burgemeester en wethouders kan, na een daartoe te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend aan de bouw van beroepsmatige werkruimten bij woningen, binnen de gegeven kaders voor de erfbouw, op voorwaarden dat daarbij de onder c genoemde randvoorwaarden in acht worden genomen.
- c. Bij het realiseren van beroepsmatige werkruimten gelden de volgende randvoorwaarden:
 1. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
 2. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning/perceel niet meer dan 50 m² bedragen;
 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 4. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
 5. er mogen geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden;
 6. er mogen, onverminderd het bepaalde onder 9.2, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
 7. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

9.2 Detailhandel bij woningen

Door burgemeester en wethouders kan, na een daartoe te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend aan het medegebruik van beroepsmatige werkruimten bij woningen voor detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde, dat:

- a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;

- b. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering,
- c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente.

10. *Beleid met betrekking tot afwegingsaspecten bij het aanlegvergunningenstelsel*

10.1 Algemene uitgangspunten

In zijn algemeenheid geldt dat de activiteiten in het plangebied er niet toe mogen leiden dat de doelstellingen van de betrokken bestemming onevenredige schade zullen oplopen.

Dit kan mogelijkerwijs worden voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden zoals fasering, beperking in oppervlakte en compenserende maatregelen. Een en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van terzake deskundigen.

Bij de beoordeling omtrent de toelaatbaarheid van een ander werk en/of werkzaamheid gelden nog de volgende maatstaven:

- werken en/of werkzaamheden die wel verband houden met (een van) de aangegeven doeleindenomschrijving en gevolgen (kunnen) hebben voor de natuurwaarden, ecologische waarde, landschapswaarde en/of cultuurhistorische waarde dienen naar evenredigheid nader op hun aanvaardbaarheid te worden beoordeeld; daarbij dient te worden gezien of door het stellen van voorwaarden de negatieve effecten op de aangegeven waarde niet kunnen worden verminderd, dan wel, bij een al dan niet beperkte aantasting, de mogelijkheden voor herstel kunnen worden vergroot;
- werken en/of werkzaamheden die of geen verband houden met de aangegeven doeleindenomschrijving of op een onevenredige wijze afbreuk doen aan de aangegeven doeleindenomschrijving zijn niet toegestaan; het betreft hier met name werken en/of werkzaamheden, anders dan bij wijze van onderhoud en/of beheer, die ingrijpende negatieve gevolgen hebben.

10.2 Specifieke afwegingsaspecten

Bij de toetsing van een aanvraag voor een aanlegvergunning spelen de onderstaande afwegingsaspecten een rol:

- a. De locatie van de geplande activiteit
De locatie betreft de plaats waar de te ondernemen activiteit plaats zou moeten vinden. Indien nodig, dient onderzocht te worden of er plaatsen zijn waar de activiteit minder schadelijke effecten heeft op de realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming. Het is mogelijk dat er geen geschikte locaties aanwezig zijn.
- b. De omvang van de activiteit
Bij de omvang van de activiteit wordt gekeken naar het oppervlak waarop de activiteit zou moeten worden uitgeoefend en naar de reikwijdte van de effecten van

de activiteit binnen de bestemming. Indien nodig, dient onderzocht te worden of het mogelijk is de activiteit op een kleiner oppervlak te laten plaats vinden.

- c. De aard van de activiteit
Met de aard van de activiteit wordt bedoeld dat de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect daarvan nauwkeurig omschreven dienen te zijn.
Bepaalde activiteiten kunnen dermate schadelijk zijn voor de realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming, dat de aanlegvergunning niet kan worden verleend.
- d. Het tijdvak waarin de activiteit wordt ondernomen
Het kan voorkomen dat een activiteit in sommige maanden van het jaar of bepaalde delen van een etmaal minder of juist meer schadelijk is, waardoor het de voorkeur verdient de activiteit in die periode uit te voeren.
- e. De mogelijkheden voor herstel
Het kan mogelijk zijn dat een schadelijke activiteit gecompenseerd kan worden door deze na de ingreep te herstellen, voorwaarden te scheppen voor herstel of door de waarden die verloren gaan door de activiteit op een andere plaats te realiseren. De compensatie kan in een andere bestemming worden gerealiseerd.
- f. Het maatschappelijk belang in relatie tot het economisch belang
De effecten op de te beschermen waarde (maatschappelijk belang) dient in een aantal gevallen te worden afgewogen tegen economisch belang van de aanvrager. Dit economisch belang kan in een aantal gevallen direct samenhangen met de in de doeleinden aangegeven functie.

Artikel 9**Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW-****1. Doeleindenomschrijving**

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. woondoeleinden;
 - b. maatschappelijke doeleinden;
 - c. recreatieve, sportieve en verenigingsdoeleinden;
 - d. verkeersvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen,
 - g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - h. geluidwerende/-afschermende voorzieningen;
 - i. en andere tot een woongebied behorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 1.2 a. De in lid 1.1 bedoelde gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarde.
- b. De in lid 1.1 bedoelde gronden zijn, voor zover zij gelegen zijn binnen de op de kaart gegeven aanduiding "grens beschermingszone molen", mede bestemd voor behoud van de windvang voor de buiten het plangebied gelegen molen.
- 1.3 De in lid 1.1 bedoelde gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarde.
- 1.4 a. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Transportleidingen, aardgastransportleiding -Mn(g)-" is gegeven is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
- b. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Transportleidingen, watertransportleiding -Mn(w)- is opgenomen is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 15 van toepassing.

2. Hoofdlijnen van beleid

Realisatie van de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 en het hieronder bepaalde.

2.1 Programmatistische aspecten

- a. Ten aanzien van woningen:
 1. Binnen het gebied gelegen ten zuiden van de Molenweg/Molenslag (de ontsluitingsweg voor het woongebied de Kleine Geest) niet minder dan 25 woningen en niet meer dan 35 woningen mogen worden gebouwd.
 2. Binnen het overige gebied met de in lid 1.1 bedoelde bestemming niet minder dan 210 woningen zullen en niet meer 275 nieuwe woningen mogen worden gebouwd, een en ander exclusief de onder 1 bedoelde woningen;
 3. De onder 1 genoemde woningen mogen allen worden gebouwd als gestapelde woningen
 4. Van het onder 2 bedoelde maximum aantal te bouwen woningen mag ten hoogste 25% worden gebouwd als gestapelde woningen.
- b.
 1. De waterbergingscapaciteit binnen de bestemming dient ten minste 325 m³ per ha per waterstaatkundige eenheid te bedragen.
 2. Binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming, die deel uitmaakt van Delflands boezem, dient, onverminderd het bepaalde onder 1, ten behoeve van de waterberging ten minste 9,3% van de oppervlakte van de bestemming te worden aangewezen voor boezemwater, waarbij wordt uitgegaan van een maximale peilstijging van 35 cm.
- c.
 1. Van de oppervlakte van de binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming dient ten minste 10% te worden aangewezen voor (openbare) groenvoorzieningen.
 2. Van de oppervlakte van het gebied ten westen van de Haagweg dient bij de inrichting van de onder 1 bedoelde gronden te worden uitgegaan van een inrichting gericht op natuurontwikkeling.
- d. Binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming zijn in de zone grenzend aan de Madeweg hippische voorzieningen, zoals maneges en/of paardenhouderijen met bijbehorende voorzieningen toegestaan; bij realisatie van deze voorzieningen gelden de volgende uitgangspunten:
 1. de totale terreinoppervlakte mag ten hoogste 4,5 ha bedragen;
 2. van de onder 1 bedoelde gronden mag ten hoogste 40% worden bebouwd;
 3. van de bebouwing ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag worden aangewezen voor functiegebonden horeca (kantine) tot een maximum van 100 m²;
 4. van de bebouwing ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag worden aangewezen voor functiegebonden verblijfsrecreatie, zoals verblijfsvoorzieningen ten behoeve van ruiterkampen, tot een maximum van 400 m² per manege/vestiging.

Bij realisatie van (een gedeelte van) bovengenoemde voorzieningen dient het maximaal aantal te bouwen woningen als bedoeld in lid 2.1 onder a sub 2 te worden verminderd met 10 woningen per te realiseren ha hippische voorzieningen.

2.2 Inrichtingsaspecten

Voor de inrichting van de in lid 1.1 bedoelde bestemming gelden de volgende bepalingen:

a. Algemeen

1. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing “Boezemwater” zullen watergangen worden gerealiseerd, deze watergangen zullen worden verbonden met de buiten het plangebied gelegen en geprojecteerde watergangen.

Bij de realisering van watergangen dient in de uitwerking rekening te worden gehouden met de keurzones van het Hoogheemraadschap van Delfland; voor de in de keurzones zal bij de uitwerking een specifieke (dubbel)bestemming worden opgenomen ter bescherming van de waterstaatkundige belangen van deze gronden.

2. De woningen die op de kaart nader aangegeven met de aanwijzing “In te passen woonfunctie” zullen in het uitwerkingsplan een woonbestemming krijgen; bij de herinrichting van het gebied dient te worden uitgegaan van een inpassing van de bestaande huiskavel;
3. bij de realisatie van nieuwe (woon)bebouwing dient:

- ten aanzien van bestaande en (voorlopig) te handhaven glastuinbouwbedrijven een afstand in acht te worden genomen van ten minste 25 m tot bestaande glasopstallen;
- ten aanzien van bestaande glasopstallen, ter voorkoming van een onevenredige schaduw hinder, te worden uitgegaan van een 20⁰ lijn gemeten vanuit de voet van de kassen, waarbij de hoogte van gebouwen niet hoger mag zijn dan door die lijn wordt bepaald;
- ten aanzien van bestaande woningen c.q. te handhaven of in te passen woonfuncties een afstand te worden aangehouden van ten minste 20 m tussen de achtergevels van de woningen.

