



WATERGAT MONSTER

bestemmingsplan
 NL.IMRO.1783.OWZWATERGATobp-ON01
 ontwerp



Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	8
2.1 Beleidskader	8
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur	16
2.3 Gebiedsvisie	18
Hoofdstuk 3 Onderzoek	32
3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	32
3.2 Stiltegebied	36
3.3 Molenbiotoop	37
3.4 Bedrijven en milieuzonering	39
3.5 Verkeer	40
3.6 Geluid	44
3.7 Luchtkwaliteit	47
3.8 Externe veiligheid	49
3.9 Water	53
3.10 Bodem	66
3.11 Ecologie	66
3.12 Cultuurhistorische aspecten	73
3.13 Vormvrije merbeoordeling	77
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving	78
4.1 Planvorm	78
4.2 Bestemmingsregeling	80
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	85
5.1 Economische uitvoerbaarheid	85
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Watergat Monster' is een aangepast ontwerp ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan 'De Duinen Deelgebied 6B'. Het vorige bestemmingsplan en de zienswijze van Stichting Duinbehoud op dit ontwerpbestemmingsplan is de opmaat geweest om anders na te gaan denken over de ambities voor de locatie. Het voorliggende bestemmingsplan is de uitkomst van een ambitieus plan om een nieuw duinlandschap te combineren met woningbouw. Vanwege de vele aanpassingen aan het oorspronkelijke plan is er voor gekozen om een nieuw bestemmingsplan te maken en in procedure te brengen. Het project zal voor de verkoop de naam 'De Nieuwe Duinvallei' dragen.

Het bestemmingsplan 'Watergat Monster' maakt het wonen in een nieuw duinlandschap mogelijk. Grenzend aan de Solleveldduinen worden de duinen uitgebreid en een nieuw woonmilieu ingepast. Het woonmilieu heeft een uniek karakter waarbij er gewoond wordt in de duinen. De verschijningsvorm van de woningen, de materialisatie en de landschappelijke inpassing vormen één geheel. Het gaat om maximaal 130 woningen voor verschillende doelgroepen, levensfasen en in verschillende prijs categorieën.



concept schets

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de kern Monster en wordt begrensd door de Haagweg, Rijnweg, J. van Polanenstraat, Molenweg en door de Slaperdijk.



Plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen op de dag dat het bestemmingsplan van kracht wordt als bedoeld in artikel 3.8. lid 5, van de Wet ruimtelijk ordening.

- Monster Noord, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland;
- Bestemmingsplan "Buitengebied" 2e partiële herziening van de voormalige gemeente Monster.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Watergat Monster" bestaat uit een toelichting, planregels en een planverbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 komt de gebiedsvisie aan de orde. Hierin wordt de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het plangebied beschreven met aandacht voor cultuurhistorisch waardevolle elementen, overige ruimtelijke kwaliteiten, aanwezige knelpunten en te verwachte ontwikkelingen. Dit tezamen leidt tot een beschrijving van de gemeentelijke visie op het gewenste behoud en beheer van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. In Hoofdstuk 3 wordt onderzoek op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en water behandeld. In Hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. Tot slot wordt in Hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door gemeentelijke, regionale, provinciale en landelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het hier samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar specifiek beleid of beleidsnotities die niet in deze paragraaf worden behandeld. Tot slot wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de visie op het plangebied. Deze visie is gericht op het behoud en beheer van de ruimtelijke kwaliteit.

2.1.1 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland

Op 8 december 2020 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. De Omgevingsvisie is breder dan alleen de fysieke leefomgeving; ook onderwerpen als gezondheid, veiligheid en duurzaamheid moeten onderdeel uitmaken van de visie. De Omgevingsvisie geeft weer waar we met Westland naartoe willen en bindt de gemeente aan haar eigen voornemens en ambities.

De Omgevingsvisie werkt door in het (later nog op te stellen) omgevingsprogramma, waarin beleidsvoornemens en maatregelen staan die dienen om de doelen in de leefomgeving te bereiken. De Omgevingsvisie geeft ook richting aan het ontwikkelen van het omgevingsplan. Hierin worden de algemene regels en vergunningsplichten vastgelegd die bindend zijn voor burgers en bedrijven (bestemmingsplannen en verordeningen worden hiermee vervangen).

De belangrijkste opgave is het verhogen van de leefkwaliteit in Westland, waarbij het sociaal-maatschappelijke en economische belang van het tuinbouwcluster niet uit het oog wordt verloren. De oorspronkelijke structuren in het landschap moeten behouden blijven, net als de gemeenschapszin in de dorpen. Westland wil een groenere, gezonde en aantrekkelijke gemeente zijn. Met een people - planet - profit benadering, vindt vergroening plaats langs de belangrijke groene verbindingen en in de wijken, terwijl initiatiefnemers en ontwikkelaars worden gevraagd groeninclusief te ontwerpen en in te richten. Een klimaatbestendig beleid wordt doorgevoerd in ruimtelijke inrichting, nieuwbouw en verkeersmaatregelen. Bodemwarmte moet worden benut en er wordt aangesloten op warmtenetten in de regio. Betere bereikbaarheid en een toonaangevende rol op het gebied van kennis, innovatie en duurzaamheid in de Greenport blijven een belangrijke rol spelen.

De autonome groei van inwoners wordt geaccommodeerd door het invullen van de zachte plannen voor woningbouw in combinatie met inbreiding door bv. hoger te bouwen. De kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd met een groen/blauwe inrichting (groene daken, beleefbaar groen en waterberging) om hittestress en wateroverlast tegen te gaan. Voor 2040 wordt één vierkante meter groen per huishouden extra gerealiseerd, voor nieuwbouwprojecten geldt een norm van 50 m² verblijfsgroen per woning. Bij projectontwikkeling worden zoveel mogelijk de minimale eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen gehanteerd en is het uitgangspunt dat niet langer gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen. Het woningaanbod moet aansluiten uit bij de Westlandse behoeften en economisch verbonden. Westland wil meer dan 8000 woningen realiseren, waarvan een grote opgave betaalbaar wonen. Er ligt ook een opgave voor de huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten.

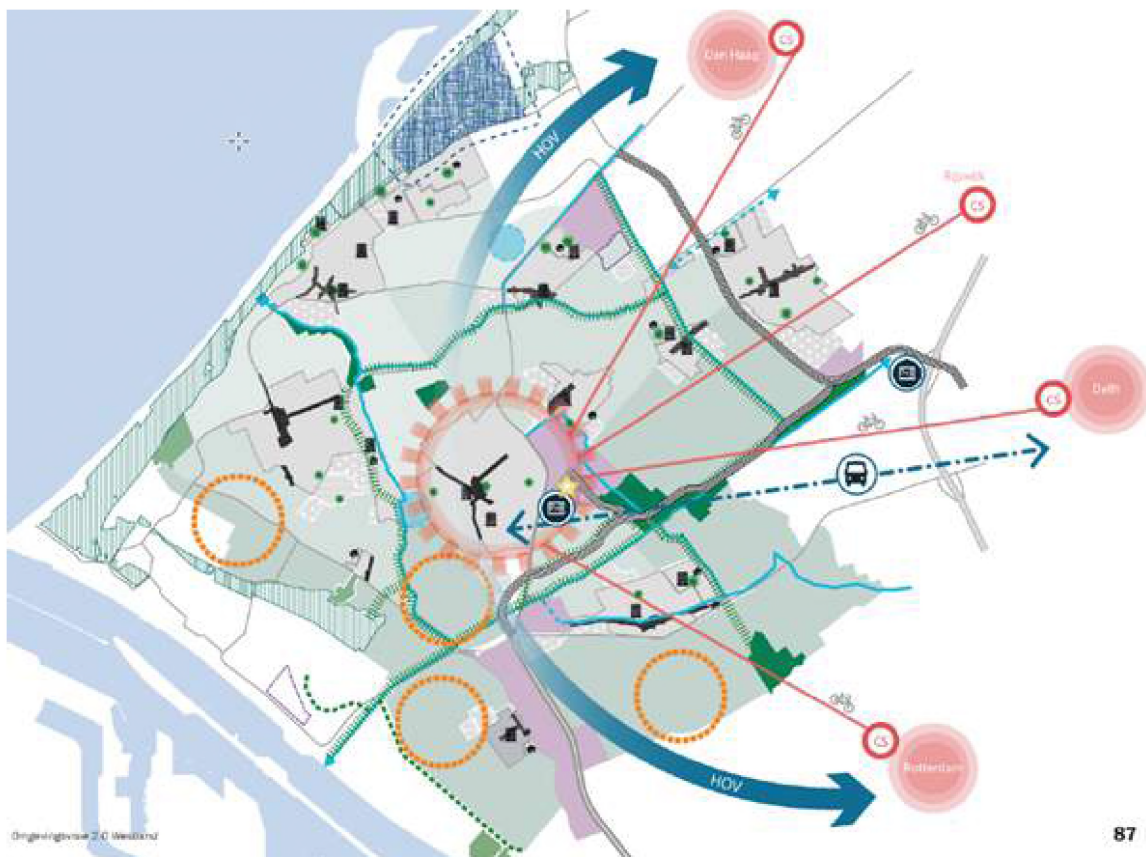
Het duurzaam glastuinbouwgebied behoudt voldoende kritische massa om een innovatieve glastuinbouwgemeente te blijven, maar het toevoegen van beleefbaar groen mag ten koste gaan van glastuinbouw. De glastuinbouw produceert in de toekomst circulair, wordt energieneutraal en klimaatadaptief. Om de modernisering en herstructurering op gang te brengen moet er letterlijk ruimte worden gemaakt, bv. door het uitplaatsen van (bedrijfs)woningen naar de dorpen. Integrale gebiedsplannen moeten betaalbaar en met voldoende draagvlak gerealiseerd kunnen worden. Langs de

kust is een strand dat uitblinkt in rust en ruimte met een goede balans tussen natuur en recreatie. Daarnaast wil Westland sluitende recreatieve netwerken creëren voor verschillende gebruiksgroepen d.m.v. robuuste groen-blauwe aders. Er wordt ingezet op een hoogwaardige OV verbinding tussen Den Haag en de Hoekse Lijn richting Delft.

Bepaalde bedrijventerreinen kunnen uitbreiden, in de kernen worden (compacte) kernwinkelgebieden aangewezen. Rond 2030 zijn grote ingrepen nodig om de infrastructuur op orde te houden (vrijliggend logistiek netwerk, ongelijkvloerse kruispunten), er komt een verkenning naar de mogelijkheden voor lightrail. Het fietsnetwerk binnen en van/naar Westland wordt verbeterd met o.a. metropolitane fietspaden. Vrachtverkeer krijgt wellicht hubs en goede doorstroming naar de A4/A20 blijft een belangrijk aandachtspunt.

Natuurgebieden (Natura 2000 en het Natuur Netwerk Nederland) moeten robuust, veerkrachtig, aaneengesloten en beleefbaar worden gemaakt. Voor 2030 zijn ontbrekende zones en schakels in ecologische verbindingen ingevuld, zodat de biodiversiteit bevorderd wordt. De waterkwaliteit moet worden verbeterd en er komt meer ruimte voor het vasthouden van water. Dit vraagt ook inspanningen van de glastuinbouw om meer circulair te worden, minder grondwater te onttrekken en water te bergen.

De toekomstkaart van Westland:



Mobiliteitsvisie Duurzaam Bereikbaar Westland

Op 10 december 2019 is de Mobiliteitsvisie Duurzaam Bereikbaar Westland vastgesteld door de gemeenteraad. Het gemeentelijk mobiliteitsbeleid was tot de vaststelling van deze Mobiliteitsvisie gebaseerd op het Westlands Verkeer- en Vervoerplan 2005-2015 (WVVP) en de Structuurvisie Westland 2025. Veel van de in het WVVP opgenomen doelstellingen en uitvoeringsprogramma's zijn gerealiseerd, dan wel waren aan herziening toe. Na vaststelling van de Mobiliteitsvisie is het WVVP komen te vervallen. De structuurvisie 2025 niet.

Er komt steeds meer verkeer in Westland. Om ervoor te zorgen dat we nu en in de toekomst nog vlot tussen dorpen en van dorp naar steden kunnen reizen, maken we plannen en nemen we maatregelen. De volgende mobiliteitsdoelen zijn opgenomen in de Mobiliteitsvisie 2040:

- Logistieke bereikbaarheid;
- De auto minder dominant;

- Volwaardige alternatieven voor de auto;
- Westland verkeersveilig;
- Duurzaam Bereikbaar Westland.

Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018

In de vergadering van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018 is de 'Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018' vastgesteld. Hiermee vervalt de verwijzing naar het WWP. In het beleid is de parkeernormering van de gemeente Westland geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de meest recente kerncijfers van het CROW (landelijke richtlijnen).

Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland

In de beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland wordt beschreven hoe om moet worden gegaan met diepte werkzaamheden op locaties die mogelijk conventionele explosieven bevatten. De basis voor het gemeentelijk beleid voor het opsporen van explosieven is de explosieven risicokaart. Deze kaart geeft een eerste indicatie van het mogelijke gevaar van diepte werkzaamheden op bepaalde locaties in het Westland. In het projectgebied zijn geen mogelijke vindplaatsen van conventionele explosieven aanwezig.

Handhaven op maat

Op 17 november 2015 hebben burgemeester en wethouders van Westland de beleidsnota 'Handhavingsbeleid, integrale handhaving Wabo taken' vastgesteld. Hierin zijn de doelen en richting voor milieuhandhaving en bouw- en woningtoezicht beschreven. De naleving van wet- en regelgeving is daarbij een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, burgers en bedrijven. De wet- en regelgeving zijn bedoeld om kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid binnen de leefomgeving te beschermen en bevorderen en dat is in ieders belang. Dit draagt bij aan een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor de burgers en ondernemers van de Gemeente Westland. De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee vooral om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik wordt specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, zodat handhavend optreden hiertegen eenduidig mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming. Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid er van in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft het team bouw- en woningtoezicht van de afdeling Ruimte, Omgeving en Veiligheid hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitsstelling, een handhavingstraject ingezet.

Woonvisie 2020-2030

De Woonvisie 2020-2030 is een actualisatie van de Woonvisie Westland 2030 die is opgesteld in 2016 en vastgesteld door de raad in 2020. Met de actualisatie krijgt de gemeente de gelegenheid om integraal de afweging te maken voor welke doelgroep er gebouwd moet worden in Westland op basis van actuele gegevens. De visie vormt de basis voor nieuwe woningmarktafspraken met de regio Haaglanden, afspraken voor de huisvesting van arbeidsmigranten, zorginstellingen en de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Conclusies Woonvisie

De conclusies die uit de "Woonvisie 2020-2030" getrokken kunnen worden zijn:

- de behoefte aan sociale huurwoningen blijft onverminderd groot en krijgt een belangrijke plaats in het (ambitieuze) bouwprogramma;
- blijvende aandacht voor de groep middeninkomens is gerechtvaardigd;
- het aantal 70-plussers verdubbelt, zodat wonen met zorg verder moet worden ontwikkeld;
- de huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten is substantieel;
- flexwonen krijgt een plaats in het bouwprogramma.

Voor nieuwe bouwplannen geldt in beginsel de volgende verdeling in prijssegmenten: 45% dure/extra dure koop, 20% middeldure koop/huur, 5% goedkope koop, 30% sociale huur. Daarbij geldt een ambitie voor zorg- en ouderenwoningen en de huisvesting van arbeidsmigranten.

Beleid en beleidsregels voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk in Westland

In deze Nota wordt aangegeven dat het wenselijk is een goede ruimtelijke spreiding van de verkooppunten van consumentenvuurwerk te bewerkstelligen. Doel bij een ruimtelijke benadering is het bereiken van een gelijkmatige spreiding van (kleine) bedrijven voor verkoop en opslag van consumentenvuurwerk over Westland, om op deze wijze straathandel en vuurwerktoerisme zoveel mogelijk te voorkomen. Daarbij moet er binnen elk verzorgingsgebied sprake zijn van voldoende (vuurwerk)aanbod om de lokale markt te voorzien en zodoende illegale handel in principe overbodig te maken en te voorkomen.

Het uitgangspunt voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk van de gemeente Westland is:

Ruimte bieden aan ondernemers voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk met inachtneming van veiligheid en milieuregelgeving onder voorwaarde van een goede ruimtelijke spreiding.

Met daarbij de volgende randvoorwaarden:

- in de gemeente Westland wordt alleen consumentenvuurwerk opgeslagen. Opslag en verkoop van professioneel vuurwerk is niet toegestaan;
- iedere vestiging van opslag en verkoop van consumentenvuurwerk zal worden getoetst aan voldoende ruimtelijke spreiding in de gemeente Westland;
- in de gemeente Westland worden maximaal 18 vestigingen voor opslag- en verkooppunten van consumentenvuurwerk toegestaan;
- opslag tot en met 1.000 kg is beperkt toegestaan in de dorpskernen;
- nieuwe vestiging in dorpskernen is niet toegestaan;
- de vestiging van bedrijven met een opslag tot en met 10.000 kg heeft de voorkeur in gebieden waar een bedrijfsbestemming geldt of in tuincentra;
- opslag boven de 10.000 kg consumentenvuurwerk is uitgesloten;
- bestaande bedrijven in strijd met deze uitgangspunten mogen de activiteiten voortzetten.

In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat opslag en verkoop van consumentenvuurwerk niet is toegestaan.

Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland (2018)

Nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland worden zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd, zodat ze bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering. Deze ambitie is vastgelegd in het convenant (overeenkomst) klimaatadaptief Bouwen. Dit is ondertekend door onder meer bouwbedrijven, gemeenten -waaronder Westland-, de provincie, waterschappen, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars.

Klimaatverandering heeft grote impact op de leefomgeving en het aantal weersextremen neemt toe. Zuid-Holland staat voor een grote bouwopgave, tot 2025 zijn er in de provincie 100.000 nieuwe woningen nodig. Deze ontwikkelingen maken het van belang dat klimaatadaptief bouwen zo snel mogelijk de nieuwe norm wordt. Dit is concreet vertaald in het convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Hierin zijn procesafspraken gemaakt gericht op het verminderen van de wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Het convenant is op 4 oktober 2018 van start gegaan. In de eerste fase van dit convenant is toegewerkt naar een minimaal programma van eisen voor nieuwbouw in relatie tot:

- Hevige neerslag: Hevige neerslag leidt niet tot grote schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in of buiten het plangebied;
- Droogte: Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de gebouwde omgeving;
- Hitte: Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
- Bodemdaling: Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar;
- Overstromingen: Bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen;
- Biodiversiteit: Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.

De gemeente Westland zal minimaal aan deze eisen voldoen en gebruikt daarmee het programma van minimale eisen uit het Convenant als uitgangspunt voor het realiseren van een klimaatadaptieve nieuwbouwwijk in Westland.