Van deze bepalingen kan door burgemeester en wethouders vrijstelling worden verleend, indien:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de glastuinbouwbedrijven c.q. de bestaande woningen;
- de milieuplanologische situatie dan wel de ligging van de kassen (ten opzichte van de zon) aanleiding geeft tot het aanhouden van een andere afstand c.q. hoogte;
- in voldoende mate vaststaat dat er sprake is van een tijdelijke situatie doordat op korte termijn sprake zal zijn van een bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing van het benadeelde glastuinbouwbedrijf.

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1` van artikel 4 (Procedureregels).

4. In aansluiting op de waterstructuur in het plangebied zal een ecologisch raamwerk worden gerealiseerd, waarbij het beleid gericht is op een inrichting van de oeverzones met biotopen die bedoeld raamwerk ondersteunen.
5. In de zone gelegen globaal gelegen ten noorden van het sportpark Polanen en het duingebied zal ten minste één ruimtelijk relatie worden gelegd tussen het NAM-terrein aan de Madeweg (bestemmingen -Mn(p)- en -G(a)-); ten deze zal zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de ruimtelijke structuren in het oostelijk van de Haagweg gelegen gebied (zoals het

- verlengde van oostwest gesitueerde watergangen, langzaam verkeersroutes en de leidingenzone).
6. Langs watergangen zal bij de stedenbouwkundige inrichting worden uitgegaan van een oeverzone met een breedte van ten minste 4 m; in deze zone zal er sprake dienen te zijn van een glooiende oever (ten minste 1:3).
 7. Bij de uitwerking dient het bepaalde in artikel 7 (Algemene bouwbepalingen) in acht te worden genomen.
- b. Binnen het gebied gelegen ten noordwesten van de Haagweg dient:
1. bij de verkaveling dan wel het projecteren van gebouwen aansluiting te worden gezocht bij de te realiseren ruimtelijke relatie tussen de gebieden ten oosten en ten westen van de Haagweg (zie ook lid 2.1 sub b onder 5 hierboven)
 2. voor het zuidelijk deel (het gebied gelegen ten zuidwesten van de lijn die kan worden in het verlengde van de J. van Polanenstraat) dient bij de inrichting te worden uitgegaan van:
 - een stedenbouwkundige inrichting (verkaveling) die enerzijds aansluit op het dorpse karakter bij het aangrenzende (bestaande) dorpsgebied en anderzijds inspeelt op de uniciteit van de locatie;
 - een (steden)bouwkundige inrichting ter weerszijden van de bestaande verkeersontsluiting op de kaart aangegeven met de aanwijzing "Verkeersontsluiting/strandtoegang" die de bestaande ontsluitingsweg annex de bestaande toegang tot het strand begeleidt;
 - bebouwing die qua aantal lagen worden afgestemd op de bestaande (buiten het plangebied) gelegen bebouwing;
 3. Voor het noordelijk deel bij de inrichting te worden uitgegaan:
 - van een inrichting die (ook qua morfologie) aansluit bij het noordelijk gelegen duingebied; binnen het gebied zal mede worden voorzien in de aanleg van een aantal "wadi's/poelen" verspreid over het gebied die een bijdrage kunnen leveren aan het doen inziigen van hemelwater in de bodem en het versterken van de ecologische structuur van het gebied;
 - voor de stedenbouwkundige inrichting dient overwegend te worden uitgegaan van bebouwing die zo los mogelijk in het landschap staat zodat zichtrelaties in het gebied mogelijk zijn;
 - voor de woningen wordt, in aanvulling op het bovenstaande, uitgegaan van een relatief open bebouwingsstructuur met overwegend vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinswoningen;
 - in het gebied kan medewerking worden verleend aan een (bescheiden) appartementen als (steden)bouwkundig accent;
 3. voor het middengebied wordt uitgegaan van het realiseren van hoofdzakelijk oostwest gerichte ruimtelijke (zicht)relaties tussen het relatief open NAM-terrein en/of het sportterrein Polanen en het westelijk gelegen duingebied.
- c. Binnen het gebied gelegen ten oosten van de Haagweg dient:
1. voor het noordelijk deel bij de inrichting te worden uitgegaan van een stedenbouwkundige inrichting die aansluit bij de stedenbouwkundige

- inrichting die wordt voorgestaan in het noordwestelijk van het plangebied gelegen "Westmade";
2. voor het zuidelijk deel bij de inrichting te worden uitgegaan van een stedenbouwkundige inrichting met een relatief open bebouwingsstructuur, die in het middengebied een bijdrage levert aan de ruimtelijke relatie als bedoeld onder b sub 3 (zie hierboven);
 3. voor de zone gelegen ten westen van de Madeweg dient:
 - voor het zuidelijk deel bij de inrichting te worden uitgegaan van de realisatie van recreatieve voorzieningen, zoals hippische voorzieningen worden gerealiseerd dienen deze te worden gesitueerd in de zone langs de Madeweg;
 - voor het noordelijk deel en voor het zuidelijk deel, voor zover de gronden niet worden ingericht ten behoeve van de onder 1 bedoelde recreatieve voorzieningen en voor zover zulks bij de inrichting met recreatieve voorzieningen en bijbehorende milieucirkels mogelijk is, te worden uitgegaan van woonfuncties met een relatief open bebouwingsstructuur met hoofdzakelijk overwegend vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinswoningen.

2.3 Verkeersaspecten

- a. De bestaande verkeersontsluiting voor het woongebied "De Kleine Geest" annex strandtoegang, op de kaart aangegeven met de aanwijzing "Verkeersontsluiting/strandtoegang" zal worden gehandhaafd; bedoelde weg mag tevens worden gebruikt ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende gronden en bebouwing.
- b. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduidingen "Ontsluitingspunt autoverkeer" zullen ontsluitingen voor autoverkeer ten behoeve van het westelijk van de Haagweg gelegen woongebied worden gerealiseerd; de bestaande aansluiting van de Rijnweg op de Haagweg (ten noorden van het verkooppunt voor motorbrandstoffen) zal worden gehandhaafd.
- c. Voor het woongebied gelegen ten oosten van de Haagweg dient de aansluiting voor autoverkeer op de Haagweg in hoofdzaak plaats te vinden via de te realiseren aansluiting in het aangrenzende woongebied Westmade.
- d. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Ontsluiting Parallelweg" zal uitsluitend een aansluiting op de Haagweg worden gerealiseerd ten behoeve van de aan de Haagweg geprojecteerde woningen.
- e. Voor de Haagweg kan medewerking worden verleend aan een wijziging van de hierboven aangegeven verkeersontsluitingen, al dan niet door het toestaan van extra verkeersaansluitingen, indien:
 - dit verband houdt met de handhaving/aanleg van calamiteitenontsluitingen onder meer de verkeersontsluiting vanaf de in artikel 16 opgenomen bestemming "Puttenveld -Mn(p)-;
 - dit niet leidt tot verkeersonveilige situaties, waarbij rekening dient te worden gehouden met de onderlinge afstand tussen de aansluitingen.

In deze situaties dient te worden bezien of en in hoeverre sprake zal zijn van volledige aansluitingen.

- f. Voor de Madeweg dient te worden uitgegaan van:
1. ten hoogste één ontsluiting voor autoverkeer voor de te realiseren woningen ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Ontsluitingspunt autoverkeer";
 2. ten hoogste één ontsluiting (inrit/uitrit) voor autoverkeer ten behoeve van de te realiseren recreatieve voorzieningen.
- g. Binnen het gebied gelegen tussen de Haagweg en de Madeweg zal geen (doorgaande) autoverbinding tussen Haagweg en Madeweg worden gerealiseerd.
- h. Bij de realisering van de in lid 1.1 bedoelde woonbestemmingen worden ten aanzien van parkeervoorzieningen de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- ten minste 2 parkeerplaatsen per woning op het woonperceel waarbij wordt uitgegaan van een situering van deze parkeerplaatsen naast elkaar;
 - aanvullend in het openbaar gebied, 0,3 parkeerplaats per woning;
 - bij maneges 0,5 parkeerplaats per paardenbox.
- i. Bij de realisering van overige niet-woonfuncties functies als bedoeld in lid 1.1 wordt ten aanzien van de te realiseren parkeerplaatsen uitgegaan van de normen zoals verwoord in het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in Westland Verkeer en Vervoerplan en de aanleg van de benodigde parkeervoorzieningen op het eigen terrein.
- j. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Langzaamverkeersverbinding" zullen langzaamverkeersverbindingen (fietspaden en/of voetpaden) worden gerealiseerd.
- k. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Langzaamverkeersverbinding in groenzone" zullen langzaamverkeersverbindingen (fietspaden en/of voetpaden) met bermen en/of bermsloten worden gerealiseerd, waarbij uitgegaan wordt van een (functionele) inrichting met:
- een totale breedte van ten minste 10 m;
 - fietspaden met een breedte van ten minste 3,5 m (tweerichtingenfietspad);
 - voetpaden met een breedte van ten minste 1 m;
 - bermen met een breedte van ten minste 3 m ter weerszijden;
- van de gegeven inrichtingsuitgangspunten kan worden afgeweken, indien:
- een voetpad kan worden gecombineerd met een woonstraat en
 - in het aangrenzende gebied reeds sprake is van een groenvoorziening/berm met een breedte van ten minste 3 m.
- De oostwest geprojecteerde fietspaden in de zone direct ten noorden van het sportpark Polanen, respectievelijk richting Haagweg en Madeweg, behoeven niet te worden gerealiseerd indien wordt voorzien in een fietspad over het sportterrein dat aansluit op het noordzuid geprojecteerde fietspad ten westen van het NAM-terrein richting Westerhonk; hierbij kan gebruik worden gemaakt van bestaande, aangrenzende groenvoorzieningen en/of watergangen.
- l. Vanuit het gebied Westerhonk zal, ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Ontsluitingspunt langzaam verkeer", een aansluiting voor een langzaamverkeersroute worden gerealiseerd; de exacte aansluiting van deze verbinding dient in overleg met Westerhonk plaats te vinden.