2.1.2 Regionaal beleid

Metropoolregio Den Haag-Rotterdam

In de metropoolregio Rotterdam Den Haag werken 23 gemeenten samen aan het verbeteren van de bereikbaarheid en het vernieuwen van de economie. Daarmee versterken ze onder meer de (internationale) concurrentiepositie van de regio. Met elkaar vormen deze 23 gemeenten het bestuur van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH).

Voor het overleg tussen de 23 gemeenten en het nemen van besluiten kent de MRDH de volgende besturen en commissies: het algemeen bestuur, het dagelijks bestuur, de bestuurscommissie Vervoersautoriteit (Va), de bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat (EV) en de voorzitter. Met 23 gemeenten, 2,3 miljoen mensen, 1,2 miljoen banen met werk voor 13,5% van de Nederlanders en een bijdrage van 15% aan het BNP is de metropoolregio een regio die er toe doet. Voor een grootstedelijke regio waar het goed wonen, werken en recreëren is, heeft de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) zichzelf twee belangrijke ambities gesteld: het vernieuwen van economie en het verbeteren van de bereikbaarheid. Het Rijk gaf de Metropoolregio Rotterdam Den Haag de status van vervoerregio. En daarmee ook wettelijke taken rond verkeer en vervoer. Aan het begin van elke nieuwe bestuursperiode (elke vier jaar) stelt het bestuur een regionale strategische agenda vast, van waaruit de regionale vraagstukken worden opgepakt. De huidige strategische agenda loopt tot en met 2022.

2.1.3 Provinciaal beleid

Het omgevingsbeleid Zuid-Holland is op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit provinciale opgaven en belangen. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de provinciale verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Introductie op het omgevingsbeleid: de ruimtelijke hoofdstructuur

Zuid-Holland wil slim en schoon zijn. Klimaatverandering heeft in het laaggelegen deltagebied grote ruimtelijke, economische en sociale gevolgen. Als open economie is Zuid-Holland gevoelig voor gevolgen van globalisering. De segregatie neemt toe. De energie-intensieve economie heeft, zoals ook benoemd in het klimaatakkoord van Parijs, alleen toekomst als wordt overgegaan tot verduurzaming. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving: naar een klimaatbestendige delta, naar een nieuwe economie (the next level), naar een levendige meerkernige metropool, energievernieuwing, best bereikbare provincie en gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Belangrijk om de ambities waar te kunnen maken zijn innovatieve oplossingen voor waterberging en het voorkomen van hittestress, de overstap van een fossiele naar een circulaire economie, het uitbreiden van warmtenetten, een forse woningopgave en de verduurzaming van woningen, vitale kernen, het aanpakken van verkeersknelpunten, het versterken van openbaar vervoer en gebruik van de fiets en de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie.



figuur 3: de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur (uitsnede Westland)

Gemeente Westland laat zich kenmerken door de glastuinbouw (Greenport Westland) omringd door kust, natuur en stedelijk groen met daarbinnen woonkernen en logistieke overslagpunten. Naaldwijk is als regiokern aangewezen. Wateringen behoort tot de stedelijke agglomeratie. Nabij de vestiging van Flora Holland is een kenniscentrum aangegeven.

Wat betreft mobiliteit is een (boven) regionale HOV-net busroute voorzien van Den Haag, via Naaldwijk naar Maassluis, alwaar op het HOV-net kan worden aangesloten richting Rotterdam. De greenport wordt benoemd als volwassen cluster dat tot de wereldtop behoort. Deze positie moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Er wordt gestreefd naar synergie van mainport Rotterdam en de greenports. De groene ruimte heeft intrinsieke waarde en het kustlandschap vormt mede de grondslag voor de identiteit van de bebouwde en groene ruimte. De provincie zet in op de groenblauwe structuur om groene kwaliteiten binnen en buiten stedelijk gebied te versterken en de samenhang tussen parken, recreatiegebieden, natuurgebieden en agrarisch landschap te vergroten.

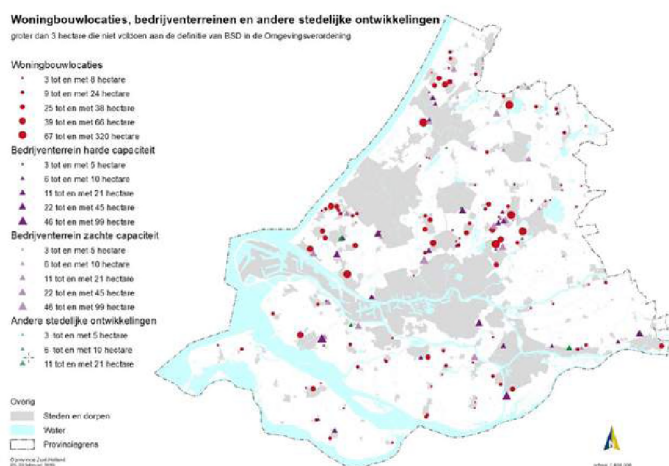
Omgevingsverordening

Regels aangaande bestemmingsplannen bv. met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, de ladder voor duurzame verstedelijking en voor ruimtelijke ontwikkelingen als stedelijke ontwikkelingen, kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouwgebied, infrastructuur, veiligheid, natuur en cultureel erfgoed zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. De regels zijn van overeenkomstige toepassing op ruimtelijke initiatieven waarvoor een zogenaamde 'grote buitenplanse afwijking' wordt doorlopen. Op grond van de regels die zijn gesteld voor natuur, is voor Westland het volgende gebied aangewezen als ecologische verbindingen binnen het Natuurnetwerk Nederland:



Programma Ruimte

Een intensiever gebruik van steden en dorpen vergroot het draagvlak voor openbaar vervoer. Andersom kan de capaciteit op het infrastructuurnetwerk helpen om keuzes te maken waar en wanneer er verdicht en geconcentreerd kan worden. De provincie streeft er naar de agglomeratiekracht te vergroten. Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3ha kaart') zijn nog te ontwikkelen locaties voor deze doeleinden groter dan 3 ha buiten BSD opgenomen. Als een locatie hier is opgenomen, betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling.



figuur 5: de '3ha kaart'

Op de kaart zijn, indicatief, woningbouwlocaties weergegeven die gelegen zijn buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en meer dan 3 hectare groot zijn. Op de kaart staat zowel harde als zachte capaciteit buiten BSD. Met deze toevoeging wordt invulling gegeven aan bestuurlijke continuïteit.

Woningbouwlocaties die voor Westland zijn opgenomen:

gemeente	plaats	naam locatie	bruto opp in ha
Westland	De Lier	Molensloot	27
Westland	Kwintshul	Holle Watering	16
Westland	Monster	De Duinen	15
Westland	Monster	Monster noord	5
Westland	Monster	Westmade	66
Westland	Poeldijk	Poeldijk Westhof	21
Westland	's-Gravenzande	Poelkade / Het Nieuwe Water	29
Westland	's-Gravenzande	Waelpark/Waelpolder	30
Westland	Wateringen	Erasmuszone / Wippolder	23

2.1.4 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB ruimtelijke ordening

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit

zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als Greenport.



Figuur - Uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMvB ruimtelijke ordening. De AMvB omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het projectgebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de komst van de Omgevingswet die in 2022 in werking zal treden, is het van belang dat de ruimtelijke opgave in lijn is met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De eerste NOVI is vastgesteld in 2021. De NOVI bestaat uit één Rijksvisie op de leefomgeving. Het uitgangspunt van dit beleidsdocument is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in een samenhangend geheel. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Om dit te realiseren is collectieve verantwoordelijkheid van alle overheden van belang.

Het Rijk benoemt in de NOVI 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid en vermeldt hierbij de

opgaven en de rol van het Rijk bij het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven worden samengebracht in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitie. Deze prioriteiten zijn:

- Naar een duurzame en concurrerende economie;
- Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
- Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
- Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Een gezonde leefomgeving die zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid is volgens het Rijk van belang. De omgeving dient uitnodigend te zijn voor gezond gedrag en dient een plek te zijn waar inwoners zich prettig voelen.

De omvang van de vraag is afhankelijk van de tempo van economische groei, maar ook van de specifieke bedrijfstaksamenstelling per regio, omdat de ramingen voor verschillende bedrijfstakken uiteenlopen. Het Rijk stelt dat een zorgvuldige raming van ruimtebehoefte- en aanbod van groot belang is. Om voldoende ruimte voor economische activiteit te faciliteren en deze optimaal te benutten, stellen overheden regionale programma's en transitieagenda's op.

Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen en (groot)winkelbedrijven moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk. Deze locaties moeten goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken.

2.1.5 Conclusie

De ontwikkeling voor 130 woningen is in overeenstemming met de beleidskaders van de verschillende overheden.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

2.2.1 Algemeen

Het gebied van Ontwikkelingsbedrijf 'De Westlandse Zoom' (De Westlandse Zoom) is met name herkenbaar aan een hoofdstructuur van wegen, groen en water waartussen een rationele verkaveling met glastuinbouwbedrijven ligt. Die hoofdstructuur of ladderstructuur wordt gehandhaafd en verbeterd. De landschapsstructuren in De Westlandse Zoom zijn in de Noordwest – Zuidoost richting de volgende:

- Duinlandschap,
- Bos- en landgoederenlandschap,
- Boezem- en polderlandschap,
- Droogmakerijenlandschap.

Buiten het plangebied van De Westlandse Zoom wordt deze reeks beëindigd door het veenweidenlandschap van Midden-Delfland. De waterstructuur is gekoppeld aan de in het plangebied voorkomende landschapstypen met respectievelijk duinpoelen, hoofdwatgangen, boezemwater en bijbehorende afwateringssloten.

Van de hoofdontsluiting structuur is met name de Lozerlaan/Wippolderlaan haaks op de kust.

Parallel aan de kust zijn de wegen minder belangrijk en ook als zodanig vormgegeven. Het betreft hier de Haagweg, Madeweg, Nieuweweg, Poeldijkseweg, Heulweg en Veilingroute. Oorspronkelijk doel was het realiseren van een luxe woonmilieu ter ondersteuning van de Haagse ambities als Internationale Stad van Vrede en Recht. Volgens het principe "rood voor groen" zou als integraal onderdeel van het project de regionale groen/blauwe verbinding tussen Midden Delfland en de Kust verbeterd worden en een aantal groene verbindingen met een meer lokale betekenis worden gerealiseerd.

2.2.2 Huidige kwaliteit van het plangebied

Het plangebied wordt aan de zeezijde begrensd door de Slaperdijk, aan de landzijde door de Rijnweg met eengezinswoningen er langs. Aan beide zijden wordt de overgang gemaakt door een watergang met bescheiden afmetingen. Jarenlang is het gebied in gebruik geweest als kassengebied voor groenten en andere gewassen tussen de Rijnweg/Haagweg en de Solleveldduinen. De Provincie Zuid Holland heeft met de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Monster Noord' ingestemd met de bestemmingsplanwijziging van glastuinbouw naar woningbouw voor het plangebied. Enkele jaren nadat het gebied is aangekocht zijn de kassen opgeruimd.

Het huidige karakter van het gebied bestaat voornamelijk uit een aantal grote rechthoekige percelen die door smalle watergangen zijn omgeven. Deze liggen zowel haaks als evenwijdig aan de Slaperdijk en de Haagweg. De watergangen hebben een polderpeil van 0,09 NAP en zijn via een gemaal en dam verbonden met het boezempeil in de rest van het gebied. De watergangen met boezempeil en zijn via een duiker onder de Haagweg verbonden met het achterliggende polderlandschap. De noordwest- en noordoostzijde van het gebied grenst aan het duingebied Solleveld. De begroeiing op deze percelen is ingezaaid grasland met aan de Haagweg een groensingel bestaande uit abelen, meidoorns, elzen en andere soorten struweel-achtige begroeiing.

Natura 2000

Het plangebied grenst aan het Natura 2000 gebied Solleveld/Kapittelduinen. Solleveld bestaat voor het grootste deel uit oude kalkarme duinen. Alleen in de smalle strook hoge duinen aan de zeezijde liggen jonge duinen. De hoogte van de jonge duinen is circa +13m NAP, de lager gelegen oude duinen hebben gemiddelde hoogtes tussen de +2m en +6m NAP. Doordat het gebied uit oude duinen bestaat is er relatief weinig reliëf aanwezig en is de bodem kalkarm en zuur. Een kenmerk van oude kalkarme duinen is dat er nauwelijks reliëf aanwezig is. Solleveld is verder bekend om de oude lage eikenbosjes, walletje en akkertjes, de aanwezigheid van stuifplekken of overstoven gedeeltes.

In Solleveld wordt drinkwater gewonnen. Solleveld kent een vrij lage grondwaterstand, waardoor het gebied relatief droog is. Alleen de infiltratieplassen en een enkele poel kennen permanent open water.



Natura 2000 grenzend aan plangebied

Recreatie

Solleveld is een belangrijk recreatiegebied. De toegankelijkheid is afgestemd op de natuurwaarden van het gebied. De zeereep is vanuit waterveiligheid beperkt toegankelijk, het waterwingebied van Solleveld is beperkt toegankelijk en er zijn regels met betrekking tot recreatie zoals een hondenlosgoedgebied.

Een aantrekkelijk woonlandschap zal dus moeten worden gemaakt. Hierbij kunnen de kwaliteiten van de randen en het water als vertrekpunt worden genomen.

2.3 Gebiedsvisie

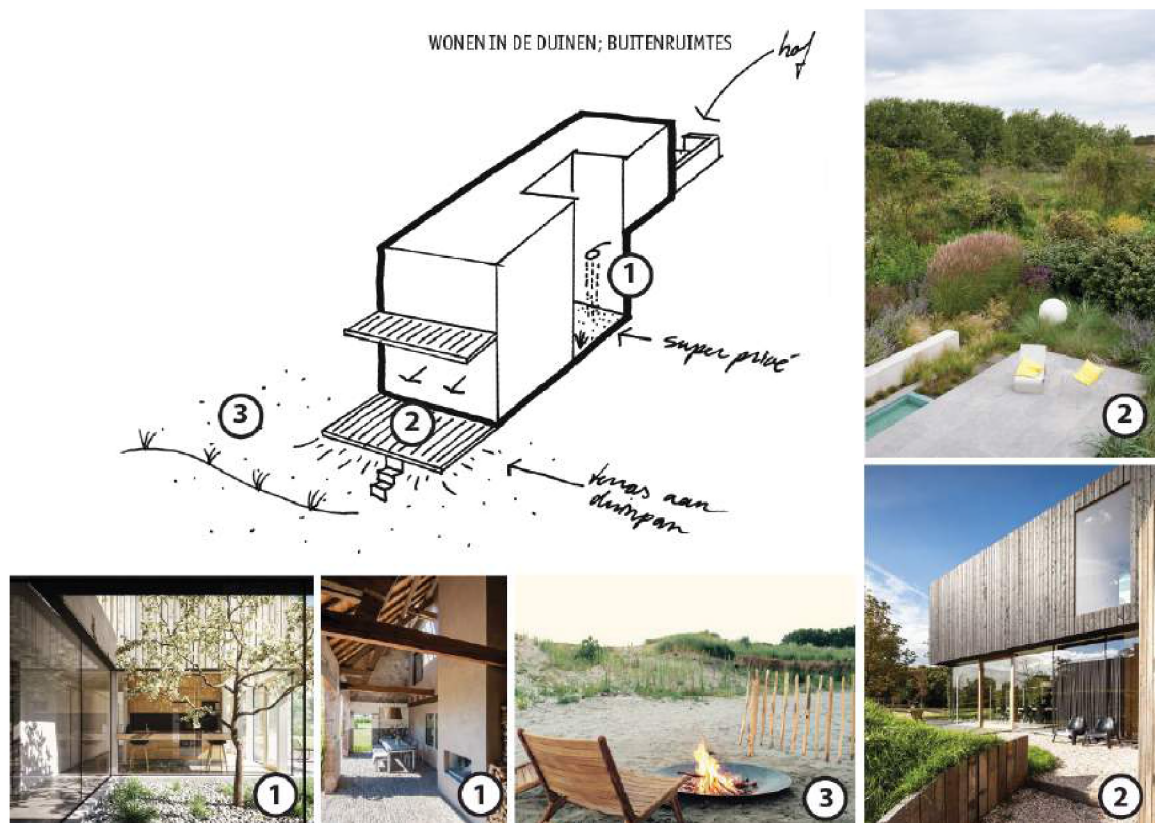
2.3.1 Wonen in een duinlandschap

In het plangebied wordt een nieuw landschap aangelegd wat aansluit op de Solleveldduinen. Zowel het beeld van het landschap als de ecologische waarden worden doorgezet in het nieuw aan te leggen landschap. Het landschap reikt tot aan de Rijnweg. Tussen de Rijnweg en de Slaperdijk zal er in dit nieuwe landschap worden gewoond.

Met het herstel van het landschap moeten natuurlijke processen weer een kans krijgen. Daarvoor wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de aanwezige gebied specifieke kenmerken. Het nieuwe landschap biedt de kans om de landschappelijke gradiënt tussen het duingebied en het achterland weer te herstellen. De landschappelijke gradiënt zorgt ervoor dat hoge natuurwaarden tot ontwikkeling kunnen komen. De vroongraslanden, droog duingrasland van het open duin, droge duinheide, duinbeken/duinrellen, watergangen, plas draszone en kwelzone zijn mogelijke landschapstypes die hier goed tot ontwikkeling gebracht kunnen worden.

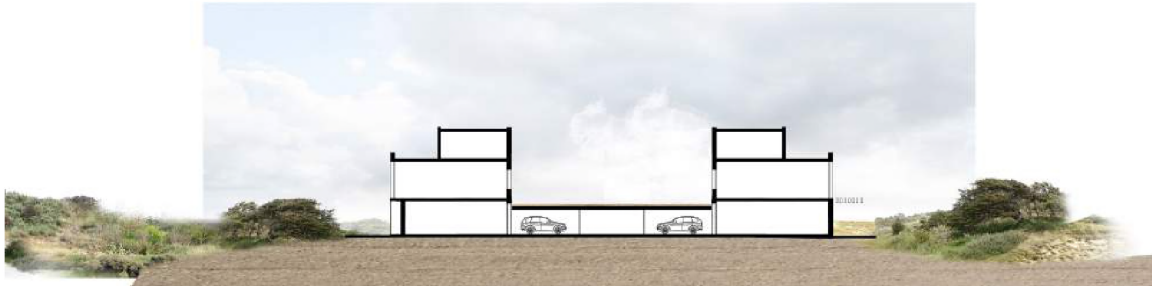
In dit nieuwe landschap wordt compact gewoond zodat er genoeg ruimte blijft voor het geaccidenteerde duin. In het duin staat een optimale woonbeleving centraal waarbij de meeste woningen direct grenzen aan het nieuwe duinlandschap en een deel van de woningen georiënteerd zijn op de Slaperdijk. Vier compacte clusters rondom een hof steken het duinlandschap in.

Vanaf de Rijnweg wordt het open zicht op de Slaperdijk en de jonge duinen zoveel mogelijk behouden door te bouwen in compacte clusters. Om zoveel mogelijk ruimte te maken voor de nieuwe natuur worden de auto's bij de woningen uit het zicht onttrokken door parkeergarages te maken onder een dek. De woningen krijgen geen 'standaard' tuinen, maar bijzondere buitenruimtes die aansluiten op het landschap. De buitenruimtes doen zo mee met het omliggende landschap en houden rekening met de elementen zon en wind.



Aan de zijde van de Rijnweg is een smalle ontsluitingsweg gesitueerd vanuit waar je direct de parkeergarages inrijdt. De parkeergarages zijn garages op maaiveld met woningen ertegenaan zodat de parkeergarage uit het zicht onttrokken wordt. De woningen hebben verschillende plattegronden waarin de woonkamer of keuken zowel op de begane grond als op de verdieping gesitueerd kan zijn, zodat er op verschillende manieren aan het landschap gewoond kan worden.

Op de parkeergarage ontstaan kleinschalige hofjes met een beschut en intiem karakter waar eveneens aan gewoond wordt. Om de kleinschaligheid van de hofjes te benadrukken krijgen de clusters een kleine knik.



Principe parkeren onzichtbaar onder een dek

2.3.2 Ruimtelijk raamwerk

In het ruimtelijk raamwerk zijn de structurerende kwaliteiten van het plangebied vastgelegd. Het ruimtelijk raamwerk wordt gevormd door de landschappelijke structuur en de ontsluitingsstructuur. Het ruimtelijk raamwerk vormt het kader waarbinnen de woningen gefaseerd gebouwd kunnen worden.



Ruimtelijk raamwerk

2.3.2.1 Landschappelijk structuur

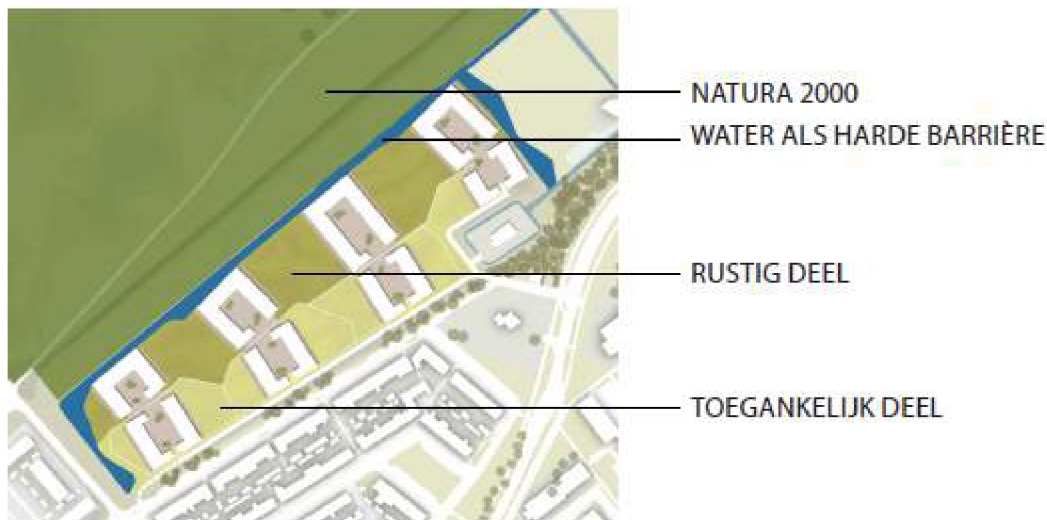
Het landschap vormt de contramal waarbinnen vier clusters met woningen gebouwd worden. De maat van de publieke landschappelijke zones tussen de clusters varieert tussen de circa 35 en 40 meter zodat een robuust landschap ontstaat met een hoge belevingswaarde en ruimte voor ecologische gradiënten. De afstand tussen de gevels is groter doordat de buitenruimtes van de woningen nog tussen het publieke landschap en de woningen in liggen. De buitenruimtes doen mee in de beleving van het landschap.

Het landschap in Duinpark kent een zonering waarbij zo goed mogelijk wordt aangesloten op het Natura 2000 gebied. Er zijn geen directe verbindingen vanaf het Duinpark richting het Natura 2000 gebied om het natuurgebied zo min mogelijk te verstoren. Binnen Duinpark is er in het nieuwe duin grenzend aan de Slaperdijk geen padenstructuur om aan deze zijde een zo rustig mogelijk gebied te creëren richting de Solleveldduinen en de Slaperdijk.

Een nieuwe route door de clusters verbindt de Molenslag via het Duinpark met het open middengebied.

Een watergang tussen de Slaperdijk en Duinpark vormt de grens richting het Natura 2000 gebied. De watergang steekt deels het gebied in met flauwe oevers en een brede gradiënt van nat naar droog. Aansluitend op de flauwe oevers wordt een uitblazingsvallei aangebracht die overgaat in een licht geaccidenteerd droog terrein.

De opgaande beplanting die vanaf de binnenduinrand in Den Haag doorloopt langs de Haagweg wordt ter hoogte van het Duinpark clustergewijs doorgezet langs de Rijnweg.

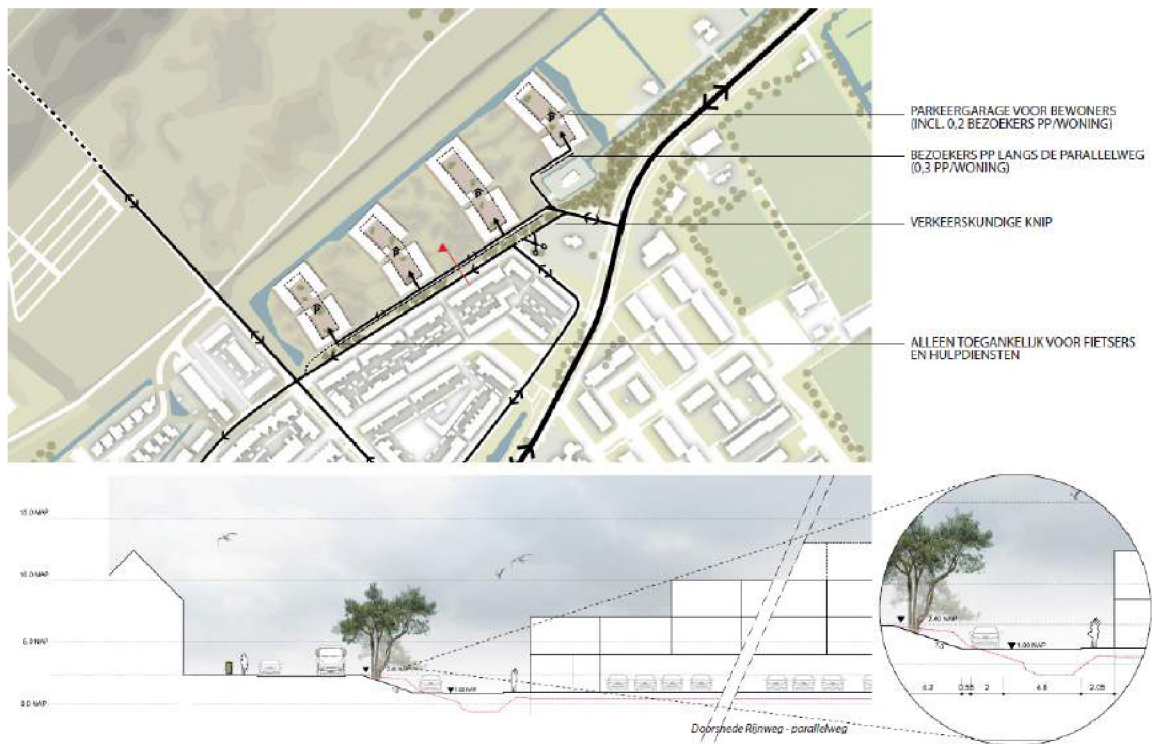


2.3.2.2 Ontsluitingsstructuur

Er is een nieuwe ontsluitingsweg gesitueerd parallel aan de Rijnweg. Deze parallelweg is voor auto's ontsloten vanaf de Haagweg. De Haagweg is zowel de ingang als uitgang voor de nieuwe woningen. De meerderheid van de bewoners heeft in een klankbordgroep sessie aangegeven een verkeerskundige knip te willen in de Rijnweg ter hoogte van de benzinepomp zodat de nieuwe bewoners van Duinpark niet weg kunnen rijden via de Rijnweg. De toegangsweg vanaf de Haagweg langs de benzinepomp wordt geschikt gemaakt als ontsluitingsweg voor de woningen. Daarvoor zal de weg worden verbreed en worden voorzien van een trottoir.

De nieuwe parallelweg is een 30 km/uur zone met verkeer in twee richtingen. De parallelweg is doodlopend. Geparkeerde auto's kunnen ter hoogte van de entree's bij de parkeergarages keren. Aan de zijde van de Molenslag is er alleen een in- en uitrit voor hulpdiensten en fietsers.

Aan de zijde van de Rijnweg wordt er aan één zijde langs geparkeerd voor bezoekers. Aan de zijde van de clusters is een wandelpad gesitueerd.



Hulpdiensten

Aan de zijde van de Molenslag krijgt de nieuwe ontsluitingsweg een in-/uitrit die alleen voor hulpdiensten bereikbaar is. De in-/uitrit wordt afgesloten met een calamiteitenpaal. De verbinding van de nieuwe ontsluitingsweg richting de Molenslag is wel bereikbaar voor fietsers.

Fietsen

Op de nieuwe parallelweg kan je meefietsen op de rijbaan. Vanuit hier zijn de woningen bereikbaar. Bewoners stallen hun fiets in hun berging die vanuit de parkeergarage bereikbaar is. Voor bezoekers op de fiets is er een fietsvoorziening bij de entrees van de vier clusters.

Wandelen

Langs de parallelweg is een wandelpad gesitueerd welke aansluit op de paden in het landschap. In de lengterichting is er een route die de clusters met elkaar verbindt. De paden sluiten aan op de Molenslag en richting het open middengebied. Vanaf de Rijnweg komen er doorsteekjes richting het nieuwe duinlandschap zodat het nieuwe landschap ook voor omwonenden goed toegankelijk is. De hofjes in de clusters zijn voor voetgangers toegankelijk vanaf de parallelweg en vanuit het landschap. Met trappen of een geleidelijk hoogteverschil zijn de hofjes bereikbaar.



2.3.2.3 Parkeren

Langs de nieuwe parallelweg wordt aan één zijde langs geparkeerd. Door het hoogteverschil met de Rijnweg worden de auto's vanaf de Rijnweg aan het zicht onttrokken. Aan de zijde van het landschap worden geen auto's geparkeerd zodat er vrij zicht is op de nieuwe duinen. Er worden 0,3 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd langs de parallelweg. In de parkeergarage worden 0,2 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers gerealiseerd. De bezoekersparkeerplaatsen in de parkeergarage worden niet toegewezen aan een woning. In de statuten van de VVE wordt vastgelegd dat de parkeerplaatsen openbaar beschikbaar moeten blijven. In totaal worden er 0,5 bezoekersparkeerplaatsen per woning gerealiseerd.

2.3.2.4 Spelen

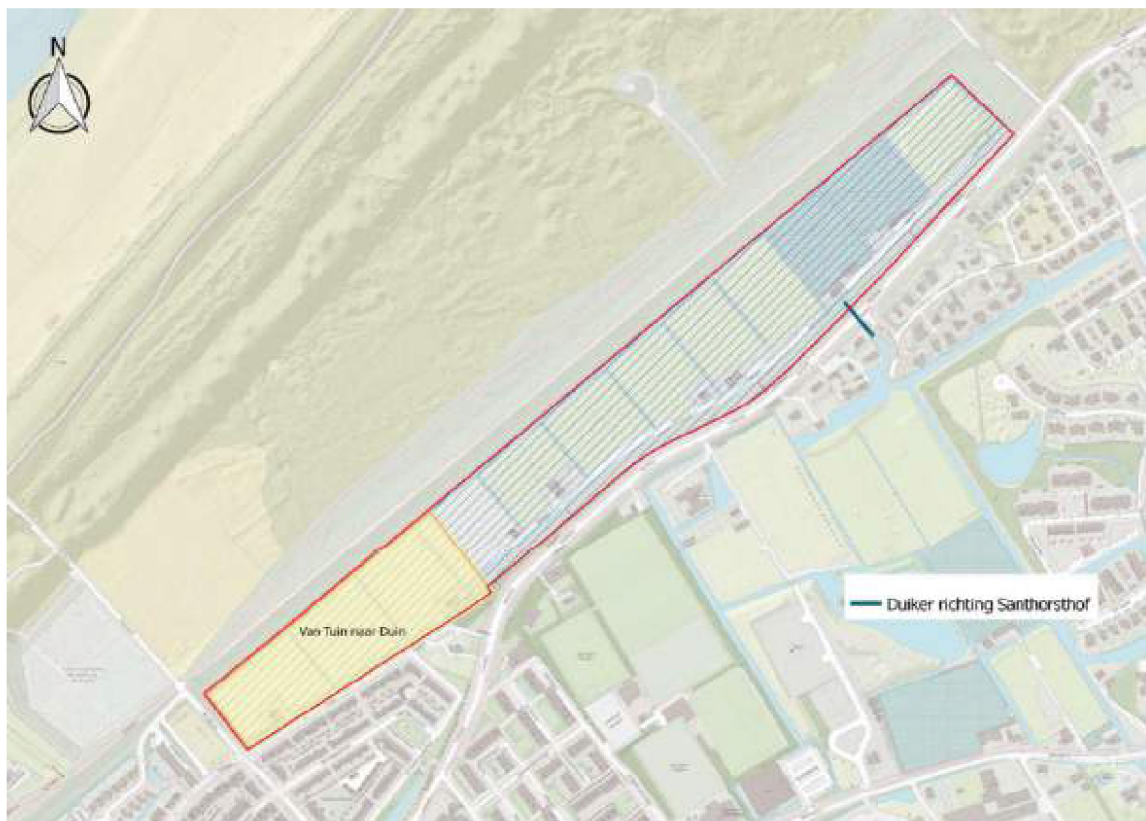
De grote hoeveelheid groen en openbare ruimte in Duinpark biedt veel speelmogelijkheden. De unieke woonomgeving vraagt om speelplekken die opgaan in het landschap en die aansluiten bij de maatschappelijke wens voor meer natuurlijk spelen. In Duinpark willen we maatwerk leveren en kinderen uitdagen om op een creatieve manier te spelen en te bewegen. De speelplekken passen bij deze vorm van bewegen en spelen in het landschap.

Speelplekken voor kinderen van 0-6 jaar bevinden zich in het duinlandschap tussen de parallelweg en de voetgangersroute door de clusters. Voor de groep 7-12 jaar en 13-18 jaar is buiten het plangebied plek om te spelen.



2.3.2.5 Waterstructuur

Het watersysteem bestaat voornamelijk uit een watergang langs de Slaperdijk en een watergangparallel aan de Haagweg/Rijnweg, die met elkaar verbonden zijn middels diverse watergangen tussen kavels. Afvoer uit het gebied vindt plaats door een duiker onder de Haagweg nabij de Santhorsthof.



Huidige watersysteem

In het nieuwe ontwerp wordt het plangebied onderdeel van het boezemgebied en wordt het opgezette peil verlaten. Het gehele gebied krijgt een waterpeil van 0,43 m-NAP. De watergangen worden voor een groot deel verbreed ten opzichte van de huidige situatie. Aan de Rijnweg wordt het oppervlaktewater voor een deel gedempt. Hier wordt onderzocht of dit kan worden vervangen door een IT riool. Dit IT riool wordt onder de grondwaterstand geprojecteerd en zorgt zowel voor afwatering als mogelijk ontwatering van het gebied.



Nieuwe waterstructuur

2.3.2.6 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen bevinden zich onder het trottoir langs de parallelweg. Vanaf de parallelweg worden de kabels en leidingen doorgetrokken naar de parkeergarage. In de garage wordt eveneens een droge blusleiding aangelegd.

Aan de toegangsweg langs de benzinepomp is een trafo voor nutsvoorzieningen gesitueerd.

Langs de parallelweg wordt straatverlichting aangebracht in de uitstapstrook bij het parkeren. De paden

in het duinlandschap worden niet verlicht om de natuurwaarden van het landschap te versterken.

2.3.2.7 Afval

Afval wordt ingezameld op twee plekken in ondergrondse afvalcontainers in de buurt van de entrees van de clusters. De maximale loopafstand is 500m. Per inzamelplek komen 5 containers; 3x restafval, 1x groenafval en 1x papier. De huisvuilvoertuigen gebruiken de parallelweg en tussen het eerste en het tweede cluster wordt een mogelijkheid om te keren gerealiseerd.

Aan de toegangsweg langs de benzinepomp is een milieustraat in combinatie met een hub voor pakketjes en een trafo voor nutsvoorzieningen gesitueerd. In de milieustraat worden plastic verpakkingen, blik en drinkpakken (PBD), glas en papier ingezameld.



2.3.2.8 Materialisatie buitenruimte

Voor de buitenruimte worden er referentie voorbeelden gegeven van de materialisering die we voor ogen hebben. De landschappelijke zones hebben een geaccidenteerd terrein en sluiten aan op de buitenruimtes van de woningen. De landschappelijke zones variëren in breedte en zijn minimaal 35 meter breed. De hoofdopzet van de landschappelijke zones bestaat uit een paraboolvormig duin welke overgaat in een flauwe oever met een brede gradiënt van nat naar droog.



Proefverkaveling

De inrichtingselementen zoals de wandelpaden, de parallelweg, de fietsvoorzieningen en de speelplekken moeten bijdragen aan de karakteristiek en de sfeer van het duinlandschap. Voor de materialisering van de buitenruimte worden zoveel mogelijk natuurlijke materialen gebruikt. In de duinen veel voorkomende materialen zoals bijvoorbeeld schelpenpaden en houten fietsenrekken sluiten goed aan bij het karakter.

2.3.3 Beeldkwaliteit woningen

Er is een hoge ambitie voor de nieuwe bebouwing in het landschap. Het landschap in het plangebied omarmt de nieuw op te richten woningen waardoor er behoefte is aan eenzijdige beeldkwaliteit voor de woningen.

2.3.3.1 Clusters

In het landschap van het plangebied komen vier clusters van woningen. Een cluster is gegroepeerd rondom een parkeergarage op maaiveld. De woningen zoomen de parkeergarage af zodat deze niet in het zicht komt. Zowel aan de langszijde van een cluster als aan de kopsen kanten worden er woningen tegen de parkeergarages aan gesitueerd. De woningen hebben eenzijdige oriëntatie gericht op het landschap tussen de clusters, de parallelweg en de Slaperdijk.

Op de kop van de clusters aan de parallelweg is de entree van de parkeergarage gelegen. De entree wordt vormgegeven door een intieme plek waar naast de entree naar de garage ook een opgang naar het dek is vormgegeven en een bellenbord met brievenbussen.