2.4 Bebouwing

- a.
 1. voor de te bouwen eengezinswoningen dient te worden uitgegaan van ten hoogste drie bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1, dient voor de te bouwen eengezinswoningen binnen het gebied gelegen ten zuidwesten van de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de J. van Polanenstraat, te worden uitgegaan van ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap);
- b.
 1. voor de gestapelde woningen dient te worden uitgegaan van ten hoogste zes bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1, dient voor gestapelde woningen binnen het gebied gelegen ten zuidwesten van de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de J. van Polanenstraat, te worden uitgegaan van ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap);
- c. ter bepaling van de goothoogte en hoogte van de bebouwing dient voor wat betreft de wijze van meten het gebied gelegen ten zuidwesten van de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de J. van Polanenstraat te worden uitgegaan van de hoogte van de Rijnweg c.q. de Aalschover (peil);
- d. voor de te realiseren hippische voorzieningen in de zone langs de Madeweg te worden uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 5 m, een dakhelling van ten hoogste 45⁰ en een hoogte van ten hoogste 10 m;
- e. voor de overige niet woonfuncties maximaal drie bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag; indien niet-woonfuncties worden gecombineerd met woonfuncties mag het maximale aantal bouwlagen ten hoogste 6 bedragen al dan niet met kap of een substituuutlaag;
- f. in afwijking van het bovenstaande mag over ten hoogste 10 % van de bebouwing één extra bouwlaag worden gerealiseerd ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige accenten in het gebied; deze vrijstelling is niet van toepassing op de bebouwing als bedoeld onder a2 en b2;
- g. voor de woonpercelen dient te worden uitgegaan van een bebouwingspercentage van ten hoogste 25%; deze bepaling is niet van toepassing op de zuidwestelijke hoek van het plangebied (gebied globaal grenzend aan de bebouwde kom / Rijnweg).
- h. ten aanzien van bebouwing is het bepaalde in artikel 3 mede van toepassing.

3. *Uitwerkingsregels*

3.1 Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders moeten overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen uitwerken met inachtneming van de hieronder geformuleerde regels.

3.2 Nader onderzoek

- a. Alvorens tot bebouwing van de in lid 1.1 bedoelde gronden over te gaan dient voor de gronden gelegen tussen de Haagweg en de Slaperdijk een aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de (mogelijke) aanwezigheid van explosieven en de noodzaak voor het ruimen van deze explosieven.
- b. Alvorens tot herinrichting over te gaan dient voor de gronden als bedoeld in lid 1.3 nader onderzoek te worden gedaan naar de archeologische waarden; deze bepaling is niet van toepassing op gronden op de kaart blad 2 aangegeven als "Gebied zonder archeologische waarde".

3.3 Overleg

- a. Alvorens tot uitwerking over te gaan zal ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten overleg gevoerd worden met het Hoogheemraadschap van Delfland.
- b. Alvorens tot uitwerking en realisatie van de in lid 1.2 genoemde bestemming over te gaan, zal, indien het nader archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft, ten aanzien van de stedenbouwkundige inrichting overleg worden gevoerd met de een archeologische deskundige.

3.4 Bouwverbod

Het is, onverminderde het elders in deze voorschriften bepaalde, verboden bouwwerken op te richten voordat de in lid 1.1 bedoelde bestemming door burgemeester en wethouders is uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft.

3.5 Nadere administratieve bepalingen

- a. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).
- b. Door burgemeester en wethouders kan, zolang de onder 3.4 bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft, vrijstelling worden verleend voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde, dat:
 - het bouwplan past binnen een concept- dan wel een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan;
 - Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Bij toepassing van het bovenstaande dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 3 van artikel 4 (Procedureregels).

4. **Bebouwingsbepalingen**

- 4.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2 en lid 3, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de genoemde bestemmingen.

5. *Gebruiksbepalingen*

- 5.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

6. *Aanlegvergunningen*

- 5.1 Ten aanzien van het uitvoeren of doen uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 26 van toepassing.

Artikel 10

Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen, voorlopig bestemd voor gemengde doeleinden -UW/GD-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. woondoeleinden;
 - b. verkeersvoorzieningen;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen,
 - e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - f. geluidwerende/-afschermende voorzieningen;
 - g. en andere tot een woongebied behorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 1.2 Tot 1-1-2018 zijn de in lid 1 bedoelde gronden mede bestemd voor:
- a. voorzieningen ten behoeve van de realisatie van de Westlandse Zoom, waaronder een projectbureau, een verkoopcentrum;
 - b. werk- en opslagterreinen;
 - c. voorzieningen ten behoeve de uitvoering van de realisatie van de bestemmingsplannen voor de westlandse Zoom;
 - d. verkeersvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen,
 - g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

2. Hoofdpijnen van beleid

Realisatie van de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 en het hieronder bepaalde.

2.1 Programmatische aspecten

- a. Ten aanzien van de in lid 1.1 bedoelde bestemming is het bepaalde in artikel 9 van toepassing.
- b. Tot 1-1-2018 is ten van de bebouwing ten behoeve van de in lid 1.2 bedoelde bestemming het bepaalde in lid 3 van toepassing .
- c.. Binnen de in lid 1.2 bedoelde bestemming dient voor ten minste 9,3% van de binnen de bestemming te verhardten oppervlakte (inclusief bebouwing) te worden voorzien in de realisatie van een al dan niet tijdelijke, waterberging, waarbij wordt uitgegaan van een maximale peilstijging van 35 cm.

2.2 Inrichtingsaspecten

Voor de inrichting van de in lid 1.1 bedoelde bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a. Bij de realisering van watergangen dient in de uitwerking rekening te worden gehouden met de keurzones van het Hoogheemraadschap van Delfland; voor de in de keurzones zal bij de uitwerking een specifieke (dubbel)bestemming worden opgenomen ter bescherming van de waterstaatkundige belangen van deze gronden.
- b. in de zone gelegen globaal gelegen ten noorden van het sportpark Polanen en het duingebied zal ten minste één ruimtelijk relatie worden gelegd tussen het NAM-terrein aan de Madeweg (bestemmingen -Mn(p)- en -G(a)-); ten deze zal zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de ruimtelijke structuren in het oostelijk van de Haagweg gelegen gebied (zoals het verlengde van oostwest gesitueerde watergangen, langzaam verkeersroutes en de leidingenzone);
- c. Bij de uitwerking dient het bepaalde in artikel 7 (Algemene bouwbepalingen) in acht te worden genomen.

2.3 Verkeersaspecten

- a. De ontsluiting van de in lid 1.2 bedoelde bestemming dient te geschieden vanaf de Haagweg; na vervallen van de (tijdelijke) bestemming dient ook de aansluiting op de Haagweg voor autoverkeer te worden beëindigd.
- b. Bij de realisering van de functies als bedoeld in lid 1.1 wordt ten aanzien van de te realiseren parkeerplaatsen uitgegaan van de normen zoals verwoord in het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in Westland Verkeer en Vervoerplan en de aanleg van de benodigde parkeervoorzieningen op het eigen terrein.

3. ***Uitwerkingsregels***

3.1 Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders moeten overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen uitwerken met inachtneming van de hieronder geformuleerde regels.

3.2 Overleg

- a. Alvorens tot uitwerking over te gaan zal ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten overleg gevoerd worden met het Hoogheemraadschap van Delfland.
- b. Alvorens tot uitwerking en realisatie van de in lid 1.2 genoemde bestemming over te gaan, zal, indien het nader archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft, ten aanzien van de stedenbouwkundige inrichting overleg worden gevoerd met de een archeologische deskundige.

3.3 Bouwverbod

Het is, onverminderde het elders in deze voorschriften bepaalde, verboden bouwwerken op te richten voordat de in lid 1.1 bedoelde bestemming door burgemeester en wethouders is uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft.

3.4 Nadere administratieve bepalingen

- a. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).
- b. Door burgemeester en wethouders kan, zolang de onder 3.4 bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft, vrijstelling worden verleend voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde, dat:
 - het bouwplan past binnen een concept- dan wel een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan;
 - Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Bij toepassing van het bovenstaande dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 3 van artikel 4 (Procedureregels).