Een cluster heeft een landschappelijke zijde en een zijde aan een hofje. Beiden zijden hebben een andere sfeer. Het hof heeft een besloten en intieme sfeer, de landschappelijke zijde is wijds. Om het hof op de parkeergarage een besloten karakter te geven hebben de hofjes een kleine knik en een naar voren springende rooijlijn op het dek ter hoogte van de knik. Zo ontstaan er twee hofjes per cluster waarmee de hofjes een kleinschalig karakter krijgen.

Op de plek van de knik opent het cluster zich naar het landschap. Op deze plek komt een publieke route die de clusters met elkaar verbindt. Met trappen of meer geleidelijke overgangen wordt het hoogteverschil vormgegeven. Ter hoogte van de publieke route wordt een cluster opgedeeld in 4 denkbeeldige kwadranten.

De hofjes zijn publiek toegankelijk en 's avonds afsluitbaar. De afsluitbaarheid is vormgegeven met een sierlijk meeontworpen hek.

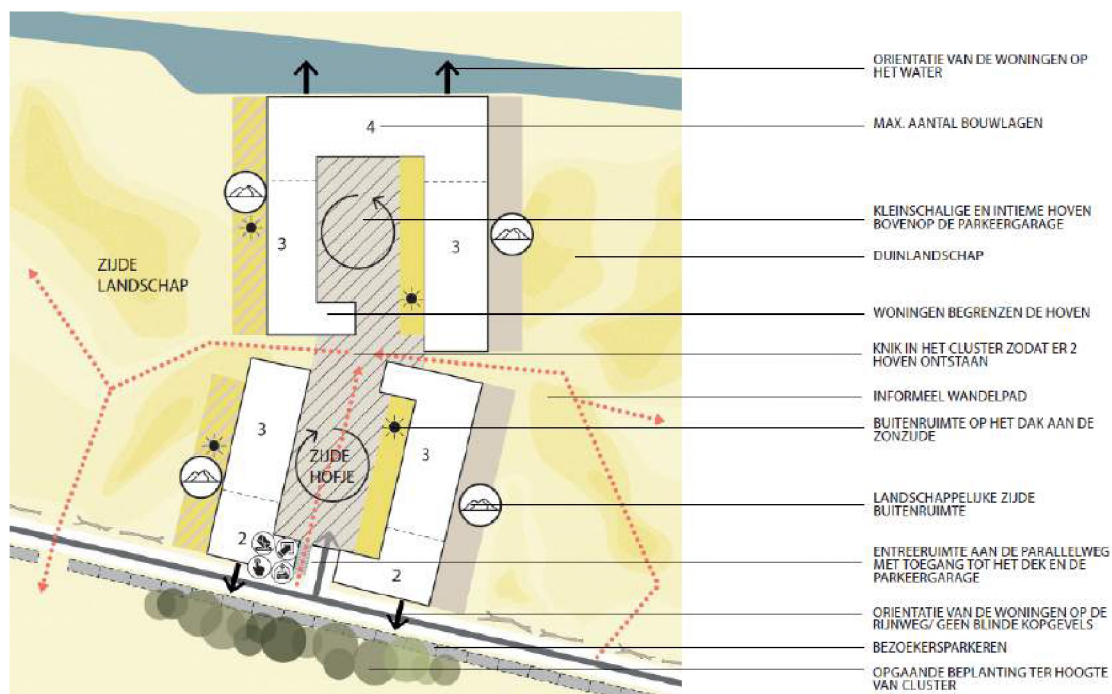
Door de ligging van de clusters hebben de oostzijde en de westzijde van een cluster een verschillende oriëntatie op de zon en de wind. Woningen maken optimaal gebruik van hun ligging aan het landschap

op maaiveld en aan het hof op +1 door een diversiteit aan woningplattegronden en buitenruimtes. Aan de landschappelijke zijde wisselen wonen op de verdieping en wonen op maaiveldniveau elkaar af. Woningen aan de oostzijde van een cluster hebben een op de zongerichte buitenruimte aan de hofzijde. Woningen aan de westzijde van een cluster hebben hun zonnige buitenruimte aan de landschappelijke zijde.

De beleving van het wonen aan het duinlandschap wordt versterkt en benadrukt door bijzondere overgangen in de architectuur tussen binnen en buiten. Voorbeelden hiervan zijn een diepe negge, loggia's, luifels, pergola's en een terras op de verdieping. De principes voor de overgangen tussen binnen en buiten zijn in dit hoofdstuk verder uitgewerkt.

Om de clusters in het duinlandschap een afwisselende en kleinschalige uitstraling te geven moeten de gevels aan de duinzijde veel plastic bevatten. De plastic wordt verkregen door afwisselende bouwhoogtes, verspringende rooilijnen, verschillende principes overgangen tussen binnen en buiten en subtiel verschillen in materialisering. Niet de individuele woning maar de diverse woningtypes worden benadrukt in een cluster. De afwisselende woningtypes vormen een korrel. Binnen een cluster worden woningtypes afgewisseld in een korrel van 2 a 4 woningen.

De buitenruimte bestaat uit een terras en een duintuin aan de het duinlandschap. Standaard erfafscheidingen in het gebied zijn ongewenst en worden overbodig gemaakt door de verkaveling, de ligging in het landschap of de woningtypologieën.



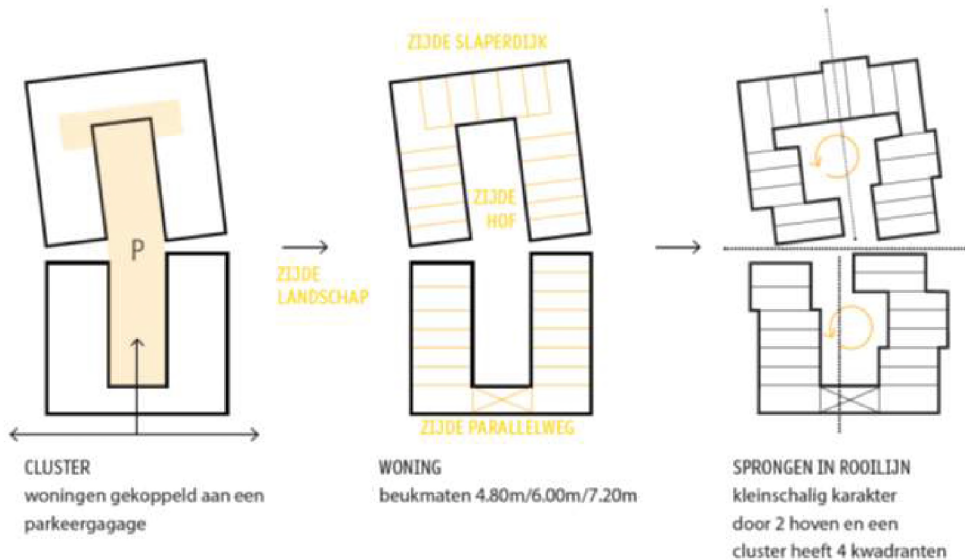
Principes in een cluster

- Het cluster is in het landschap gepositioneerd.
- Cluster geschakelde woningen rondom een parkeergarage.
- Het cluster vormt als geheel een krachtig en afwisselend volume.
- Het cluster heeft een knik zodat er twee hoven ontstaan bovenop de parkeergarage, de positie van de knik staat nog niet vast en kan nog ca. 6 m naar beide kanten verschuiven
- De hoven zijn intieme ruimtes die beëindigd worden door naar voren geschoven woningen in het hof, bij de kleinere clusters zal dit mogelijk niet noodzakelijk zijn.
- Ter hoogte van de knik en de entree aan de parallelweg is er een informele voetgangers route richting de hoven.
- De doorgangen vanaf het landschap naar het hof zijn mee ontworpen.
- De woningen op de koppen van het cluster zoomen de parkeergarage af en zijn ook georiënteerd op het water en de parallelweg, er zijn geen blinde kopgevels.
- Ieder cluster heeft een entreeruimte aan de parallelweg met toegang tot de parkeergarage en het dek. De entreeruimte is als onderdeel van de architectuur vormgegeven.

- ieder hof is publiek toegankelijk.
- ieder hof heeft de mogelijkheid om het 's avonds af te sluiten.

Woningtypes

- Een cluster heeft een mix aan woningtypes.
- Er wordt afwisselend gewoond op de begane grond en 1e verdieping aan de landschappelijke zijde.
- Iedere woning heeft toegang tot de woning via de parkeergarage.
- Iedere woning heeft tevens toegang tot de woning via het hof.
- Bij de entreeruin te aan de parallelweg zijn de brievenbussen en bellenbord gesitueerd.
- Woningen hebben een berging in de woning, bereikbaar via de parkeergarage.



2.3.3.2 *Bouwhoogtes*

Een cluster is vormgegeven met veel plastic door wisselende bouwhoogtes tussen de twee en vier lagen. Langs de parallelweg begint het cluster met twee bouwlagen om een zachte overgang te creëren richting de woningen aan de Rijnweg. Op de koppen aan de Slaperdijk komen deels 4 bouwlagen. Woningen hebben zo zicht over de Slaperdijk heen.

- Woningen hebben 2, 3 of 4 bouwlagen.
- Woningen hebben platte daken.
- De 4e bouwlaag heeft overwegend een setback vanaf één van de gevels.
- Woningen op de hoeken hebben niet meer dan 3 bouwlagen.
- Wisselende bouwlagen worden ingezet voor meer plastic in het cluster.



2.3.3.3 Rooilijnen

Wisselende rooilijnen zijn een andere manier om plastic te creëren in een cluster. Zowel de zijde van het duinlandschap als aan de hofzijde is er sprake van een wisselende rooilijn om de clusters een kleinschaliger karakter te geven. Een cluster is opgedeeld in 4 kwadranten ter hoogte van de publieke route. Om het cluster een kleinschaliger karakter te geven wordt de lengte van een cluster doorbroken door enkele rooilijnsprongen. In principe komt er 1 rooilijnsprong per kwadrant, behalve als er sprake is van 8 of meer woningen in een kwadrant, dan zijn er 2 rooilijnsprongen mogelijk.

Rooilijnen landschappelijke zijde

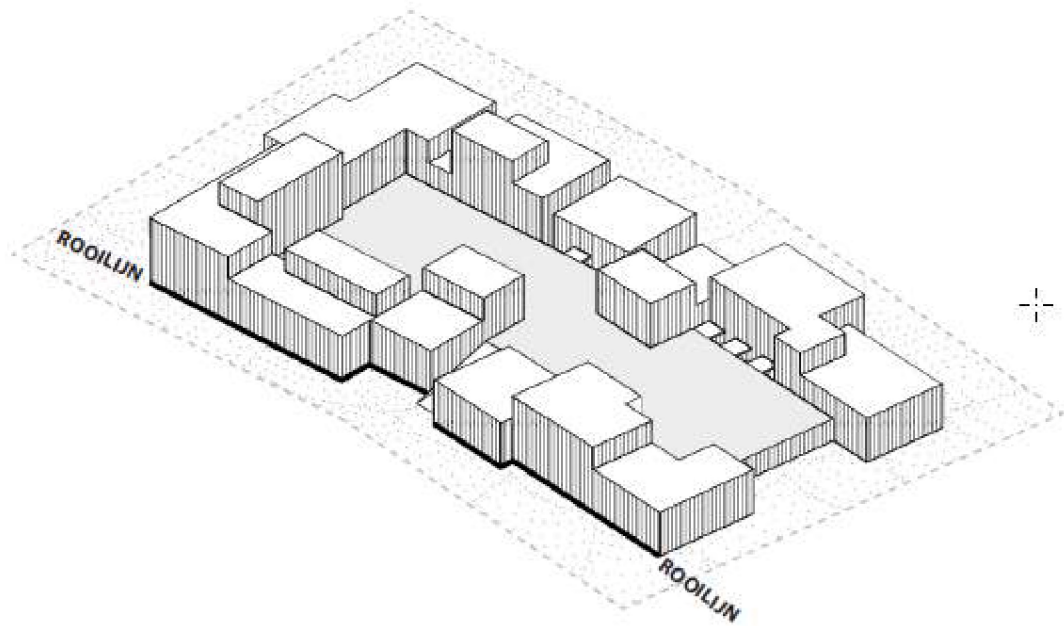
- Aan de landschappelijke zijde is er 1 rooilijnsprong per kwadrant.
- Als een kwadrant uit 8 of meer woningen bestaat, zijn er 2 rooilijnsprongen mogelijk.
- De koppen en de eerste woning aan de landschappelijke zijde liggen in dezelfde rooilijn.
- De koppen aan de Slaperdijk en de parallelweg kunnen een inspringing hebben in de gevel richting de hoek over minimaal 2 lagen. Deze sprong telt niet mee in het maximaal aantal rooilijnsprongen.

Rooilijnen hofzijde

- Aan de hofzijde springt de rooilijn ter hoogte van de publieke route aan één zijde naar voren om twee kleinere hoven te maken binnen één cluster.
- Binnen één hof zijn er rooilijnsprongen om het hof een kleinschaliger karakter te geven.

Rooilijnen Slaperdijk

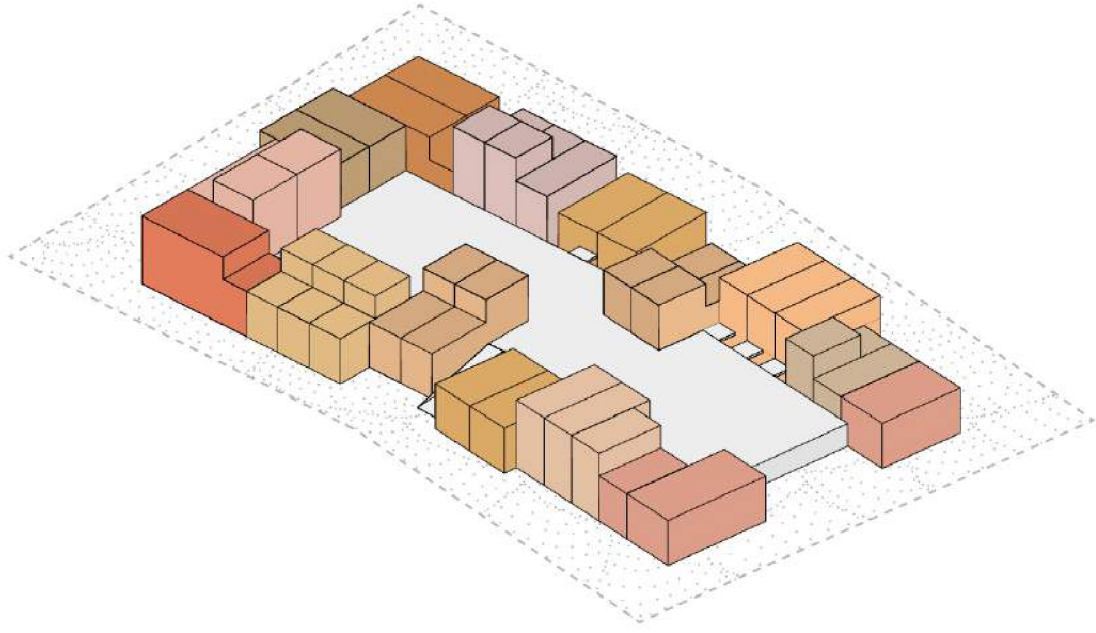
- Aan de Slaperdijk mogen de koppen een terugliggende rooilijn hebben.
- Aan de Slaperdijk is naast de koppen nog 1 rooilijnsprong toegestaan.



2.3.3.4 Korrel

Ook in de architectuur wordt de plastiek en het kleinschalige karakter benadrukt door een korrel van 2 a 4 woningen met hetzelfde woningtype. De korrel benadrukt de 2 a 4 woningen en niet de individuele woning. Op de koppen met de Slaperdijk en de parallelweg kan een uitzondering met een korrel van 1 woning voorkomen. De korrel komt tot uitdrukking in de rooilijnen sprongen, de bouwhoogtes, de overgang tussen binnen en buiten en de materialisering.

- De woningen in een cluster hebben een korrel van 2 a 4 woningen.
- Woningen op de koppen aan de Slaperdijk en aan de parallelweg kunnen ook een korrel van 1 woning hebben.
- De korrel is altijd herkenbaar aan hetzelfde architectonische principe voor de overgang tussen binnen en buiten.
- Alle woningen binnen 1 korrel hebben dezelfde rooilijn.
- De korrel is soms herkenbaar door een rooilijnspong.
- De korrel is soms herkenbaar door een verschil in bouwhoogte.
- De korrel is soms herkenbaar door een subtiel verschil in materialisering.



Elke korrel is aangeduid met een andere kleur.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.1 Wettelijk kader

In deze paragraaf is het bestemmingsplan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking als neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en als verder aangevuld in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

De ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 juli 2017 vereenvoudigd. Op grond van het nieuwe artikel 3.1.6, tweede lid, moet in de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan die ontwikkeling worden beschreven. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet de behoefte op grond van een goede ruimtelijke ordening worden gemotiveerd.

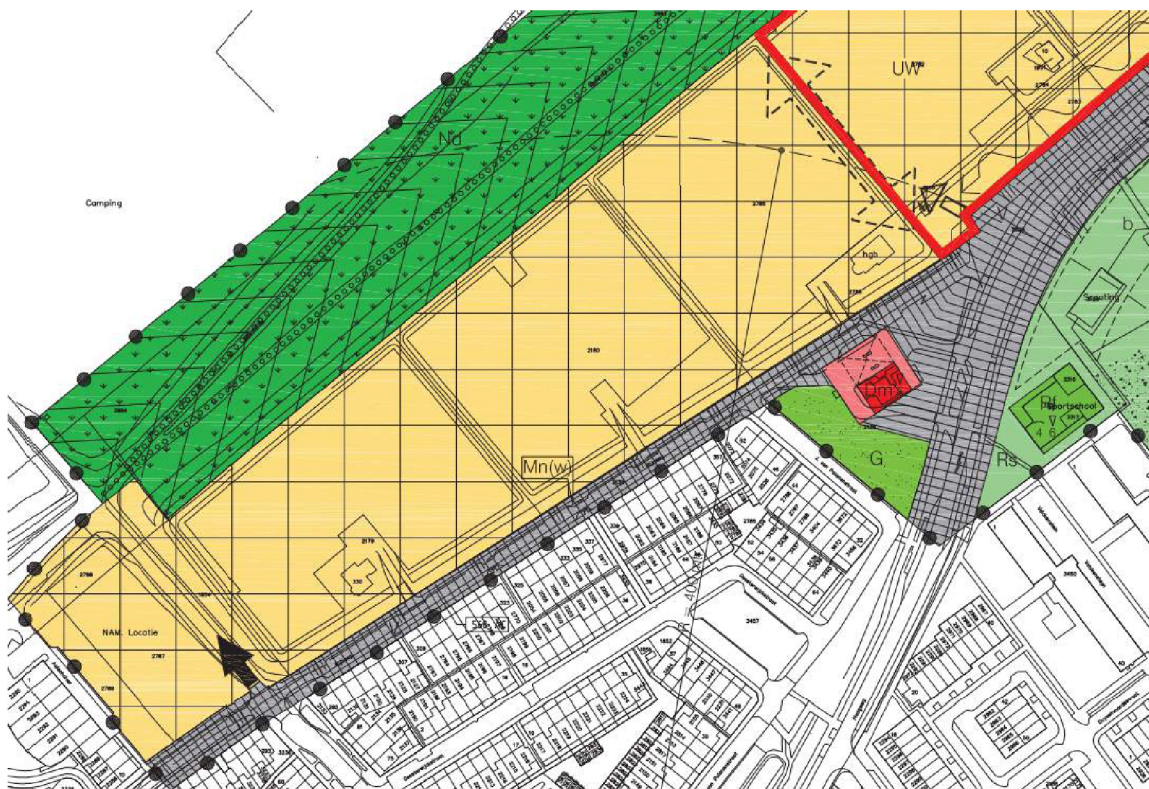
De provincies mogen deze wettelijke regel aanvullen. Deze aanvulling mag echter niet in strijd zijn met het doel van de regel, namelijk vereenvoudiging van de ladder zoals die vóór 1 juli 2017 luidde en daarmee het loslaten van de norm "actuele regionale" behoefte en de drie treden van de ladder.

3.1.2 Preliminare toets

Bij de beoordeling of de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast, moet eerst nagegaan worden of er met het woningbouwplan Watergat sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of dit plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Met het bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, namelijk woningbouw. Het woningbouwplan Watergat vormt een onderdeel van het totale woningbouwproject 'Monster Noord'. Het plangebied Watergat - onderdeel van Monster Noord - is opgenomen als woningbouwlocatie in het Programma ruimte.

Met het bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling, namelijk woningbouw, mogelijk gemaakt. Het daarin mogelijk gemaakte woningbouwplan Watergat vormt een onderdeel van het totale woningbouwproject Monster Noord. Volgens het bestemmingsplan 'Monster Noord', dat op 24 juni 2008 door de raad van de gemeente Westland was vastgesteld, was op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, woningbouw mogelijk. Het bestemmingsplan 'Watergat' vormt een gedeeltelijke actualisering en een uitbreiding van het woningbouwproject dat op grond van voornoemd bestemmingsplan reeds mogelijk was. Met het masterplan 'Achter de duinen' is het woningbouwproject aangepast aan de meest recente ontwikkeling op de woningmarkt en aan de actuele, kwantitatieve en kwalitatieve, woningbehoefte in de regio.



Uitsnede planverbeelding Monster Noord (2008)

Gelet op deze feiten kan gesproken worden van een onbenutte planologische mogelijkheid, omdat het bestemmingsplan 'Monster Noord' al voorziet in de bouw van 310 woningen. In het kader van een ander bestemmingsplan voor het woningbouwproject Waelpark is dit bevestigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 februari 2016 (201506618/1/R6).

Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling ten opzichte van het vorige planregime voor wat betreft het maximaal aantal woningen in Monster Noord. Gelet op deze uitbreiding en de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is de ladder voor duurzame verstedelijking in dit bestemmingsplan toegepast.

3.1.3 Motivering van de behoefte aan ontwikkeling

De druk op de woningmarkt is sinds een aantal jaren ongekend hoog, met name in de Randstad en zijn randgemeenten. Begin 2020 heeft de afdeling Research van Bouwfonds gebiedsontwikkeling (hierna BPD) een marktonderzoek voor de hele gemeente Westland opgesteld en in 2021 is de BPD Hittekaart 2021 uitgebracht.

Uit het marktonderzoek 2020 blijkt dat in de gemeente Westland de huishoudingsgroei hoger is dan in COROP gebied en hoger dan in de provincie Zuid-Holland. Uit de BPD Hittekaart blijkt dat de huishoudingsgroei in het Westland in de komende 10 jaar met ruim 6000 zal toenemen. Het Westland bevindt zich op plek 70 van de 355 gemeenten. Aan de hand van deze methode hoort Westland bij de 20% beste gemeenten van Nederland wat betekent dat de vraag naar woningbouwontwikkelingen groot is.

Volgens het Socrates prognosemodel is er in het Westland behoefte aan ca. 500 koopwoningen per jaar waarbij in de kern Monster het aantal gemiddeld hoger zal zijn vanwege ook de aantrekkingskracht vanuit de regio Haaglanden wat blijkt uit de verkopen van de afgelopen jaren en de huidige vraag vanuit de markt.

Woonstrategie Westland

De Woonstrategie Westland bestaat uit een herijking van de Woonvisie en een Uitvoeringsprogramma. In het Uitvoeringsprogramma zit de actuele woningprogrammering, een afwegingskader voor uit te werken plannen en bijbehorende uitvoeringsagenda voor de komende jaren. Het actuele

woningprogramma geeft inzicht in het 'laadvermogen' van de plannen in de kernen en een aanduiding van de 'hardheid' ervan.

Het woonprogramma is verdeeld in harde en zachte projecten. Voor harde projecten geldt dat ze in een grondexploitatie zijn opgenomen of dat er een contract is met een ontwikkelende partij of samenwerkende partij is. Alle andere potentiële woningbouwprojecten zijn benoemd als zachte plannen.

	2015-2030	Per jaar
Plannen onder contract	7259	454
Zachte plannen	1317	82
Totale planvoorraad	8576	536

Gemiddeld is er tot 2030 een planvoorraad van 536 woningen per jaar in de plannen aanwezig. Daarvan zijn 454 woningen onderdeel van harde plannen. Bij de demografische prognose die uitgaat van een groei van het aantal huishoudens naar circa 50.000 (PRIMOS) past een woningbehoefte van circa 465 woningen per jaar. De groei kan dus door uitvoering van de harde en zachte plannen worden opgevangen.

Programma 2015-2030			
Kern	Hard	Zacht	Overige locaties
De Lier	584	788	school
Naaldwijk	1169	202	Rozenhof
Honselersdijk	50	24	
Poeldijk	922	0	Witte brug
Monster	2254	70	
's-Gravenzande	1513	165	Sonnevanck, PWA
Maasdijk	80	0	
Wateringen	282	6	Trafo-gebied
Kwintsheul	428	0	Wittebrug
	7282	1255	

Programma per kern naar type (hard=projectfase, Zacht = initiatief en Overige locaties = nog niet gedefinieerd)

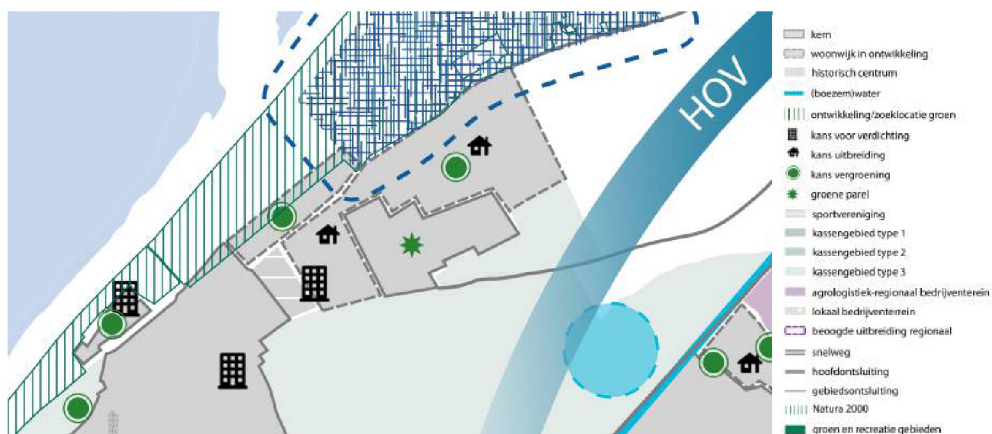
De 130 woningen opgenomen op de planverbeelding maken onderdeel uit van de harde projecten, zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de woonstrategie van de gemeente Westland. Uit het uitvoeringsprogramma blijkt dat er voor Monster tot 2030 een harde plancapaciteit is van 2254 woningen is.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben ingestemd met het aangeleverde woningbouwprogramma voor de plannen tot en met 2030 voor de gemeente Westland. 'Waterrat' maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma. Hiermee is ingestemd met de behoefte onderbouwing.

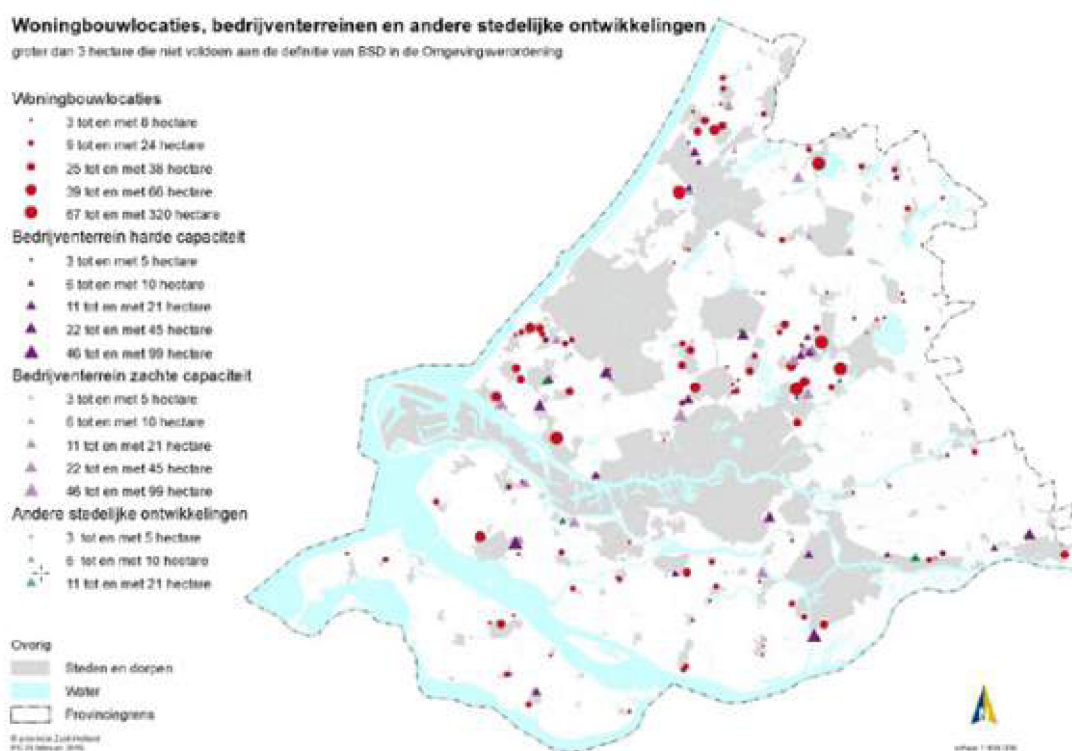
3.1.4 Bestaand stedelijk gebied

Voor een wijk van 130 woningen is er gelet op de beschikbaarheid en geschikte locaties geen ruimte binnen de bestaande kernen van het Westland. Het woningbouwplan heeft een zodanige, samenhangende woonstructuur dat deze niet versnipperd binnen de bestaande kernen kan worden gerealiseerd. De samenhangende woonstructuur voldoet juist door die samenhang aan de actuele woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. De actuele behoefte waarin met het bestemmingsplan wordt voorzien, is groter dan waaraan binnen de bestaande kernen door intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden voldaan.

Daarnaast is Waterrat zowel in de Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland, Structuurvisie Westland 2025 als in het Programma ruimte opgenomen als te ontwikkelen woongebied. Door de opname in het Programma ruimte is er sprake van een regionaal afgestemd woningbouwprogramma. De locatie ligt weliswaar buiten bestaand stads- en dorpsgebied, maar is vermeld in de zogenaamde 3 hectare kaart in de categorie 30 hectare. Er hoeft daarom niet te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.



Uitsnede verbeelding Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland



Woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen (3 ha kaart).

Op de kaart zijn, indicatief, woningbouwlocaties weergegeven die gelegen zijn buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en meer dan 3 hectare groot zijn. Op de kaart staat zowel harde als zachte capaciteit buiten BSD. Met deze toevoeging wordt invulling gegeven aan bestuurlijke continuïteit. Het plangebied - onderdeel van Monster Noord - is zowel op de kaart als bijbehorende tabel opgenomen als woningbouwlocatie in het Programma ruimte.

Tabel 1 Woningbouwlocaties

gemeente	plaats	naam locatie	bruto opp in ha
Westland	De Lier	Molensloot	27
Westland	Kwintsheul	Holle Watering	16
Westland	Monster	De Duinen	15
Westland	Monster	Monster noord	5
Westland	Monster	Westmade	66
Westland	Poeldijk	Poeldijk Westhof	21
Westland	's-Gravenzande	Poelkade / Het Nieuwe Water	29
Westland	's-Gravenzande	Waelpark/Waelpolder	30
Westland	Wateringen	Erasmuszone / Wippolder	23

3.1.5 Conclusie

Gelet op het vorenstaande voldoet het plan aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er is dan ook sprake van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

3.2 Stiltegebied

3.2.1 Wettelijk kader

Een stiltegebied is een milieubeschermingsgebied waarin de geluiden van flora en fauna overheersen. Het woord 'stilte' betekent hierbij niet dat er geen geluid in het gebied waarneembaar is, maar staat voor de afwezigheid van storende, voor de omgeving vreemde geluiden. Stiltegebieden zijn van belang voor de rustzoekende recreant en de flora en fauna in de natuur. Activiteiten die de geluidsbelasting negatief beïnvloeden, zijn niet meer mogelijk in het gebied dat als stiltegebied is aangewezen. Gebiedseigen geluiden, zoals die van de landbouw, zijn hiervan uitgesloten.

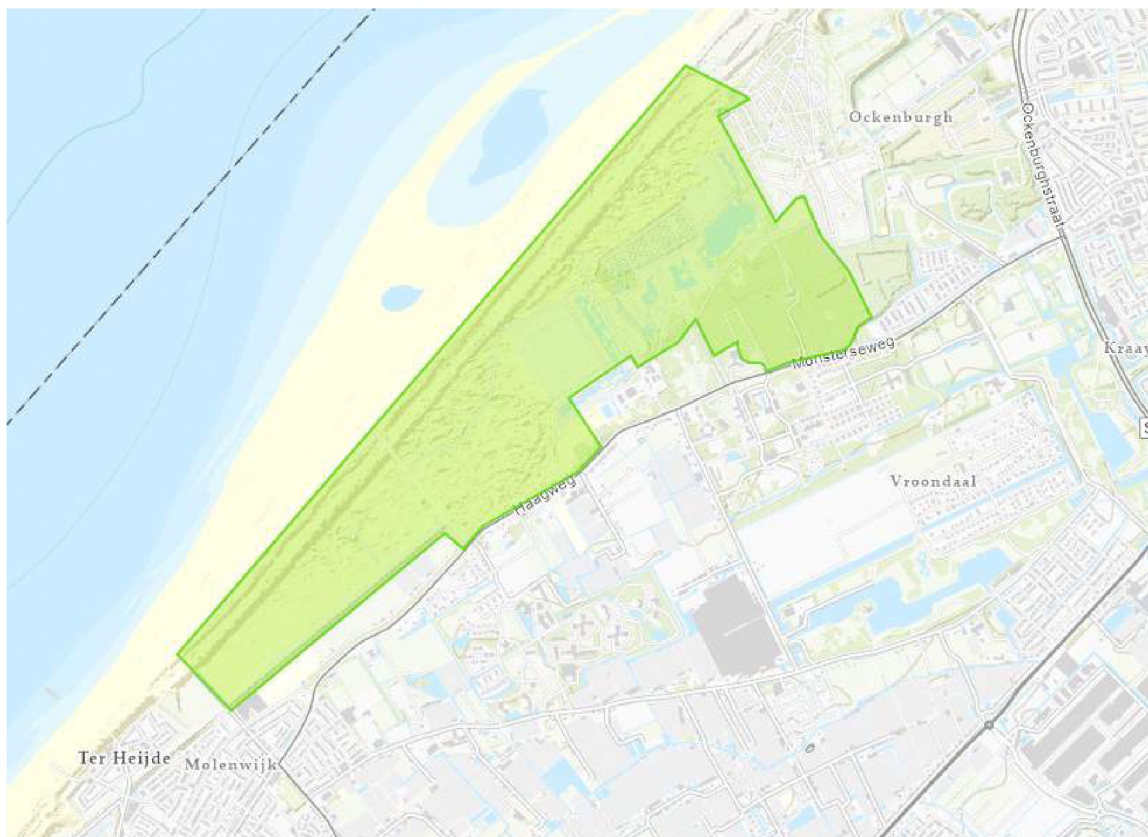
Onder 'stil' worden geluiden verstaan die tussen de 35 en 40 decibel liggen. Ook kan worden gesteld dat een gebied 'stil' is als de lange perioden met natuurlijke geluiden overheersen tot de perioden met niet-natuurlijke geluiden.

Stiltegebieden zijn geregeld in de Provinciale Milieuvordering Zuid-Holland (PMV). De PMV is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming en bevat regels over:

- afvalwater
- bodemsanering
- het gebruik van stortplaatsen
- milieubeschermingsgebieden voor stilte en grondwater
- het ontgassen van binnenschepen
- inspraak bij een milieubeleidsplan, milieuprogramma en milieuvordering

3.2.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen naast het stiltegebied 'Monster'. Er vinden geen incidentele geluidsverstoreningen plaats. De PMV heeft betreffende structurele geluidverstorening echter alleen betrekking op de gebieden die daarin gedefinieerd zijn. Buiten die gebieden gelden de regels uit de PMV niet.



Stiltegebied 'Monster' in de omgeving van de locatie

3.3 Molenbiotoop

Om voldoende wind op de wieken te kunnen vangen, moet de omgeving van de molen (de molenbiotoop) vrij zijn van obstakels. Voor een gezonde biotoop is niet alleen de windvang van belang, maar ook de zichtbaarheid van de molen speelt een rol.

Ooit zijn molens gebouwd in een ideale omgeving, nu komen er in de molenbiotoop steeds meer obstakels. Hoge gebouwen en bomen in de omgeving van de molen hebben een nadelig effect op de windtoevoer. Bomen geven meestal meer problemen dan hoge gebouwen. Bomen houden de wind soms even vast, om die vervolgens weer los te laten. Het gevolg is dat de wind sterk in kracht kan wisselt. Deze wisselvallige wind is zeer nadelig, omdat de molen gelijkmatige wind nodig heeft om goed te kunnen draaien. Ook is het mogelijk dat door de wisselvallige windvlagen, de wieken en daarmee ook het mechanisme van de molen extra slijtage ondervinden.

Om voldoende wind op de wieken te kunnen vangen, moet de omgeving van de molen (de molenbiotoop) vrij zijn van obstakels. Dit molenbiotoop wordt beschermd met het zogenoemde windrecht. Dit windrecht bestond al in de 15e eeuw. Het windrecht verzekerde de molenaar van vrije windvang omdat bebouwing en beplanting binnen de molenbiotoop zonder zijn toestemming niet was toegestaan.

De molenbiotoop is een cirkel van 400 meter getrokken rond het midden van de molen. In de eerste 100 meter rond de molen mag er geen beplanting of bebouwing staan die hoger komt dan de onderkant van

de verticaal staande wijk. Tussen de 100 en de 400 meter loopt de belemmerende hoogte geleidelijk op (zie afbeelding).