4. **Bebouwingsbepalingen**

- 4.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 1.2 en lid 2, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 1.2 genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de gezamenlijke grondoppervlakte van de bouwwerken ten hoogste 2500 m² mag bedragen;
 - b. de afstand van de gebouwen tot enige bestemmingsgrens ten minste 25 m zal bedragen;
 - c. van de gebouwen de goothoogte ten hoogste 7 m en de hoogte ten hoogste 10 m mag bedragen;
 - d. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 10 m mag bedragen;
 - e. geen (dienst)woning mag worden gebouwd.
 - f. ten aanzien van bebouwing is het bepaalde in artikel 3 mede van toepassing.

5. **Gebruiksbeepalingen**

- 5.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbeepalingen) van toepassing.

6. **Wijzigingsbeepalingen**

- 6.1 Burgemeester en Wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid 1.2 bedoelde datum van de voorlopige bestemming te vervroegen, indien geen behoefte meer bestaat aan de in lid 1.2 bedoelde voorzieningen.

Indien Burgemeester en Wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedure-regels).

Artikel 11

Maatschappelijke doeleinden -M-

1. Bestemmingsbepalingen

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen.

2. Bebouwingsbepalingen

- 2.1 Op de in lid 1.1. bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- a.
 1. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak, waarbij het bebouwingsvlak geheel mag worden bebouwd;
 2. buiten het bebouwingsvlak bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 100 m² mag bedragen;
 - de afstand van de gebouwen tot de haagweg ten minste 15 m dient te bedragen;
 - b.
 1. van de hoofdgebouwen de goothoogte en de hoogte niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven met de aanduiding "Maximumgoothoogte" en/of "Maximumhoogte";
 2. de hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 45⁰ mag bedragen;
 3. in plaats van een kap mag ook een substituuutlaag worden gebouwd op voorwaarde dat de bebouwing past binnen het profiel van een kap als bedoeld onder 2;
 4. van de bijgebouwen en overkappingen als bedoeld in lid a 2 de goothoogte niet meer dan 3,5 m, de dakhelling niet meer dan 30⁰ en de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 1. binnen het bebouwingsvlak:

de hoogte als aangegeven op de kaart met de aanduiding "Maximum hoogte";
 2. buiten het bebouwingsvlak:
 - voor erf- en terreinafscheidingen 3 m;
 - voor het overige 5 m;
 - d. geen (dienst)woning mag worden gebouwd.

3. Gebruiksbeepalingen

- 3.1 Met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbeepalingen) van toepassing.

Artikel 12

Sportieve recreatie -Rs-

1. Bestemmingsbepalingen

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. de sportieve recreatie; waaronder begrepen veldsporten, een schietbaan en een skatebaan;
 - b. verenigingsvoorzieningen;
 - c. bedrijfsgebonden detailhandel;
 - d. bedrijfsgebonden horeca;
 - e. één woning;
 - f. verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingswegen; fiets- en/of voetpaden;
 - g. groenvoorzieningen en water,
 - h. evenementen,
- met de daarbij behorende bouwwerken en open terreinen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

2. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 Algemeen
- Realisatie van de in lid 1 bedoelde bestemming dient te geschieden met inachtneming van het hieronder bepaalde.
- 2.2 Inrichtingsaspecten
- a. Voor de inrichting van het gebied wordt uitgegaan van een interne zonering, waarbij worden onderscheiden:
 - zones voor gebouwde voorzieningen;
 - zones voor verkeersvoorzieningen.
 - b. De gebouwde voorzieningen, waaronder verenigingsgebouwen en tribunes dienen in hoofdzaak te worden gesitueerd binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Zone gebouwde voorzieningen".
 - c. Parkeervoorzieningen dienen in hoofdzaak te worden gesitueerd binnen de op de kaart gegeven aanwijzing "Zone parkeervoorzieningen".
 - d. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "langzaamverkeersroute" dient te worden uitgegaan van een fietspad tussen het bestaande woongebied en het nieuw te realiseren woongebied (fietspad richting Westerhonk).
(Indien deze verbinding niet wordt of kan worden gerealiseerd dient in het aangrenzende woongebied ten noorden van het sportpark te worden voorzien in aansluiting van de fietsverbinding richting haagweg en Madeweg).
 - e. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Water en groenvoorzieningen" zullen watergangen met groenvoorzieningen (oeverzones) worden gerealiseerd.

- f. de in lid 1.1 bedoelde (bestaande) woning kan worden gehandhaafd.

2.3 Functionele aspecten

- a. Binnen de bestemming is bedrijfsgebonden horeca direct verband houdende met de bestemming, zoals kantines, toegestaan op voorwaarde, dat de bedrijfsvloeroppervlakte van de horeca-activiteiten niet meer bedraagt dan 35 % van de totale bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 500 m². De vestiging van zelfstandige horecavestigingen is niet toegestaan.
- b. Het medegebruik van de bouwwerken en terreinen voor bijzondere manifestaties, zoals beurzen, tentoonstellingen en dergelijke is toegestaan op voorwaarde, dat:
 1. per jaar niet meer dan 6 x een dergelijk evenement wordt gehouden;
 2. het evenement per keer niet langer mag plaatsvinden dan:
 - 3 keer 5 dagen;
 - 6 keer 3 dagen.
- c. Binnen de bestemming is beperkte detailhandel in goederen direct verband houdende met de bestemming, zoals detailhandel in sportartikelen, toegestaan op voorwaarde, dat de bedrijfsvloeroppervlakte van de detailhandel niet meer bedraagt dan 5 % van de totale bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 30 m².
- d. Binnen de bestemming is slechts de bouw van één woning toegestaan..

2.4 Overige aspecten

- a. Binnen de bestemming is de bouw van een gebouw ten behoeve van een schietbaan toegestaan, op voorwaarde, dat op een afstand van 10 m gemeten uit de gevels van dat gebouw het geluidsniveau niet meer dan 50dB(A) zal bedragen.
- b. Ten aanzien van de activiteiten op het terrein is de het "Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer" van toepassing. Regulering van milieuplanologische aspecten geschiedt mede op basis van deze regeling.
- d. Ten aanzien van de bouw van milieugevoelige objecten is het bepaalde in artikel 5 van toepassing.

3. **Bebouwingsbepalingen**

3.1 Binnen de in lid 1 bedoelde bestemming mogen slechts bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a.
 1. de gebouwen dienen te worden opgericht binnen de op de kaart gegeven aanduidingen "Zone gebouwde voorzieningen A" en "Zone gebouwde voorzieningen B", waarbij:
 - binnen de "Zone gebouwde voorzieningen A" de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen niet meer dan 1500 m² en de hoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
 - binnen de "Zone gebouwde voorzieningen B" de grondoppervlakte niet meer dan 1200 m² en de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 2. van de onder 1 bedoelde gebouwen de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandelsdoeleinden als bedoeld in lid 2.3 onder c niet meer dan 50 m² mag bedragen;

3. buiten de onder 1 bedoelde zones gebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer -geen woningen zijnde- zoals schuilhokken bij de sportvelden (dug-outs) en bergingen mogen worden opgericht, waarbij de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 250 m², de oppervlakte per gebouw niet meer dan 20 m², de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 mag, ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "In te passen woonfunctie" een woning met een inhoud van ten hoogste 500 m³, een goothoogte van ten hoogste 6 m en een hoogte van ten hoogste 9 m worden gebouwd;
bij de woning mogen bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 75 m², de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
 1. voor ballenvangers: 7,5 m;
 2. voor lichtmasten: 20 m;
 3. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
 4. voor het overige 5 m.
- 3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1:
- a. onder a1:
voor het verhogen van de aangegeven hoogte met ten hoogste 3 m;
 - b. onder b:
 1. voor het verhogen van de hoogte van andere bouwwerken tot ten hoogste 20 m indien zulks voor een doelmatig functioneren van het sportcomplex gewenst of noodzakelijk is;
 2. voor het plaatsen van een communicatiemast tot een hoogte van ten hoogste 50 m.

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.
- 4.2 In afwijking van het bepaalde in lid 1.1 en lid 2.1 van artikel 25 is eveneens gebruik als bedoeld in lid 2.3 (bedrijfsgebonden horeca, detailhandel en gebruik ten behoeve van manifestaties) toegestaan.

5. Wijzigingsbepalingen

- 5.1 Burgemeester en Wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 8, bevoegd, de bestemming te wijzigen te behoeve van de bestemming "Sportschool, fitnesscentrum - Rf- ten behoeve van een uitbreiding van het bouwvlak van laatstgenoemde bestemming, waarbij het bouwvlak met ten hoogste 50% mag worden vergroot. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient tevens te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen waarbij voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen dient te worden

aangesloten op de richtlijnen als opgenomen in het Westlands Verkeers- en Vervoersplan”.

Indien Burgemeester en Wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedure-regels).

Artikel 13

Maatschappelijke doeleinden / zwembad -MRz- Sportschool/fitnesscentrum -Rf-

1. Bestemmingsbepalingen

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- binnen de bestemming -MRz: maatschappelijke doeleinden alsmede een zwembad;
 - binnen de bestemming -Rf- een sportschool annex fitnesscentrum; alsmede
 - bedrijfsgebonden detailhandel en/of bedrijfsgebonden horeca; met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 1.2 De in lid 1.1 onder b bedoelde gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarde.

2. Hoofdlijnen van beleid

2.1 Detailhandel

Binnen de bestemming is bedrijfsgebonden detailhandel toegestaan op voorwaarde, dat de bedrijfsvloeroppervlakte van de detailhandel niet meer bedraagt dan:

- 5 % van de totale bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 50 m².
- binnen de bestemming -MRz-: 25 m²;
- binnen de bestemming -Rf-: 15 m².