Voor een gezond molenbiotoop is niet alleen de windvang van belang, ook de zichtbaarheid van de molen speelt een rol. Een werkende molen die goed in het zicht ligt maakt het totale plaatje van het landschap veel mooier. Veel gemeenten en de provincie Zuid-Holland hebben het zogenoemde windrecht en het daarbij behorende molenbiotoop ook opgenomen in hun bestemmingsplan of verordening.



Molen De Vier Winden

Langs de Haagweg waar nu de molen De Vier Winden staat, stond al in 1311 een andere korenmolen. Mogelijk hebben er verschillende molens op dezelfde locatie gestaan, daar er in 2005 een steen werd opgegraven met het jaartal 1685. De Vier Winden is uiteindelijk in 1882 gebouwd ter vervanging van de in maart 1881 door brand verwoeste molen. De molenaar uit de jaren 30 van de vorige eeuw diende in 1930 en 1931 een schadeclaim in bij de gemeente Monster vanwege de bouw van een nieuwe woonwijk naast de molen en het verloren gaan van de windvang. De claim werd niet gehonoreerd en in 1932 verkocht hij De Vier Winden verkocht aan de gebroeders Langeveld uit Loosduinen. Deze stelde de molen buiten bedrijf en verkochten in 1957 De Vier Winden aan de toenmalige gemeente Monster. Kort na de verkoop volgde een eerste restauratie. Een tweede restauratie in de jaren 80 van de vorige eeuw maakte de molen weer maalvaardig. Uiteindelijk is in 1983 de molen weer in bedrijf gekomen.

Er wordt momenteel nog steeds meel en tarwe gemalen. Door een gemeentelijke herindeling is de molen in 2004 in eigendom gekomen van de gemeente Westland.

Molen De Vier Winden staat op het maaiveld dat vrijwel gelijk is aan de omgeving. Het maaiveld rond de molen ligt op ongeveer +2.50 NAP. De onderzijde van de verticaal staande wijk heeft een hoogte van ongeveer + 6,5 meter NAP. Tot de 100 meter grens zouden de obstakels daardoor een hoogte mogen hebben van + 6.5 m NAP, globaal 4 meter boven het maaiveld.

Plangebied Watergat

Het plangebied van Watergat ligt binnen de Molenbiotoop van de Molen op een afstand van 200 tot en met 400 meter. Het maaiveld van het plangebied ligt lager dan de Rijnweg op + 1 m NAP. Gelet op de

Diagram illustrating the Molenbeschermingszone (Windmill Protection Zone) in an urban area. The diagram shows a windmill structure on the right, with a dashed line indicating the protection boundary. The boundary is defined by a series of points with heights and horizontal distances from the windmill:

- Point 1: Height +13.33m, Distance 400m
- Point 2: Height +9.99m, Distance 300m
- Point 3: Height +5.66m, Distance 200m
- Point 4: Height +3.33m, Distance 100m

The area under the boundary is shaded with diagonal lines. A horizontal dashed line is labeled "Onderste punt verticale wiel = 0". The horizontal axis is marked with distances 400m, 300m, 200m, 100m, and 0.

Binnen de vereiste afstand van 30 meter worden geen woningen opgericht, waardoor de bouw van de woningen voor deze functie voldoet aan de eisen van milieuzonering.

926	931	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500	Z	50	1500	6	3 P	1	B
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	C	0	30	2	2 P	1	
926	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50	C	30	50	3.1	3 P	1	B
9271	9200		Casino's	10	0	30	C	0	30	2	3 P	1	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10		0	10	1	2 P	1	
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10		0	10	1	2 P	1	
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30		10	100	3.2	2 P	2	L
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C	0	30	2	1 P	1	
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100	C	0	100	3.2	1 P	1	

Veldsportcomplex (met verlichting)

Naast het plangebied is een sportcomplex gelegen, waarvoor is aangegeven dat het geldt als een categorie 3.1 bedrijf, waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter. Het complex ligt op voldoende afstand van de geplande woningbouw.

926	931	E	Maneges	50	30	30		0	50	3.1	2 P	1	
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50	C	0	50	3.1	2 P	2	
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	C	0	50	3.1	2 P	2	
926	931	H	Golfbanen	0	0	10		0	10	1	2 P	1	



Uitsnede Gis met hindercirkels

Geconcludeerd wordt dat de hindercirkels (richtafstanden) de geplande locatie voor woningbouw niet overlappen.

3.4.3 Conclusie

Gelet op de afstanden tussen de verschillende (bedrijfs) functies zijn er geen belemmeringen voor wat betreft milieuzoneringen voor de geplande woningbouw.

3.5 Verkeer

Door Goudappel is een rapportage opgesteld die de verkeerseffecten beschrijft van de woningbouw in deelgebied Watergat. In onderstaand figuur zijn de deelgebieden aangegeven tezamen met overige bouwlocaties van Den Haag in de omgeving van het gebied 'Achter de Duinen'.



In de rapportage is gekeken naar de verkeerseffecten van alle beoogde woningbouw-ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied Achter de Duinen. Het gaat hierbij in de gemeente Westland om een totaal van circa 1.600 woningen in Monster- Noord en Westmade en in de gemeente Den Haag circa 2.000 woningen in Vroondaal en 350 woningen op het terrein van Parnassia en de sportvelden langs de Madesteinweg.

3.5.1 Verkeerseffecten van alle woningbouwlocaties tezamen

Voor de belangrijkste wegvakken zijn de verkeersintensiteiten samengevat in onderstaande tabel. In deze tabel zijn de verkeersgegevens weergegeven voor een gemiddelde werkdag.

	2018	2030 Autonoom	2030 plan totaal	2030 plan totaal excl Watergat
1 Monsterseweg	11.300	14.100	16.800	16.600
2 Monsterseweg	9.500	12.800	15.600	15.400
3 Haagweg	8.000	8.500	9.500	9.300
4 Haagweg	7.800	8.100	9.100	8.600
5 Molenweg	11.100	11.600	12.000	11.700
6 Madeweg	4.000	5.000	5.300	5.300
7 Madeweg	6.900	7.900	9.000	8.800
8 Madeweg	6.200	8.800	10.200	10.000
9 Madepolderweg	5.400	10.400	11.500	11.300
10 Madepolderweg	1.500	400	500	500
11 Van Elswijkbaan	4.000	10.500	11.600	11.400
12 Nieuweweg	16.100	22.100	22.500	22.400
13 Nieuweweg	14.700	17.300	17.400	17.300
14 Casembrootlaan	2.200	3.600	4.300	4.300
15 Van Ruyvenlaan	1.800	3.800	4.500	4.500
16 Madepolderweg	2.300	2.700	2.700	2.700
17 Madesteinweg	600	1.800	1.700	1.700
18 Monsterseweg	12.900	16.500	19.100	18.900
19 Oorberlaan	1.700	4.900	7.400	7.400
20 Oorberlaan	1.600	7.100	8.000	8.000
21 Paul Captijnlaan	7.800	11.800	12.400	12.300
22 Arckelweg	10.000	13.400	13.900	13.800
23 Molenweg	12.600	13.400	13.900	13.600

Berekende verkeersintensiteiten(mvt/etm, afgerond op honderdtallen)

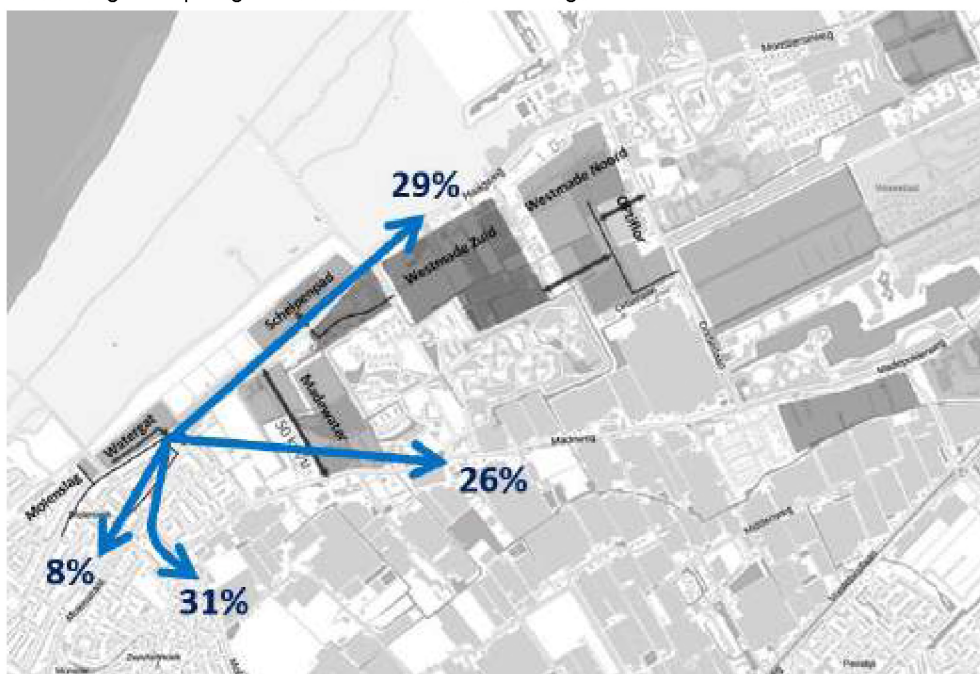
De betreffende locaties waarvoor de verkeersintensiteiten zijn weergegeven, zijn weergegeven in onderstaand figuur.



wegvaklocaties verkeersintensiteiten

3.5.2 Verkeerseffecten Watergat

Met het verkeersmodel is onderzocht (door middel van een selected zoneanalyse) hoe het autoverkeer dat per gemiddelde werkdag van en naar het deelgebied; Watergat zal gaan rijden. In figuur 2.3 is de verhouding weergegeven van de belangrijkste bestemmingen van het autoverkeer van en naar de locatie Watergat. De belangrijkste relaties gaan via de Haagweg, Molenweg en via de nieuw aan te leggen verbinding door plangebied Madewater en Madeweg.



Selected zone Watergat

Wat opvalt is dat het autoverkeer van Watergat vooral georiënteerd is op Den Haag zuidwest en de routes richting de rijkswegen A4 en A20. De relatie met Monster en de gemeente Westland is beperkter.

3.5.3 Verkeerseffecten Rijnweg

De Rijnweg is gelegen in een 30 km-zone van de bebouwde kom van Monster. Vanwege de beperkte beschikbare rijbaanbreedte is op de Rijnweg eenrichtingverkeer ingesteld voor alle verkeer.



Rijnweg

In september 2020 is er een verkeerstelling gehouden op de Rijnweg. Op een gemiddelde werkdag zijn er op de Rijnweg 700 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) geteld. Circa 70 % hiervan is doorgaand ten opzichte van het gedeelte Rijnweg tussen de Haagweg en Molenweg. Van het doorgaande verkeer gaat circa 2/3 rechtdoor op de Rijnweg en 1/3 slaat links of rechtsaf (Inschatting op basis van visuele telling in avondspits) op het kruispunt met de Molenweg. De nieuwe woningen Watergat genereren circa 870 mvt/etmaal en worden ontsloten via een uitrit op de Rijnweg tegenover het tankstation.

In een bijeenkomst met de klankbordgroep zijn twee mogelijke varianten besproken voor de ontsluiting van bouwlocatie Watergat. De voorkeur van de bewoners en de gemeente gaat uit naar Variant 2. Beide varianten zijn echter onderzocht.

- Variant 1 gaat uit van de huidige verkeerscirculatie op de Rijnweg;
- Variant 2 gaat uit van een afsluiting van de Rijnweg voor autoverkeer (knip) tussen het tankstation en de Jan van Polanenstraat.



Ontsluitingsvarianten Watergat

Op basis van selectiezone met het verkeersmodel is de relatie van de nieuwe woningen van Watergat

met Monster centrum voor autoverkeer circa 80 mv/etm ofwel een extra toename van het autoverkeer van 40 auto's over Rijnweg (tegenrichting via Haagweg). De overige verplaatsingen van en naar Watergat zullen via de Haagweg verlopen.

Door de knip voor autoverkeer in de Rijnweg ter hoogte van het tankstation is het alleen mogelijk om dit gedeelte van de Rijnweg via de Jan van Polanenstraat te bereiken. De Rijnweg kan dan wordt daarmee voornamelijk gebruikt door de bewoners van de Rijnweg en enkele bewoners van de Jan van Polanenstraat. De verkeersintensiteit zal daardoor op een gemiddelde werkdag afnemen met circa 500 mv/etm.

Voor de smalle Rijnweg met eenrichting verkeer wordt landelijk een bovengrens aangehouden van 2.000 a 2.500 mv/etm. Gelet op voorgaande analyse voldoen beide varianten aan de uitgangspunten van een duurzaam veilig gebruik van een woonstraat.

3.6 Geluid

3.6.1 Wettelijk kader

Wet geluidhinder

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld terwille van het woon- en leefklimaat.

3.6.2 Onderzoek

Door Goudappel is een onderzoek uitgevoerd naar geluid (zie bijlage). Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 130 nieuwe woningen. Deze woningen worden (deels) gerealiseerd binnen de geluidszone van de Haagweg. In beginsel mag de geluidsbelasting van een geluidsbron (een weg) niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien de toekomstige geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, dient de toepassing van geluidsreducerende maatregelen te worden overwogen. Wanneer geluidsreducerende maatregelen niet inpasbaar zijn, bijvoorbeeld vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële bezwaren, is ontheffing voor een hogere waarde mogelijk. Voor binnenstedelijke situaties geldt in voorliggende situatie een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De nieuwe woningen zijn tevens geprojecteerd binnen het invloedsgebied van enkele 30 km/h-wegen. Dergelijke wegen zijn niet gezoneerd en behoeven daarmee geen formele toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidssituatie ten gevolge van deze wegen echter wel in beeld gebracht. In dit kader zijn de Rijnweg en de Molenweg/Molenslag in het onderzoek betrokken. De nieuwe woningen worden ontsloten door een nieuw aan te leggen 30 km/h-weg, parallel aan de Rijnweg. De in gezoneerde situaties geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB is voor de 30 km/h-wegen als richtwaarde gehanteerd.

Geluidsbelasting t.g.v. Haagweg

Uit de resultaten valt op te maken dat bij diverse waarneempunten sprake is van een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De betreffende locaties met een geluidsbelasting die hoger is dan 48 dB ten gevolge van het verkeer op de Haagweg zijn weergegeven in onderstaand figuur. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 52 dB. Deze geluidsbelasting is berekend op de zuidoostzijde van het rechter wooncomplex. Daarmee is de geluidsbelasting niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB die van toepassing is bij gezoneerde wegen.



Geluidsbelasting t.g.v. Molenweg-Molenslag

Ten gevolge van het verkeer op de Molenweg-Molenslag zijn geen geluidsbelastingen hoger dan 48 dB berekend. Daarmee is sprake van een acceptabele geluidssituatie. De toepassing van geluidsreducerende maatregelen is daarmee niet nodig.

Geluidsbelasting t.g.v. Rijnweg

Ten gevolge van het verkeer op de Rijnweg zijn geen geluidsbelastingen hoger dan 48 dB berekend. Daarmee is sprake van een acceptabele geluidssituatie. De toepassing van geluidsreducerende maatregelen is daarmee niet nodig.

Geluidsbelasting t.g.v. de nieuwe weg

Uit de resultaten valt op te maken dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de nieuwe weg in het plangebied ten hoogste 48 dB bedraagt. Daarmee wordt de richtwaarde voor 30 km/h-wegen van 48 dB niet overschreden. Daarmee is sprake van een acceptabele geluidssituatie. De toepassing van geluidsreducerende maatregelen is daarmee niet nodig.

Geluidsbelasting t.g.v. nieuwe weg op bestaande woningen

De nieuwe weg in het plangebied is van invloed op de geluidsbelasting op de woningen langs de Rijnweg. Voor een aantal maatgevende locaties is de geluidsbelasting op de gevel van deze reeds aanwezige woningen berekend. Tabel 4.1 geeft de resultaten weer.

Waarneempunt	Adres	Waarneemhoogte (m)	Geluidsbelasting (dB)
901_A	Rijnweg 301	1,5	41
901_B	Rijnweg 301	4,5	42
901_C	Rijnweg 301	7,5	42
902_A	Rijnweg 311	1,5	41
902_B	Rijnweg 311	4,5	43
902_C	Rijnweg 311	7,5	43
903_A	Rijnweg 321	1,5	41
903_B	Rijnweg 321	4,5	43
903_C	Rijnweg 321	7,5	43
904_A	Rijnweg 327	1,5	42
904_B	Rijnweg 327	4,5	43
904_C	Rijnweg 327	7,5	43
905_A	Rijnweg 335	1,5	42
905_B	Rijnweg 335	4,5	43
905_C	Rijnweg 335	7,5	43
906_A	Rijnweg 343	1,5	41
906_B	Rijnweg 343	4,5	43
906_C	Rijnweg 343	7,5	43
907_A	Rijnweg 353	1,5	41
907_B	Rijnweg 353	4,5	43
907_C	Rijnweg 353	7,5	43
908_A	Jan van Polanenstraat 52	1,5	39
908_B	Jan van Polanenstraat 52	4,5	40
908_C	Jan van Polanenstraat 52	7,5	40
909_A	Rijnweg 340	1,5	40
910_A	Rijnweg 340	1,5	34

Geluidsbelasting t.g.v. nieuwe weg - incl. correctie art. 110g Wgh.

Uit de tabel valt op te maken dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de nieuwe weg in het plangebied ruim onder de richtwaarde van 48 dB ligt. Daarmee is sprake van een acceptabele geluidssituatie.

Indirecte planeffecten

Ruimtelijke plannen kunnen gevolgen hebben op de geluidssituatie langs wegen in de omgeving. Wanneer als gevolg van een ontwikkeling de geluidsbelasting langs wegen in de omgeving met 2 dB of meer toeneemt, is sprake van zogenoemde 'gevolgen elders'. Van dergelijke indirecte planeffecten is sprake wanneer de verkeersintensiteit met circa 40% toeneemt. Een geluidstoename van 1 dB is niet waarneembaar voor het menselijk oor en wordt daarmee als niet significant beschouwd.

Toenames van 40% of meer van het aantal verkeersbewegingen worden in voorliggende situatie niet verwacht. De verkeersgeneratie van de nieuw woningen bedraagt circa 800 mv/etm. De nieuwe woningen worden via het noordoostelijk deel van de Rijnweg ontsloten op de Haagweg. Op de Haagweg ligt de verkeersintensiteit in de orde van grootte van circa 8.000 mv/etm. Daarmee is geen sprake van toenames van 40% of meer. Er is dan ook geen sprake van 'gevolgen elders'. De geluidsbelasting neemt niet significant toe als gevolg van het extra verkeer op de Haagweg.

De verkeersintensiteit op het noordoostelijk deel van de Rijnweg (30 km/h) neemt toe als gevolg van het extra verkeer. Nabij dit wegdeel is één woning gesitueerd (met adres Rijnweg 340). Uit een berekening met het geluidsmodel blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Rijnweg (inclusief planontwikkeling) ruim onder de 48 dB ligt. Daarmee is sprake van een acceptabele geluidssituatie voor de betreffende woning.

Geluidsreducerende maatregelen

Ten gevolge van de Haagweg wordt voor een deel van het plangebied de voorkeursgrenswaarde overschreden. Hierna is inzicht gegeven in de mogelijke geluidsreducerende maatregelen en de toepasbaarheid daarvan.

Bronmaatregelen

Door het toepassen van geluidsreducerend asfalt kan de geluidsbelasting worden beperkt met circa 3 dB. Dit met uitzondering van kruispunten en rotondes waarvoor geluidsreducerend asfalt veelal onvoldoende slijtvast is. De Haagweg ter hoogte van de aansluiting van het plangebied wordt naar de toekomst toe mogelijk nog opnieuw ingericht waarbij de toepassing van geluidsreducerende maatregelen nader wordt bekeken. In voorliggende situatie wordt daarom nog geen rekening gehouden met het toepassen van geluidsreducerend asfalt.

Een andere mogelijkheid is het verlagen van de rijsnelheid door het verplaatsen van de komgrens aan de oostzijde van het plangebied. Een dergelijke aanpassing heeft echter onvoldoende effect om binnen het plangebied aan de grenswaarden te voldoen.

Overdrachtsmaatregelen

Een andere mogelijkheid om de geluidsbelasting te beperken is het toepassen van geluidsschermen of geluidswallen. Voor een dergelijke stedelijke situatie is het toepassen van geluidsafscherming in beginsel niet wenselijk. Daarnaast zijn afschermende maatregelen lastig inpasbaar in verband met de aansluiting van het plangebied.

Ontheffing voor hogere grenswaarden

Wanneer geen geluidsreducerende maatregelen worden toegepast, dient ontheffing voor een hogere waarde te worden verleend. In het plangebied wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Op basis van de resultaten uit de tabel bijlage 2 behorende bij onderzoek geluid en luchtkwaliteit kan voor de uiteindelijke invulling van de bouwblokken worden bepaald welke hogere waarden benodigd zijn. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 52 dB.

In geval van ontheffing stelt het Bouwbesluit eisen aan de maximale binnenwaarde. Deze mag in beginsel niet hoger zijn dan 33 dB. Hiervoor dient het benodigde geluidsisolerend vermogen van de gevel te worden bepaald. De te verlenen hogere waarde, zonder correctie volgens artikel 110g Wet geluidhinder, is hiervoor maatgevend³. In de praktijk wordt hiervoor vaak de gecumuleerde geluidsbelasting gehanteerd. De gecumuleerde geluidsbelasting (van alle wegen gezamenlijk, inclusief 30 km/h-wegen) is tevens opgenomen in de tabel. De hoogst berekende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 57 dB. Om voor de betreffende gevel te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB dient het geluidsisolerend vermogen van de gevel dus 24 dB te bedragen. Bij de realisatie van de nieuwe woningen dient in geval van ontheffing rekening gehouden te worden met deze eisen.

3.6.3 Conclusie

3.7 Luchtkwaliteit

3.7.1 Wettelijk kader

Wet luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
------	--------------	-------------	--------

stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 t/m 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

3.7.2 Onderzoek

Door Goudappel is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit (zie bijlage). In voorliggende situatie gaat het om de realisatie van 130 woningen. In de rapportage is rekening gehouden met 145 woningen. Berekend is dat de planbijdrage maximaal (afgerond) 800 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Met behulp van de NIBM-Rekentool is berekend dat een dergelijke bijdrage niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een impressie van de uitkomst is weergegeven in onderstaand figuur.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	800
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,55
PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Impressie van de uitkomsten van NIBM-Rekentool

3.7.3 Conclusie

Omdat het plan niet in berekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is in voorliggende situatie geen nader onderzoek noodzakelijk naar de luchtkwaliteitssituatie.

3.8 Externe veiligheid

3.8.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over de beoordeling van de risico's die verband houden met het gebruik van gevaarlijke stoffen. Tijdens de productie, de opslag, het gebruik en het transport kunnen er zich calamiteiten voordoen, waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Dit houdt daarom een risico in voor de omgeving van dergelijke activiteiten. Externe veiligheid heeft geen betrekking op mogelijke gezondheidsschade door langdurige blootstelling aan gevaarlijke of schadelijke stoffen. Het gaat om plotseling optredende schadelijke effecten en de directe gevolgen van die effecten. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het ruimtelijk besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

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

Met het oog op de Modernisering Omgevingsveiligheidsbeleid van het Rijk wordt het accent verlegd van de risicobenadering naar een effectbenadering. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet zijn in dat verband de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations (Stort. 2016, 31453) en de Circulaire externe veiligheid LNG-tankstations (Stb. 2015, 3125) gepubliceerd en in werking getreden.

3.8.2 Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen geformuleerd ter bescherming van de mens tegen de kans om te overlijden als gevolg van het vrijkomen of ontstaan van

gevaarlijke stoffen bij een ongeval in een bedrijf of ander risicovol object. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Binnen de 10-6 per jaar plaatsgebonden risicocontour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour gerealiseerd worden. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR. De aan te houden veiligheidsafstanden zijn voor nader beschreven situaties vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen. Voor overige gevallen dient de 10-6 per jaar plaatsgebonden risicocontour te worden berekend.

Tot risicovolle inrichtingen behoren ook mijnbouwinrichtingen en inrichtingen voor de opslag van explosieven.

In de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations wordt onderscheid gemaakt tussen (beperkt) kwetsbare objecten en zeer kwetsbare objecten. De effectafstanden zijn respectievelijk 60 m en 160 m, gerekend vanaf het LPG-vulpunt. Tot de zeer kwetsbare objecten behoren verblijfsfuncties voor mensen die beperkt zelfredzaam zijn zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven. De circulaire is niet van toepassing op het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan. De circulaire geldt evenmin voor zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten die al binnen de betreffende contouren aanwezig zijn. De effectafstanden voor LNG-tankstations zijn afhankelijk van de aanwezige veiligheidsvoorzieningen. De systematiek is vergelijkbaar met die voor LPG-tankstations.

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi inrichtingen aanwezig zijn. Binnen het plangebied wordt geen vestiging van nieuwe bedrijven die onder het Bevi vallen mogelijk gemaakt.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn de Wet basisnet en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is daarmee komen te vervallen.

De wegen in beheer bij het Rijk zijn aangewezen als basisnetroute. Het bevoegd gezag neemt bij het vaststellen van een besluit dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een basisnetroute, ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten, de basisnetafstand in acht en houdt daarmee rekening ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. De basisnetafstand volgt uit bijlage I van de Regeling basisnet. In regio Haaglanden zijn voor de A4, tussen Knooppunt Ypenburg en de gemeentegrens tussen Leidschendam-Voorburg en Zoeterwoude (wegvakken Z8 en Z7), en de A13, tussen knooppunt Ypenburg en Deft-Zuid (wegvakken Z29 en Z113), basisnetafstanden vastgelegd.

Daarnaast worden voor daartoe aangewezen rijkswegen binnen een zone van 30 meter vanaf de rand van de rijksweg beperkingen opgelegd vanwege eventuele plasbranden (plasbrandaandachtsgebied). De aanwijzing volgt eveneens uit bijlage I van de Regeling basisnet. Het betreft dezelfde wegvakken als hierboven genoemd.

Aan het bouwen van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object in een veiligheidszone of een plasbrandaandachtsgebied zijn eisen gesteld op grond van artikel 2.3 eerste respectievelijk tweede lid van de Regeling Bouwbesluit 2012. Paragraaf 2.3 van deze regeling is eveneens op 1 april 2015 in werking getreden (Stb. 2015, 92). In beide gevallen moet zijn voldaan aan de artikelen 2.5 t/m 2.9 van voornoemde regeling. Aanvullend moet het mechanisch ventilatiesysteem van een, als beperkt kwetsbaar object aan te merken, bouwwerk binnen een veiligheidszone zijn uitgerust met een voorziening waarmee dat systeem bij een calamiteit handmatig kan worden uitgeschakeld (artikel 2.10 van de regeling).

Deze bepalingen gelden niet voor bouwwerken met een hoge infrastructurele waarde als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (bijvoorbeeld telefoon- of elektriciteitscentrale).

Voor het gedeelte van het plan dat binnen 200 m van een weg ligt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (transportroute), moet in de toelichting het groepsrisico worden verantwoord. Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico onderscheidt het Bevt situaties waarin een 'volledige' verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een beperktere

verantwoording kan worden volstaan. Met een beperkte verantwoording kan worden volstaan wanneer het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW) bedraagt of het groepsrisico (uitgedrukt in relatie tot de OW) met minder dan 10% toeneemt en tevens onder de oriëntatiewaarde blijft.

In de toelichting moet worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg (*bestrijdbaarheid*). Deze verplichting geldt ongeacht of het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen het invloedsgebied van de betreffende transportroutes. Op het vraagstuk *zelfredzaamheid* moet worden ingegaan wanneer (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen het invloedsgebied van een dergelijke weg zijn geprojecteerd.

Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van transportroutes van gevaarlijke stoffen over wegen. De aanwezigheid van transportroutes van gevaarlijke stoffen over wegen vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen op de planlocatie.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking (Bevb) getreden. Voor nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten geldt dan een richtwaarde van 10-6 per jaar. Langs buisleidingen moeten belemmeringenstroken in acht worden genomen waarbinnen geen bebouwing (zowel boven- als ondergronds) of ondergrondse tanks zijn toegestaan. Daarnaast hanteert de Gasunie de *Algemene VELIN voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten*.

De noodzaak voor het verantwoorden van het groepsrisico wordt beoordeeld op grond van de inventarisatieafstanden zoals deze zijn vastgelegd in bijlage 6 van het *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen - Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen* van maart 2010.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico onderscheidt het Bevb situaties waarin een 'volledige' verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een beperktere verantwoording kan worden volstaan. Er zijn twee situaties waarin volstaan kan worden met een beperkte verantwoording:

1. Indien het bestemmingsplan betrekking heeft op het gebied tussen de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone van de buisleiding, of
2. Wanneer het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW) bedraagt of het groepsrisico (uitgedrukt in relatie tot de OW) met minder dan 10% toeneemt en tevens onder de oriëntatiewaarde blijft.

Ongeveer 400 meter ten oosten van het plangebied ligt de hogedruk aardgastransportleiding A-617. Deze leiding heeft een uitwendige diameter van 12,2 inch en een maximale werkdruk van 79,9 bar. De PR 10-6 risicocontour ligt op de buisleiding. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 180 meter. Aangezien het plangebied buiten de PR 10-6 risicocontour en het invloedsgebied ligt, staat deze hogedruk aardgasleiding de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.



Uitsnede risicokaart

Explosieven

In de gehele strook langs de Nederlandse kust is er in de Tweede Wereldoorlog veel gebombardeerd. Ook zijn er vliegtuigen met niet afgeworpen bommen neergestort en waren er munitieopslagen van de bezetter aanwezig. Vooral bij werkzaamheden in sinds 1945 niet geroerde grond spelen deze risico's. Primair gaat het om risico's die behoren tot het domein van arbeidsveiligheid maar, gezien de afstand van het plan tot dichtbij gelegen bebouwing, zijn er ook risico's voor derden. Heien nabij een achtergebleven explosief kan op een afstand van 50 meter nog tot detonatie leiden. Het is naast een arbeidsveiligheidsprobleem dus ook een issue ten aanzien van openbare orde en veiligheid.

In de gemeente Westland worden op verschillende plaatsen munitie en explosieven gevonden uit de WOII. Er is een gemeentelijke kaart opgesteld met mogelijk verdachte locaties en vindplaatsen van explosieven. Ter plaatse van eventuele vindplaatsen is in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-munitie' opgenomen. Binnen deze gebiedsaanduiding is het niet toegestaan werkzaamheden uit te voeren of werken aan te leggen, tenzij uit nader onderzoek blijkt dat dit verantwoord is.

De locatie is getoetst aan de in 2014 opgestelde explosievenkaart (C.E. Bodembelastingkaart) van de gemeente Westland. Uit de kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen locaties zijn die verdacht zijn van aanwezigheid van conventionele explosieven.



Uitsnede Explosievenkaart Westland

3.8.3 Conclusie

3.9 Water

3.9.1 Wettelijk kader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met het doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.
- Nationaal waterplan

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Visie Ruimte en Mobiliteit;
- Verordening Ruimte en de waterverordening Zuid-Holland.

Nationaal beleid

Het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben op 25 juni 2008 een geactualiseerde versie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel) ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in Nederland. In de afgelopen vijf jaar is een groot deel van de gemaakte afspraken in het oorspronkelijke NBW inmiddels uitgevoerd. De NBW-partijen gaan nu gezamenlijk verder met de uitvoering van de nieuwe afspraken in het akkoord, onder meer over klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur. Ook is er meer aandacht voor de implementatie van de Kaderrichtlijn Water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie sluit aan op de uitgangspunten van het Nationaal Waterplan en vult deze op onderdelen aan. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de waterkwaliteit, het voorkomen van wateroverlast, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Provinciaal beleid

Het provinciaal waterbeleid voor de periode 2016-2021 bestaat uit: de Visie Ruimte en Mobiliteit, Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) 2016 - 2021 en onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) zijn de ruimtelijke componenten opgenomen van het waterbeleid. Hoofdstuk 4 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid:

- de ambitie om een duurzaam, concurrerende en leefbare Europese topregio te zijn. De Provincie bevordert de transitie naar een water- en energie efficiënte samenleving. Daar spelen het verbeteren van toekomstwaarde, de gebruikswaarde en de belevingswaarde een belangrijke rol;
- aan het watersysteem worden grote uitdaging gesteld door verzilting, klimaatverandering, inklinking, veranderd ruimtegebruik en de daarbij passende veranderingen van het watersysteem;
- het beter benutten van de kansen en natuurlijke kwaliteiten van de bodem en de ondergrond is tevens een speerpunt van het provinciaal waterbeleid;
- tenslotte door een verandering naar een duurzame voorziening in de energiebehoefte kan worden ingezet op een energie-efficiënte samenleving.

De doelen, maatregelen en afspraken voor de kwaliteit van het water van grond- en oppervlakte water zijn opgenomen in het Stroomgebied beheerplan Rijn-West 201-2015 (SGB-1). Voor opvolgende periode 2016-2021 is het SGB-2 op 22 december 2014 gereedgekomen. De invulling van de verantwoordelijkheid in dit SGB-2 is vastgelegd in de KRW 2016-2021.

Het Waterplan Zuid-Holland 2015 was van kracht tot 22 december 2015. Op grond van artikel 48 Waterwet moet het plan om de zes jaar door de Provinciale Staten worden herzien. Het is niet noodzakelijk om een nieuw plan vast te stellen. Voldaan kan worden met het nemen van een planherzieningsbesluit. Dit besluit is genomen op 29 juni 2016 en bekend gemaakt op 8 juli 2016.

De onderdelen 'Waarborgen waterveiligheid (hoofdstuk 4)' en 'Realiseren mooi en schoon water (hoofdstuk 5)' en 'operationeel grondwaterbeleid (bijlage 7)' van het Waterplan 2015 blijven van kracht.

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (Visie Ruimte en Mobiliteit), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (Verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (Uitvoeringsagenda). In de Verordening Ruimte zijn bijvoorbeeld regels opgenomen met betrekking tot regionale keringen in bestemmingsplannen. Daarnaast is de Waterverordening Zuid-Holland van belang. Daarin zijn onder meer veiligheidsnormeringen voor regionale keringen en waterkwantiteitsnormen opgenomen. De waterkwantiteitsnormen geven aan, waar de regionale wateren met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit op ingericht moeten zijn. Deze normen definiëren de gemiddelde overstromingskans vanuit het oppervlaktewater per jaar van daarbij aan te wijzen gebieden. Het beschermingsniveau verschilt per vorm van landgebruik en is gerelateerd aan de economische waarde van landgebruik en de te verwachten schade bij overstromingen. De waterkwaliteitsnormen zijn gerelateerd aan het landgebruik en daarmee bepalend voor de mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt.

De provincie heeft samen met de gemeente Den Haag en Westland een Visie Vaartenland opgesteld, een visie op hoe de vaartenstructuur in Westland en Den Haag recreatief/toeristisch en economisch elkaar kan versterken. Het project Westlandse Waterlijnen heeft de provincie in samenwerking met heel veel stakeholders uit het gebied ten westen van het Rijn-Schiekanaal opgesteld (Westland, Den Haag, Delft, Midden-Delfland, Schiedam, Vlaardingen en Maassluis). Dit heeft een wensenlijst met een soort top 5 opgeleverd, met betrekking tot versterking van de vaarrecreatie en economische spin-off, waar burgers, verenigingen en ondernemers hun zinnen op hebben gezet. Verder is in de Visie Ruimte en Mobiliteit aangegeven dat de juridische borging en versterking van het vaarnetwerk overgedragen is aan de gemeenten die hierop hun lokale beleid en bestemmingsplannen moeten aanpassen.

Waterschapsbeleid

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2016-2021 'Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap'. In dit Waterbeheersplan 5 (WBP 5) heeft het Hoogheemraadschap van Delfland (Delfland) zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Het WBP 5 is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het WBP 5 staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop:

- de waterveiligheid;
- het waterbeheer;
- de waterkwaliteit;
- het zuiveren van afvalwater.

Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen. Delfland voert zijn kerntaken uit ten behoeve van het behouden en verbeteren van de leefomgeving voor inwoners, medeoverheden, bedrijven en de natuurwaarden in het beheergebied. Het is een uitdaging om bij de uitvoering van die taken aan te sluiten bij de beleving en de behoeften van de maatschappij. Waterbewustzijn vormt de onmisbare schakel voor draagvlak. Delfland wil dat mensen zich in de komende planperiode bewust worden van het water om hen heen, van de gevolgen van klimaatverandering en van hun eigen gedrag. Het vergroten van waterbewustzijn is daarom verweven in alle programma's en handelingen van Delfland in de komende planperiode.