2.2 Horeca

Binnen de bestemming is uitsluitend bedrijfsgebonden horeca toegestaan op voorwaarde, dat de bedrijfsvloeroppervlakte van de horeca-activiteiten niet meer bedraagt dan:

- binnen de bestemming -MRz-: 100 m²;
- binnen de bestemming -Rf-: 25 m².

3. Bebouwingsbepalingen

- 2.1 Op de in lid 1.1. bedoelde gronden mogen, onverminderd het bepaalde in lid 2.2 en lid 2.3, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken, waarbij de bebouwingsvlakken geheel mogen worden bebouwd;;

- b.
 - 1. van de gebouwen de goothoogte en de hoogte niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven met de aanduiding "Maximumgoothoogte" en/of "Maximumhoogte";
 - 2. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 60⁰ mag bedragen;
 - 3. in plaats van een kap mag ook een substituuutlaag worden gebouwd op voorwaarde dat de bebouwing past binnen het profiel van een kap als bedoeld onder 2;
 - c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 - 1. binnen het bebouwingsvlak:
de hoogte als aangegeven op de kaart met de aanduiding "Maximum hoogte";
 - 2. buiten het bebouwingsvlak:
 - voor erf- en terreinafscheidingen 2 m;
 - voor het overige 5 m;
 - d. geen (dienst)woning mag worden gebouwd.
- 2.2 Op de gronden als bedoeld in lid 1.1 onder b (de bestemming "Sportschool,fitnesscentrum -Rf-") is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover:
 - a. geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen het heien van palen en/of het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m;
 - b. de terreinoppervlakte van de bouwwerkzaamheden meer bedraagt dan 100 m².
- 2.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in lid 2.1 op voorwaarde dat daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde.
 Alvorens de vrijstelling te verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders een archeologisch vooronderzoek alsmede een daarop betrekking hebbend advies van een archeologische deskundige te overleggen.
 Aan het verlenen van de vrijstelling kunnen in ieder gavla de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden van het gebied kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen archeologisch deskundige.

3. Gebruiksbepalingen

- 3.1 Met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.
- 3.2 In afwijking van het bepaalde in lid 1.1 en lid 2.1 van artikel 25 is eveneens gebruik als bedoeld in lid 2.3 (medegebruik horeca en detailhandel) toegestaan.

4. *Aanlegvergunningen*

- 4.1 Ten aanzien van het uitvoeren of doen uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden binnen de bestemming als bedoeld in lid 1.1 onder b (de bestemming "Sportschool/fitnesscentrum -Rf-") is het bepaalde in artikel 26 van toepassing.

Artikel 14

Verkooppunt motorbrandstoffen -D(m)-

1. Bestemmingsbepalingen

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen (exclusief LPG) annex een servicestation, met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.
- 1.2 De in lid 1.1 onder b bedoelde gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarde.

2. Hoofdpijnen van beleid

2.1 Algemeen

De bestemming is opgenomen voor het binnen het plangebied aanwezige verkooppunt voor motorbrandstoffen annex servicestation.

2.2 Detailhandel

Binnen de in lid 1.1 genoemde gronden is uitsluitend detailhandel toegestaan in:

- a. detailhandel in motorbrandstoffen, geen LPG zijnde;
- b. detailhandel in goederen die direct verband houden met een servicestation, zoals auto-accessoires;
- c. detailhandel in goederen die (indirect) verband houden met een verkooppunt van motorbrandstoffen, zoals rookartikelen, dranken, bloemen en lectuur en (kleine) levensmiddelen, op voorwaarde, dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 100 m² zal bedragen.

3. Bebouwingsbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3,1 en 3.2, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
 - b. van de gebouwen de hoogte niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "Maximumhoogte";
 - c. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 1. binnen het bebouwingsvlak:
de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
 2. buiten het bebouwingsvlak: 3 m;
 - d. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Luifel" een overkapping (luifel) mag worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan 5,5 m mag bedragen.

- e. binnen de in lid 1.1 bedoelde gronden zijn tevens (onder peil gelegen) bouwwerken en overige voorzieningen ten behoeve van het verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan.
- 3.2 Op de gronden als bedoeld in lid 1.1 is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover:
- a. geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen het heien van palen en/of het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m;
 - b. de terreinoppervlakte van de bouwwerkzaamheden meer bedraagt dan 100 m².
- 2.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in lid 2.1 op voorwaarde dat daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde.
- Alvorens de vrijstelling te verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders een archeologisch vooronderzoek alsmede een daarop betrekking hebbend advies van een archeologische deskundige te overleggen.
- Aan het verlenen van de vrijstelling kunnen in ieder gavla de volgende voorwaarden worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden van het gebied kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen archeologisch deskundige.
- 3.4 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 onder c2 voor de bouw van andere bouwwerken tot een hoogte van ten hoogste 6 m, indien dit voor een doelmatig functioneren van de bestemming noodzakelijk of gewenst is.

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik is voor het overige het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.
- 4.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbepalingen) is het in ieder geval verboden de bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden.
- 4.3 Het bepaalde in lid 4.2 is niet van toepassing op detailhandel als bedoeld in lid 2.2.

5. Aanlegvergunningen

- 5.1 Ten aanzien van het uitvoeren of doen uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden binnen de bestemming als bedoeld in lid 1.1 is het bepaalde in artikel 26 van toepassing.

6. Wijzigingsbepalingen

- 6.1 Burgemeester en Wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 8, bevoegd,

bij bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing, de in lid 1.1 bedoelde bestemming te wijzigen in de bestemming "Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als bedoeld in artikel 9".

Indien Burgemeester en Wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedure-regels).

Artikel 15

Transportleidingen,

- aardgastransportleiding -Mn(g)-
- aardgascondensaatleiding -Mn(c)-
- rioolwatertransportleiding -Mn(r)-
- watertransportleiding -Mn(w)-

1. *Doeleindenomschrijving*

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:
 - a. binnen de bestemming -Mn(g)-: een (ondergrondse) aardgastransportleiding;
 - b. binnen de bestemming -Mn(c)-: een (ondergrondse) aardgascondensaatleiding;
 - c. binnen de bestemming -Mn(r)-: een (ondergrondse) rioolwatertransportleiding;
 - d. binnen de bestemming -Mn(w)-: een (ondergrondse) watertransportleiding;
 met de daarbij behorende andere bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 1.2. Secundair zijn deze gronden, voor zover zulks op de kaart is aangegeven, bestemd voor de overige op de kaart aan deze gronden gegeven bestemmingen.

2. *Hoofdlijnen van beleid*

- 2.1 De bestemming heeft betrekking op bestaande (ondergrondse) leidingen. Voor de leidingen is het beleid gericht op het geven van een planologische bescherming aan de leidingen. Aan ontwikkelingen zal slechts medewerking worden verleend indien de leidingbelangen dit gedogen. Alvorens medewerking te verlenen aan ontwikkelingen zal ten aanzien van de leidingbelangen advies worden ingewonnen bij de leiding-beheerder(s). Bescherming van de leidingen geschiedt mede door het bouwverbod met vrijstellingsbepalingen en het opgenomen aanlegvergunningstelsel.
- 2.2 Indien dit in verband met een doelmatige inrichting van het plangebied gewenst of noodzakelijk is kan, na overleg met de leidingbeheerder(s), medewerking worden verleend aan een andere situering van de leiding(en).

3. *Bebouwingsbepalingen*

- 3.1 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd.
- 3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor het oprichten van bouwwerken ten dienste van de in lid 1.2. bedoelde (secundaire) bestemmingen, waarbij het bepaalde in de bebouwingsbepalingen van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat de bouwwerken slechts mogen worden opgericht voor zover de belangen van de leidingen dit gedogen.

Alvorens bouwvergunning te verlenen wordt door Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

5. Aanlegvergunningen

5.1 Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders binnen de in lid 1.1 bedoelde gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- c. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- f. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

5.2 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in lid 5.1 is slechts toelaatbaar, indien de belangen van de leidingen zich hiertegen niet verzetten.

5.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leidingen.

5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 5.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder(s).

6. Wijzigingsbepalingen

- 6.1 Burgemeester en Wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het geheel schrappen van de bestemmingen als bedoeld in lid 1.1 en, voor zover van toepassing, de bijbehorende toetsingszone, indien bedoelde leiding komt te vervallen;

- b. het wijzigen van de situering van de bestemmingen als bedoeld in lid 1.1, en voor zover van toepassing, de bijbehorende toetsingszone;
indien dit in verband met de (her)inrichting van (een deel van) het gebied wenselijk of noodzakelijk is.

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen Burgemeester en Wethouders advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s).

Indien Burgemeester en Wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedure-regels).

Artikel 16**Puttenveld -Mn(p)-****1. Bestemmingsbepalingen**

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de winning en bewerking van aardgas met de daarbij behorende bouwwerken en overige voorzieningen.

2. Bebouwingsbepalingen

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- a. de gebouwen mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken, waarbij het bebouwingsvlak geheel mag worden bebouwd;
 - b. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 5 m mag bedragen;
 - c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 20 m mag bedragen;
 - d. binnen 20 m van de op de kaart gegeven aanduiding "Afblaaspijp", een afblaaspijp tot een hoogte van maximaal 40 m mag worden gebouwd.
 - e. geen (dienst)woning mag worden gebouwd.

3. Gebruiksbe­palingen

- 3.1 Met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbe­palingen) van toepassing.

Artikel 17

Zeewering -Mw(z)-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering (zeewering) met de daarbij behorende andere bouwwerken, een en andere met inachtneming van het bepaalde in lid 2
- 1.2 Secundair zijn de in lid 1.1 bedoelde gronden, voor zover zulks op de kaart is aangegeven, bestemd voor de doeleinden als omschreven in lid 1.1 van artikel 21 "natuurgebied, duin -Nd-".

2. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 Voor de in lid 1.1 bedoelde bestemming is het beleid gericht op bescherming van de waterstaatkundige functie van de gronden. Op de gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Bebouwing binnen de bestemming is uitsluitend toegestaan indien hierdoor geen schade wordt of kan worden veroorzaakt aan waterstaatkundige functie van deze gronden.

Alvorens een vergunning winnen burgemeester en wethouders met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten advies in bij het hoogheemraadschap van Delfland.

3. Bebouwingsbepalingen

- 3.1 Binnen de in lid 1 bedoelde bestemming mogen slechts bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 genoemde bestemming worden gebouwd.
- 3.2 Op de in lid 1.1 bedoeld gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, eveneens bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen als genoemd in lid 1.2 worden gebouwd indien de waterstaatkundige functie van deze gronden niet wordt of kan worden aangetast.
- 3.2 Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de in lid 1.2 bedoelde bestemming. Alvorens een vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders ten aanzien van de veiligheidsaspecten advies in bij de leidingbeheerder.

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

Artikel 18**Nutsvoorzieningen -Mn-****1. Doeleindenomschrijving**

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor (openbare) nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken.

2. Bebouwingsbepalingen

- 2.1 Binnen de in lid 1 bedoelde bestemming mogen slechts bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- a. de gebouwen binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden gebouwd;
 - b. van de gebouwen de hoogte niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven met de aanduiding “maximumhoogte in meters”;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 - 1. binnen het bebouwingsvlak: 10 m;
 - 2. buiten het bebouwingsvlak: 3 m;
 - d. geen (dienst)woning mag worden gebouwd.

3. Gebruiksbeperkingen

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbeperkingen) van toepassing.

Artikel 19

Afschermende beplantingen -G(a)-

1. Bestemmingsbepalingen

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor (afschermende) beplantingen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het aangrenzende puttenveld met de daarbij behorende andere bouwwerken.
- 1.2 Binnen de bestemming zijn, ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Langzaamverkeersroute", de gronden mede bestemd voor fiets- en/of voetpaden bermen en bermsloten met de daarbij behorende ander bouwwerken.
- 1.3 Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Transportleidingen, aardgas-condensaatleiding -Mn(c)- is opgenomen is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 15 van toepassing.

2. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 Voor de in lid 1.1 bedoelde gronden is het beleid gericht op handhaving van de beplantingen ten behoeve van een landschappelijke inpassing van het zogenoemde NAM-terrein.
Binnen de bestemming kan is de aanleg van een langzaamverkeersroute en/of watergangen toegestaan, op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke inpassing van de aanwezige groenvoorzieningen.

3. Bebouwingsbepalingen

Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. terreinafscheidingen tot een maximum hoogte van 3 m;
- b. straatmeubilair ten dienste van te realiseren langzaam verkeersroutes.

4. Gebruiksbeplantingen

- 3.1 Met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbeplantingen) van toepassing.

5. Aanlegvergunningen

5.1 Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders binnen de in lid 1.1 bedoelde gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het vellen of rooien van de aanwezige beplantingen;

- b. het uitvoeren van werkzaamheden die de dood van de beplantingen beogen dan wel tot gevolg hebben;
- c. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- f. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

5.2 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in lid 5.1 is slechts toelaatbaar, indien de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de afschermende functie van de beplantingen.

5.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op:

- a. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige beplantingen, het periodiek afzetten daaronder begrepen;
- b. het uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van de in lid 1.2 bedoelde bestemmingen.

Artikel 20

Groenvoorzieningen -G- Groenvoorzieningen en water -Gw-

1. Bestemmingsbepalingen

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. binnen de bestemming -G-:
groenvoorzieningen alsmede paden en water;
 - b. binnen de bestemming -Gw-:
 1. alsmede de landschappelijke waarde van deze groenvoorzieningen;
 2. de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en/of waterafvoer) met een oppervlak van ten minste 8000 m².

Met de daarbij behorende andere bouwwerken.

3. Bebouwingsbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend terreinafscheidingen alsmede andere bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding worden gebouwd, tot een maximum hoogte van 3 m worden gebouwd.
- 3.2 Binnen de in lid 1.1 onder a bedoelde gronden zijn tevens (onder peil gelegen) bouwwerken en overige voorzieningen ten behoeve van het aan de Haag/Rijnweg gelegen verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan.

4. Gebruiksbeepalingen

- 4.1 Met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbeepalingen) van toepassing.

5. Aanlegvergunningen

5.1 Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders binnen de in lid 1.1 bedoelde gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het vellen of rooien van de aanwezige beplantingen;
- b. het uitvoeren van werkzaamheden die de dood van de beplantingen beogen dan wel tot gevolg hebben;
- c. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- f. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.
- g. het geheel of gedeeltelijk dempen van het water.

5.2 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in lid 5.1 onder a t/m g is slechts toelaatbaar, indien de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de afschermende functie van de beplantingen.

Het bepaalde onder f is slechts toelaatbaar indien geen afbreuk wordt gedaan aan de waterbergende capaciteit binnen de bestemming en elders is voorzien in vervangende waterberging.

5.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op:

- c. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige beplantingen, het periodiek afzetten daaronder begrepen;
- d. het uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van de in lid 1.2 bedoelde bestemmingen.
- e. Het dempen van het water geen problemen oplevert met betrekking tot de veiligheidsaspecten (benodigde hoeveelheid bluswater) of de waterhuishouding.

Artikel 21

Natuurgebied duinen -Nd-

1. Bestemmingsbepalingen

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de duinen en de daaraan verbonden waterkerende functie alsmede de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde daarvan.
- 1.2 Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Zeewering" is gegeven zijn de in lid 1.1 bedoelde gronden primair bestemd voor de zeewering en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 17 van toepassing.
- 1.3 Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Langzaam verkeersroute" zijn de gronden mede bestemd bestemd voor fiets- en/of voetpaden met de daarbij behorende andere bouwwerken.
- 1.2 De in lid 1.1 bedoelde gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarde.

2. Bebouwingsbepalingen

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. terreinafscheidingen en straatmeubilair;
 - b. andere bouwwerken ten behoeve van de waterkering.

3. Gebruiksbeperkingen

- 3.1 Met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbeperkingen) van toepassing.
- 3.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1.1 van artikel 25 is het in ieder geval verboden:
 - a. het bestrooien of bespuiten van de gronden met chemische bemestings- en bestrijdingsmiddelen;
 - b. het winnen van delfstoffen en grondstoffen, zand daaronder begrepen;
 - c. het beproeven van voertuigen, het beoefenen van de motorsport en de modelvliegsport, het houden van wedstrijden met voertuigen en het racen of crossen met voertuigen;
 - d. het houden van militaire oefeningen.

4. Aanlegvergunningen

4.1 Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders binnen de in lid 1.1 bedoelde gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het bebossen of oprichten van kruidachtige of houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan niet met een dergelijke vegetatie begroeid waren;
- c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- d. het verrichten van boringen.

4.2 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in lid 5.1 is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde van de gronden en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op:

- a. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de gronden;
- b. het uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van de in lid 1.2 bedoelde bestemmingen.

4.4 Adviezen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 5.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

5. Wijzigingsbepalingen

- 5.1 Burgemeester en Wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid 1.1 bedoelde bestemming, voor zover gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Grens wijzigingsbevoegdheid I" te wijzigen in de bestemming "Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW-" ten behoeve van het uitbreiden van het woongebied in het kader van een herinrichting waarbij gebied, in samenhang met de herinrichting van aangrenzende woongebied wordt opgehoogd ten einde het karakter van het gebied te doen aansluiten bij het noordwestelijk gelegen duingebied.

Uitgangspunt is overigens dat binnen deze zone geen gebouwen zullen worden gesitueerd.

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

Indien Burgemeester en Wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedure-regels).

Artikel 22

Verkeersdoeleinden -V-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, bermen, bermsloten en andere verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.
- 1.2
 - a. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Transportleidingen, aardgastransportleiding -Mn(g)- is opgenomen is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
 - b. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Transportleidingen, aardgas-condensaatleiding -Mn(c)- is opgenomen is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
 - b. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Transportleidingen, water-transportleiding -Mn(w)- is opgenomen is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 15 van toepassing.

2. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 De in lid 1.1 bedoelde gronden maken deel uit van de hoofdverkeersstructuur binnen de gemeente waarbij de ontsluitingsfunctie van belang is.
- 2.2 Voor de wegen Rijnweg, Haagweg en Madeweg wordt uitgegaan van handhaving van de verkeersfunctie waarbij, zo nodig, meegewerkt kan worden aan een herinrichting, voor de wegen zijn te hoogste twee rijstroken, eventueel aangevuld met voorsorteerstroken / opstelstroken toegestaan.
- 2.3
 - a. Voor de Haagweg wordt tevens uitgegaan van de aanleg van een vrijliggend fietspad dat in twee richtingen is te berijden aan de westkant van de Haagweg alsmede een voetpad.
 - b. Het aan de oostzijde van de Haagweg gelegen fietspad kan worden gehandhaafd; indien sprake is de aanleg van een fietspad in de zone gelegen ten noorden van het sportpark Polanen zal, vanaf de aansluiting op de Haagweg, worden voorzien in een in twee richtingen te berijden fietspad in zuidelijke richting.

3. Bebouwingsbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd.

4. *Gebruiksbe­palin­gen*

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbe­palin­gen) van toepassing.

Artikel 23

Parkeervoorzieningen -Vw(p)-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, bermen, bermsloten en andere verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.
- 1.2 Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Telecommunicatievoorzieningen" zijn de gronden mede bestemd voor telecommunicatievoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken.
- 1.3 Binnen de bestemming zijn, ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Langzaamverkeersroute", de gronden mede bestemd voor fiets- en/of voetpaden bermen en bermsloten met de daarbij behorende ander bouwwerken.
- 1.4 Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Transportleidingen, aardgas-condensaatleiding -Mn(c)- is opgenomen is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 15 van toepassing.

2. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 De in lid 1.1 bedoelde gronden hebben betrekking op specifiek aangewezen parkeervoorzieningen, en aanverwante voorzieningen, zoals "kiss & ride" voorzieningen.

3. Bebouwingsbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd.
- 3.2 Op de in lid 1.2 bedoelde gronden mogen bouwwerken ten behoeve van de genoemde bestemming worden gebouwd, waarbij:
 - a. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen ten hoogste 30 m² mag bedragen;
 - b. van de gebouwen de hoogte ten hoogste 4 m mag bedragen;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen: 3 m;
 2. voor het overige: 40 m;
 - d. geen woning mag worden gebouwd;

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

Artikel 24**Boezemwater****1. Doeleindenomschrijving**

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en waterafvoer) met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder bruggen ten behoeve van kruisende verkeersbestemmingen.

2. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 De onder 1 bedoelde watergang maakt onderdeel uit van het waterstaatkundig systeem in de gemeente. Op de gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing.

3. Bebouwingsbepalingen

- 3.1 Binnen de in lid 1 bedoelde bestemming mogen slechts bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder begrepen bruggen ten behoeve van kruisende verkeersbestemmingen, worden gebouwd.

4. Gebruiksbeperkingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbeperkingen) van toepassing

PARAGRAAF IV**GEBRUIKSBEPALINGEN****Artikel 25****Algemene gebruiksbepalingen****1. Gebruiksbepalingen ten aanzien van onbebouwde gronden**

- 1.1 Het is verboden de in het plan begrepen gronden - voor zover zij onbebouwd blijven - anders te gebruiken of te laten gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemming.
- 1.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1.1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. het opslaan van gebruiksklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - d. het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - e. ligplaats of aanlegplaats voor vaartuigen voor zover dit niet uitdrukkelijk bij de bestemmingen is bepaald.
- 1.3 Het bepaalde onder 1.2 is niet van toepassing op:
- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
 - b. opslag in het kader van het normale onderhoud van gronden;

2. Gebruiksbepalingen ten aanzien van bouwwerken

- 2.1 Het is verboden bouwwerken anders te gebruiken of te laten gebruiken dan ten dienste van de in deze voorschriften aan de bijbehorende grond gegeven bestemming.
- 2.2 Onverminderd het bepaalde in lid 2.1 is het in ieder geval verboden:
- a. de woningen te gebruiken voor beroeps- of bedrijfsmatige werk en/of opslagruimte;
 - b. de bouwwerken als bedoeld in de artikel 9, nadat deze bestemmingen zijn uitgewerkt, te gebruiken voor doeleinden in strijd met de bepalingen van het uitwerkingsplan;
 - c. de bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting;
 - d. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling is verleend.

- 2.3 Het bepaalde in lid 2.2 is niet van toepassing op:
- a. het (mede)gebruik van woningen voor beroepsmatige werkruimte als aangegeven in lid 8 van artikel 8;
 - b. het gebruik van aangebouwde praktijkruimten voor (uitbreiding van de) woonruimte van de op het perceel aanwezige woning.

3. *Vrijstellingsbepalingen omtrent het gebruik*

- 3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1.2 onder d voor het medegebruik van de gronden als ligplaats of aanlegplaats voor vaartuigen , indien:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheden voor het verkeer en vervoer te water.

Alvorens een vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het Hoogheemraadschap van Delfland ten aanzien van de waterhuishoudkundige en verkeerskundige aspecten. Dit advies is niet nodig indien vooraf door het Hoogheemraadschap een ontheffing van de keur is verleend.

- 3.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1.1, lid 1.2, lid 2.1 en lid 2.2, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 26

Aanlegvergunningen

5.1 Verbodsbepalingen

A. Archeologie

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) voor de gronden met een archeologische (mede)bestemming de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
2. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
3. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.30 m;
4. het aanleggen van boomgaarden;
5. het bebossen van gronden;
6. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeer-gelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
7. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
8. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

B. Oeverzones

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) met betrekking tot de bij de uitwerking (zie ook lid 2.2 onder a sub 6 van artikel 7) op de kaart nader aan te geven / te bestemmen "Oeverzones" de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het ophogen van gronden;
2. het wijzigen van het profiel van de gronden;
3. het plaatsen van oeverbeschoeiingen hoger dan 0.30 m gemeten vanaf het waterpeil, voor zover dit geen bouwwerken zijn;
4. het ontgronden en/of het graven van watergangen;

5.2 Uitzonderingen

A. Het bepaalde in lid 5.1 onder A is niet van toepassing op

1. op gronden op de kaart blad 2 (Archeologische vrijwaringskaart) opgenomen in de bijlage bij deze voorschriften als "Gebied zonder archeologische waarde" aangegeven gronden;
2. normale (onderhouds-)werkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de archeologische waarde van de gronden;

3. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn omdat geen afbreuk kan worden gedaan aan de archeologische waarde van de gronden, waarbij de oppervlakte van de activiteiten minder bedragen dan 100 m².
- B. Het bepaalde in lid 5.1 onder B is niet van toepassing op:
1. normale onderhoudswerkzaamheden aan de gronden waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan het profiel;
 2. het geheel of gedeeltelijk afgraven van de gronden.

5.3 Toelaatbaarheid

- A. Een vergunning als bedoeld in lid 5.1 onder A is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.
- Aan het verlenen van de vrijstelling kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden van het gebied kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen archeologisch deskundige.
- Ten aanzien van de afweging is het bepaalde in lid 10 van artikel mede 8 van toepassing.
- B. Een vergunning als bedoeld in lid 5.1 onder b is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de landschappelijke en waterstaatkundige functie van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

5.4 Adviezen / verklaring van geen bezwaar

Alvorens een aanlegvergunning als bedoeld in lid A te verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders een archeologisch vooronderzoek alsmede een daarop betrekking hebbend advies van een archeologische deskundige te overleggen.

Aan het verlenen van de vrijstelling kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden van het gebied kunnen worden behouden;
- b. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen archeologisch deskundige.

Indien omtrent het verlenen van een vrijstelling een negatief advies is ontvangen, wordt de vrijstelling slechts verleend nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Artikel 27**Algemene vrijstellingsbepalingen****1. Vrijstellingen**

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in deze voorschriften ten behoeve van:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 75 m³, een goothoogte van ten hoogste 4 m en een hoogte van ten hoogste 6 meter;
- b. een afwijking ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;
- c. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.
- d. voor de bouw van nieuwe bruggen en/of vlonders bij waterbestemmingen, indien:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheden voor het verkeer en vervoer te water.

Alvorens een vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten schriftelijk advies in bij het Hoogheemraadschap van Delfland.
- e. het op de "Vrijwaringskaart archeologie", opgenomen in de bijlage bij deze voorschriften, nader aangeven van gebieden/percelen, nadat op basis van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat binnen deze gebieden:
 - geen sprake is van archeologische waarde;

- de archeologische waarde in voldoende mate zijn opgegraven en/of gedocumenteerd;

De kaart wordt niet aangepast dan nadat daarover een schriftelijk advies is ontvangen van een archeologisch deskundige.

2. Toetsingskader vrijstellingen

Vrijstellingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel kunnen slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en indien het beoogde stedenbouwkundige beeld zich daartegen niet onevenredig wordt aangetast, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.

Artikel 28

Algemene wijzigingsbepalingen

1. *Wijzigingsbepalingen*

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het bepaalde in lid 2 en lid 3, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4 m, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 27 (Algemene vrijstellingsbepalingen), niet kunnen worden gebouwd;
- b. een vanuit het oogpunt van doelmatig gebruik noodzakelijke afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10% maar minder dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- c.
 1. het wijzigen van de aantallen te bouwen woningen en/of
 2. het wijzigen van de verhouding tussen te bouwen eengezinshuizen en gestapelde woningen zoals genoemd in artikel 9;
 op voorwaarde, dat:
 - de afwijking is gebaseerd op een onderzoek naar de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoeften;
 - de afwijking van het aantal te bouwen woningen niet meer bedraagt dan 20% van het in artikel 9 genoemde aantal;
 - het percentage gestapelde woningen met ten hoogste 10 mag worden verhoogd;
- d. het toevoegen op de kaart van de bestemming "Archeologisch monument", indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
 Alvorens toepassing te verlenen aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders advies in bij een archeologisch deskundige;
- e.
 1. het wijzigen van de kaart, waarbij de (primaire) bestemming "Archeologisch waardevol gebied" kan worden opgenomen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat er sprake is van te beschermen archeologische waarde. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de bepalingen als opgenomen in artikel A in de bijlage bij deze voorschriften. Bij toepassing

van deze wijzigingsbevoegdheid is overtreding van het bepaalde in lid 5.1 een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a lid 2 van de Wet op de economische delicten.

2. het schrappen van de (mede dan wel de primaire) bestemming "Archeologisch waardevol gebied", indien uit nader onderzoek is gebleken dat er geen sprake meer is van te beschermen archeologische waarde.

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

- f.
 1. het wijzigen van de breedte van een op de kaart aangegeven "Toetsingszone, aardgastransportleiding" en/of "Toetsingszone aardgascondensaatleiding" indien dit gewenst of noodzakelijk is vanwege landelijke veiligheidsrichtlijnen (BEVI);
 2. het schrappen van de op de kaart aangegeven "Toetsingszone, aardgastransportleiding" en/of "Toetsingszone aardgascondensaatleiding" indien de bijbehorende leiding buiten gebruik wordt gesteld.

Alvorens toepassing te geven aan deze bepalingen wordt door Burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een terzake de veiligheid van leidingen terzake deskundige instantie zoals het RIVM, de Inspectie VROM of de leidingbeheerder.

- h. het wijzigen van de situering van leidingen als bedoeld in artikel 15, eventueel met bijbehorende toetsingszones, indien zulks in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan gewenst of noodzakelijk is;

Alvorens toepassing te geven aan deze bepalingen wordt door Burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;

- i. het wijzigen van het plan ten behoeve van de aanleg van nieuwe (ondergrondse) transportleidingen, eventueel met bijbehorende toetsingszones, van infrastructureel belang;

Alvorens toepassing te geven aan deze bepalingen wordt door Burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;

- j. het wijzigen van bestemmingen ten behoeve van:

1. een andere situering van op de kaart aangegeven (boezem)water;
2. het uitbreiden van de oppervlakte van op de kaart aangegeven (boezem)water;
3. het toevoegen van nieuwe watergangen in het kader van de waterberging in het gebied

Eventueel met bijbehorende keurzones (de bestemming waterstaatsdoeleinden) indien dit in verband met de uitvoering/realisatie van het plan gewenst of noodzakelijk is;

Alvorens toepassing te geven aan deze bepalingen wordt door Burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

- k. het wijzigen van de bestemmingen "Puttenveld -Mn(p)-" en de bestemming "Afschermende groenvoorzieningen -G(a)-" in de bestemming "Sportieve recreatie -Rs-", met bijbehorende voorzieningen, waarbij de aanleg van sportvoorzieningen

(sportvelden en/of een sporthal) en bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk is, indien de bedrijfsfunctie ter plaatse wordt beëindigd op voorwaarde, dat:

1. de oppervlakte voor de waterberging niet wordt verkleind;
 2. de bebouwde oppervlakte niet meer dan 2500 m² mag bedragen;
 3. van de gebouwen de goothoogte niet meer dan 9 m en de bouwhoogte niet meer dan 11 m mag bedragen;
 4. dient te worden voorzien in de bijbehorende parkeervoorzieningen , waarbij te aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen aansluiting wordt gezocht bij het gemeentelijke parkeerbeleid als aangegeven in het Westlands Verkeers- en Vervoersplan (WVVP);
- I.
1. het wijzigen van de omvang van de op de kaart aangegeven "Toetsingszone, puttenveld" indien dit gewenst of noodzakelijk is vanwege landelijke veiligheidsrichtlijnen.
 2. het schrappen van de op de kaart aangegeven "Toetsingszone, puttenveld" indien dit puttenveld buiten gebruik wordt gesteld.

Alvorens toepassing te geven aan deze bepalingen wordt door Burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een ter zake de veiligheid van leidingen deskundige instantie zoals het RIVM, de Inspectie VROM of de leidingbeheerder.

2. Toetsingskader wijzigingsbepalingen en wijzigingsprocedure

- 2.1 Aan de in lid 1 bedoelde wijzigingsbepalingen zal slechts medewerking worden verleend, indien:
- zich daartegen geen dringende redenen verzetten en
 - het beoogde stedenbouwkundige beeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.

3. Procedurebepalingen

- 3.1 Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1 dient de procedure te worden gevolgd als aangegeven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

PARAGRAAF VI**STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN****Artikel 29****Strafbaarheid van overtredingen**

Overtreding van het bepaalde in:

- Artikel 14, lid 4.2;
- Artikel 15, lid 5.1;
- Artikel 19, lid 5.1;
- Artikel 20, lid 4.1;
- Artikel 21, lid 3.2 en lid 4.1;
- Artikel 25, lid 1.1 en lid 1.2;
- Artikel 25, lid 2.1 en lid 2.2;
- Artikel 26, lid 1
- Artikel A (opgenomen in de bijlage bij deze voorschriften) lid 5.1 en lid 5.2 (nadat toepassing is gegeven aan de wijzigingsbepaling als bedoeld in lid 1.1 onder e sub 1 van artikel 27)

Is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 30

Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

- 1.1 Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet dan wel krachtens een afgegeven of nog af te geven mededeling als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet en welke afwijken van het plan, mogen onverminderd de bevoegdheid tot onteigening:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking naar de aard en afmetingen niet wordt vergroot;
 - b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, waarbij de bestemmings- c.q. bebouwingsgrenzen zonodig mogen worden overschreden, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
 - de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding als bedoeld in lid 1.3.;
 - binnen drie jaar na het tenietgaan de bouwvergunning zal zijn aangevraagd dan wel de melding is gedaan.
- 1.2 Het bepaalde onder 1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- 1.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de in lid 1.1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goot- en totale hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.

2. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

- 2.1 Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.
- 2.2 Het bestaande gebruik als bedoeld in lid 2.1 mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.
- 2.3 Het bepaalde in lid 2.1 en 2.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 31

Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam

“Bestemmingsplan Monster Noord”

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Westland, gehouden op 24 juni 2008.

De griffier,

De burgemeester,

BIJLAGE BIJ DE VOORSCHRIFTEN

1. Artikel A Archeologisch monument

Artikel A

Archeologisch waardevol gebied

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde een en ander met inachtnaam van het bepaalde in lid 2.
- 1.2 Voor zover zulks op de kaart nader is aangegeven zijn de gronden secundair bestemd voor de overige aangegeven bestemmingen, waarbij het bepaalde bij deze (secundaire) bestemmingen van toepassing is.

2. Hoofdpijnen van beleid

2.1 Algemeen

Voor de in lid 1.1 bedoelde gronden is het beleid gericht op het behoud van archeologisch waarde van deze gebieden. Het beleid is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde; medewerking kan worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde.

Alvorens een vergunning te verlenen dient gestreefd te worden naar het behoud van mogelijkheden tot voorafgaand wetenschappelijk onderzoek en/of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

2.2 Ontwikkelingen

Met toepassing van de daartoe in artikel 20 lid 1 onder e opgenomen wijzigingsbepalingen kunnen, na ingewonnen advies of op verzoek van een archeologische deskundige komen te vervallen als uit onderzoek blijkt, dat binnen de gebieden geen te beschermen archeologische waarde (meer) in het geding is.

3. Bebouwingsbepalingen

- 3.1 Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 3.2 Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in deze voorschriften bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor de bouw van bouwwerken noodzakelijk voor en ten dienste van de andere op de kaart aangegeven bestemmingen op voorwaarde, dat geen afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst

heeft dat, onverminderde het elders in het plan bepaalde, een vrijstelling in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Alvorens de vrijstelling te verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders een archeologisch vooronderzoek alsmede een daarop betrekking hebbend advies van een archeologische deskundige te overleggen.

Aan het verlenen van de vrijstelling kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden van het gebied kunnen worden behouden;
- b. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen archeologisch deskundige.

Indien omtrent het verlenen van een vrijstelling een negatief advies is ontvangen, wordt de vrijstelling slechts verleend nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

5. Aanlegvergunningen

5.1 Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.30 m;
- d. het aanleggen van boomgaarden;
- e. het bebossen van gronden;
- f. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op

- a. normale (onderhouds)werkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de archeologische waarde van de gronden;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn omdat geen afbreuk kan worden gedaan aan de archeologische waarde van de gronden.

5.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 5.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.

Ten aanzien van de afweging is het bepaalde in lid 10 van artikel mede 8 van toepassing.

5.4 Adviezen / verklaring van geen bezwaar

Alvorens een aanlegvergunning te verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders een archeologisch vooronderzoek alsmede een daarop betrekking hebbend advies van een archeologische deskundige te overleggen.

Aan het verlenen van de aanlegvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden van het gebied kunnen worden behouden;
- b. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen archeologisch deskundige.

Indien omtrent het verlenen van een vrijstelling een negatief advies is ontvangen, wordt de aanlegvergunning slechts verleend nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

BIJLAGE BIJ DE VOORSCHRIFTEN

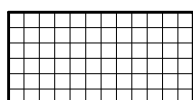
2. Archeologische vrijwaringskaart



schaal 1:10.000

Vrijwaringskaart archeologie

— Grens plangebied



Gebied zonder archeologische waarde

Volgnr.	Wijzigingsdatum	Opmerkingen
1	10-01-2008	basiskaart

Bestemmingsplan "Monster-Noord"
Bijlage bij de voorschriften

KAART