De werkzaamheden en projecten die de komende zes jaar geïnitieerd worden zijn terug te brengen tot de volgende vier speerpunten van het waterschap:

1. In stand houden: Investeren in de infrastructuur worden op een adequate manier in stand gehouden. De waterkeringen, het watersysteem, de ecologische structuren en het afvalwatersysteem worden met beheer verder geoptimaliseerd. Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar de levenscyclusbenadering;
2. Investeren: Veranderende wetgeving en veranderingen in de omgeving vragen om aanpassing en verdere verbetering van ons watersysteem, de waterkeringen en het afvalwatersysteem. Dit betekent de kans op natte voeten verkleinen door bij het zoeken naar oplossingen om water langer

vast te houden, de waterkeringen op orde te houden met oog voor de multifunctionaliteit, de waterkwaliteit te verbeteren en toe te spitsen op de potenties van het gebied en de waterzuiveringen om te bouwen tot zoetwaterfabrieken. Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen;

3. Samenwerken: Het waterschap kan en doet het niet alleen, sterker nog, waterbeheer is ook een taak van andere overheden zoals gemeenten en van burgers en bedrijven. De samenwerking in het waterbeheer is pluriform van karakter. Het waterschap speelt hierop in door goed omgevingsmanagement en door op basis van transparantie en vertrouwen de samenwerking te zoeken en structureel te onderhouden. Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden;
4. Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma's zijn er niet. Dit betekent dat er in de werk- en beleidsprocessen van de ambtelijke organisatie en bij bestuurlijke besluitvorming binnen de wettelijke mogelijkheden voldoende ruimte moet zijn om maatwerk te leveren. Innovatie fungeert daarbij als aanjager om te blijven vernieuwen, mee te bewegen met veranderingen en te voorkomen dat het waterschap statisch wordt.

In 2007 (herzien in oktober 2018) is een Handreiking Watertoets, ruimte voor water in ruimtelijke plannen opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. De watertoets berust op twee uitgangspunten:

- Standstill-beginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen; Het is belangrijk om water al bij de locatiekeuze en het ontwerp van ruimtelijke ontwikkelingen als ordenend principe te gebruiken. Dat voorkomt het ontstaan van knelpunten achteraf, zoals (grond)wateroverlast of slechte waterkwaliteit;
- Verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut. Het gaat daarbij ook om de relatie tussen de verschillende waterthema's (droogte en wateroverlast, afvalwater, waterkwaliteit en ecologie, waterkeringen). Waterknelpunten en/of problemen met waterkeringen worden niet afgewenteld op de omgeving of verschoven naar de toekomst

De toelichting van bestemmingsplannen dient een beschrijving te bevatten van de volledige watersituatie binnen het plangebied, alsmede de te verwachten ontwikkelingen. Deze beschrijving dient in te gaan op de volgende aspecten:

- Beleidskader omtrent water;
- Veiligheid en waterkeringen;
- Waterkwantiteit;
- Grondwater en voorkomen van (zoet) water te kort;
- Onderhoud en bagger;
- Watersysteemkwaliteit en ecologie;
- Afvalwater en riolering;
- Klimaatadaptie.

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Westland, met als ondertitel 'Westlands water, nu en later' is een product van de gemeente Westland en het Hoogheemraadschap van Delfland. Hierin wordt onder andere de waterhuishoudkundige visie en ambities tot 2027 en de daarbij horende uitvoeringsplan 2015 tot 2018 beschreven. De thema's: "Toekomstig ruimtelijk beleid, Duurzaamheid, Schoon water, waterkeringen, Droge voeten, Afvalwaterketen Beheer en onderhoud, Zoetwatervoorzieningen en grondwater, Recreatie", worden hierin uitgewerkt. De ruimtelijke vertaling van de hieruit voortkomende maatregelen is per polder in kaart gebracht. De gewenste waterstructuur wordt door de gemeente vertaald in bestemmingsplannen en structuurvisies. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Westland 2011-2015 heeft de gemeente haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Met het eerste Verbreed GRP Westland 2011-2015 wordt niet alleen uitvoering gegeven aan de wettelijke eisen, maar wordt ook de onderlinge samenhang tussen de drie zorgplichten en reeds in gang gezette ontwikkelingen zoals het project Riolering Glastuinbouw Westland (RGW) weergegeven. Het Verbreed GRP is een logisch vervolg op de

wijzigingen in wetgeving/beleid en een noodzakelijke verdere optimalisatie van het beleid dat de afgelopen 5 jaar is gevolgd.

WATERPLAN WESTLAND WESTLAND WATER, NU EN LATER



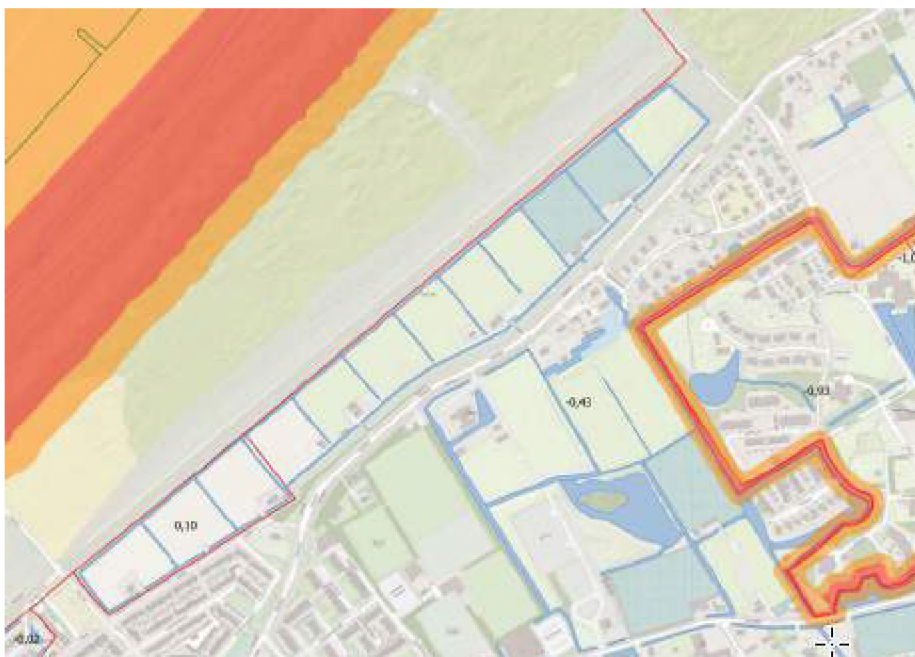
3.9.2 Onderzoek

Voor het bestemmingsplan is door Waterfeit Adviseurs een waterhuishoudkundig plan opgesteld (zie bijlage). De belangrijkste aspecten zijn hieronder samengevat:

Veiligheid en waterkeringen

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op het (veilig) functioneren en het beheer en onderhoud van waterkeringen. Om die reden is het van belang, dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen rekening houden met de effecten van die plannen op de aanwezige waterkeringen.

In de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland zijn de ligging en de minimale afmetingen van de waterkeringen vastgelegd. Rondom de keringen is een keurzone vastgesteld. Deze bestaat uit het waterstaatswerk (de daadwerkelijke kering) en een beschermingszone. Binnen het waterstaatswerk en de beschermingszone zijn op basis van de Keur Delfland beperkingen gesteld aan activiteiten die het waterkerend vermogen van de kering nu en in de toekomst kunnen aantasten. In het plangebied komen 'geen' waterkeringen voor.



Uitsnede Leggerkaart

Waterkwantiteit

Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur met voldoende mogelijkheden voor waterberging. Dit streven heeft uiteindelijk tot doel wateroverlast voor de nieuwe en de al aanwezige functies in het gebied te voorkomen. Bij het voorkomen van wateroverlast en het verwerken van hemelwater hebben perceeleigenaar, gemeente en Delfland elk een verantwoordelijkheid. De perceeleigenaar moet het hemelwater zoveel mogelijk zelf verwerken en vasthouden bij de plaats waar het valt, bijvoorbeeld een (slimme)regenton. De gemeente draag zorg voor de inzameling en verwerking van het afstromend hemelwater. Dit betekent, dat de gemeente in eerste instantie en initiatiefnemers/perceel eigenaren inspanning moet doen om dit hemelwater vast te houden of terug te brengen in de bodem. Vervolgens kan het (al dan niet na zuivering) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Delfland is vervolgens verantwoordelijk voor de ontvangst van hemelwater in het oppervlaktewater.

Als gevolg de ontwikkeling is er een afname van verhard oppervlak in het gebied. Dit komt voornamelijk doordat er in de bestaande situatie een groot verhardingspercentage was in de vorm van glastuinbouwbedrijven. De bestaande en nieuwe situatie is weergegeven in onderstaande afbeeldingen.



Bestaande situatie

Toekomstige situatie

In de praktijk worden een deel van het als verhard woongebied opgenomen vlakken in de afbeelding voor de toekomstige situatie uitgevoerd als onverhard oppervlak. In de balans is dit echter volledig als verhard oppervlak berekend.

De oppervlakken in de huidige en de toekomstige situatie zijn opgenomen in onderstaande tabellen. Dit betreft de oppervlakken binnen de bestemmingsplangrens.

Type oppervlak	Deel A [m ²]	Type oppervlak	Deel A [m ²]
Water	3.209	Water	2.654
Glastuinbouw	28.927	Glastuinbouw	0
Verharding	11.781	Verharding	23.131
Dakoppervlak	1.118	Dakoppervlak	9.785
Onverhard	38.549	Onverhard	48.014
Totaal	83.548	Totaal	83.584

Bestaande situatie

Toekomstige situatie

De ontwikkeling heeft een reductie van verhard oppervlak tot gevolg. Met name in het tweede plandeel wordt nog een grote aanvullende reductie in verhard oppervlak gerealiseerd omdat hier geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. In het bestemmingsplan is nog niet voldoende oppervlaktewater opgenomen om de demping voldoende te compenseren (tekort bedraagt 555 m²). Het ontwerp voor de locatie heeft een hoger ambitieniveau en hierin is meer oppervlaktewater opgenomen waardoor er voldoende water wordt gecompenseerd.

Waterbalans

Als gevolg van de ontwikkelingen van De Nieuwe Duinvallei wordt er netto nieuw water gegraven. Een deel van het bestaande oppervlaktewater wordt gedempt en er wordt oppervlaktewater toegevoegd. In De Nieuwe Duinvallei is er een positieve balans die in de latere fases verder oploopt. Het extra graven van water in het huidige ontwerp ten opzichte van het bestemmingsplan is opgenomen in de afbeelding.





Extra graven water in ontwerp

Binnen de bestemmingsplangrens wordt in het huidige ontwerp 1.562 m² extra water gegraven ten opzichte van het bestemmingsplan. Buiten de bestemmingsplangrens is nog eens 797 m² water opgenomen in het ontwerp.

Voor plandeel De Nieuwe Duinvallei is met behulp van de watersleutel de benodigde aanvullende berging bepaald. Van de ambitie in het ontwerp dient eerst 555 m² te worden gerealiseerd om het dempen van water te compenseren. Deze 555 m² is al in de watersleutel in bijlage 3 opgenomen en daarvoor is het onverhard oppervlak gereduceerd met dezelfde waarde ten opzichte van de oppervlakken in de tabel oppervlakken toekomstige situatie.

Vervolgens dient aanvullend volgens de watersleutel in totaal 492 m² of 111,8 m³ water te worden gerealiseerd om naast de compensatie ook te voldoen aan de doelstellingen voor het klimaat van 2050. In de watersleutel wordt echter niet gerekend met de met het Hoogheemraadschap van Delfland overeen gekomen maatgevende peilstijging van 0,4 m maar met een peilstijging van 0,23 m. Rekening houdend met een peilstijging van 0,4 m zou kunnen worden volstaan met een aanvullend te realiseren wateroppervlak van 280 m² om de berging van 111,8 m³ te realiseren. Daarmee bedraagt het totaal te realiseren wateroppervlak dan minimaal 835 m² (555 m² + 280 m²) en daaraan wordt ruimschoots voldaan binnen de plangebiedsgrenzen met een ambitie van 1.562 m².

In de tweede en derde fase wordt verder nog meer water toegevoegd aan het areaal, deels door het verleggen van watergangen en de manier waarop de natuurontwikkeling wordt gerealiseerd. Dit wordt in een later stadium gekwantificeerd.

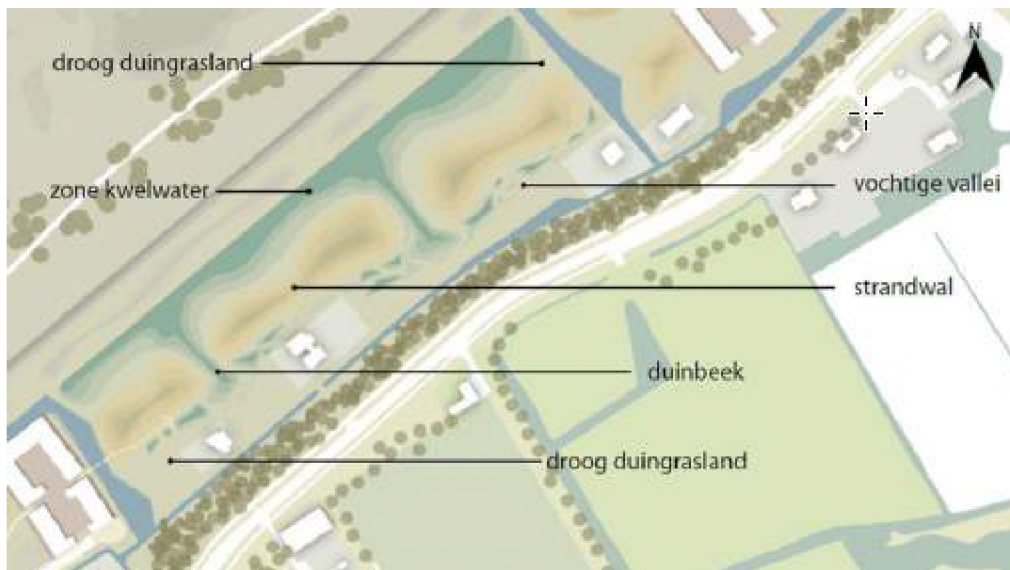
Tenslotte wordt in De Nieuwe Duinvallei potentieel nog water vast gehouden doordat hemelwater ingezameld wordt met behulp van een IT-riool. Het water dat hierin wordt geborgen infiltreert in de ondergrond en komt vertraagd tot afstroming. Bij hevige neerslag kan de overstort naar open water in werking treden.

Watersysteem

In het nieuwe ontwerp wordt het plangebied onderdeel van het boezemgebied en wordt het opgezette peil verlaten. Het gehele gebied krijgt een waterpeil van 0,43 m-NAP. De watergangen worden voor een groot deel verbreed ten opzichte van de huidige situatie. Aan de Rijnweg wordt het oppervlaktewater voor een deel gedempt. Hier wordt onderzocht of dit kan worden vervangen door een IT riool. Dit IT riool wordt onder de grondwaterstand geprojecteerd en zorgt zowel voor afwatering als mogelijk ontwatering van het gebied.

Ten noordoosten van het eerste plandeel (in de 2e fase) wordt getracht de oorspronkelijke duinmorfologie en -ecologie terug te brengen. De watergang langs de Slaperdijk krijgt hier een vrij fluctuerend peil met een overstort aan de noordoostkant en/of zuidwestkant. Het water vanuit het zuidelijke plandeel voert dan af via een watergang tussen deze twee plandelen door, en vervolgens door

de watergang aan de zuidoostkant parallel aan de Haagweg. Deze watergang wordt ruim gedimensioneerd om voor voldoende afvoercapaciteit zorg te dragen. In het middengebied wordt voldoende oppervlaktewater gerealiseerd om peilstijgingen te beperken en te zorgen dat voldaan wordt aan de wateropgave. Dit gebied is weergegeven in onderstaande afbeelding



Natuurontwikkeling fase 2

Onderstaande afbeelding toont het principe voor het oppervlaktewater systeem in de toekomstige situatie van het plandeel De Nieuwe Duinvallei.



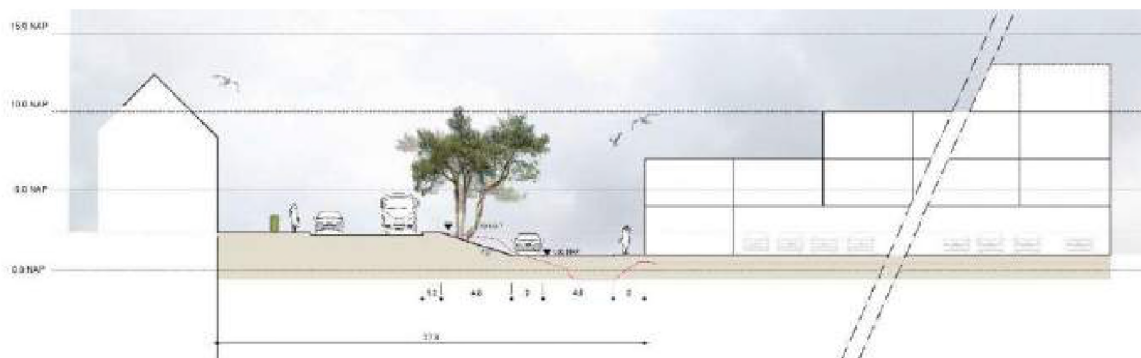
Oppervlakte water nieuwe situatie

Het oppervlaktewater staat in de toekomstige situatie in verbinding met de boezem via dezelfde duiker onder de Haagweg als in de bestaande situatie. Doordat aanvullende berging in het plangebied wordt gerealiseerd en het verhard oppervlak wordt verkleind wordt de afvoer van deze duiker niet vergroot.

De normafvoer in het gebied wordt in de eindsituatie verlaagd van circa 3 m³/min in de oorspronkelijke situatie tot ruim 2 m³/min. In de interim situatie dat alleen het eerste deelgebied is ontwikkeld bedraagt de normafvoer 1,5 m³/min. In deze interim situatie voldoet de opstuwing in de bestaande duiker. In de bestaande situatie en eindsituatie voldoet de duiker niet. De duiker dient in overleg met het Hoogheemraadschap te worden aangepast.

Maaiveldhoogte

Het ontwerppeil van het plangebied is +1,0 m+NAP. Met een oppervlaktewaterpeil van 0,43 m-NAP bedraagt de minimale drooglegging in het gebied circa 1,4 meter. De groenzones tussen de woonvelden liggen beduidend hoger. Een principe doorsnede van een woonveld is opgenomen in onderstaande afbeelding.



Doorsnede woonveld met links bestaande panden

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Delfland bewaakt en meet de waterkwaliteit om inzicht te krijgen in de ontwikkeling daarvan en het effect van maatregelen. In het plangebied is een meetlocatie aanwezig. Bij de laatst beschikbare gegevens was op dit meetpunt alleen een overschrijding van de streefwaarde van het gehalte fosfaat.

De waterkwaliteit in het gebied werd met name bepaald door het gebruik als glastuinbouwlocatie. De watergangen kenmerkten zich door de grote concentratie nutriënten met als gevolg eutrofiëring.

In de toekomstige situatie wordt het watersysteem alleen belast met hemelwater, waardoor de kwaliteit van het oppervlaktewater wordt verbeterd. Bij de bouw worden geen uitlogende materialen toegepast. Bij de inrichting van de watergangen wordt rekening gehouden met de effecten hiervan op de waterkwaliteit (Natuurvriendelijke oevers). In het tweede plan deel wordt natuurontwikkeling gerealiseerd waarbij wordt getracht de oorspronkelijke duinmorfologie en - ecologie terug te brengen. De watergang langs de Slaperdijk krijgt hier een vrij fluctuerend peil met een overstort aan de noordoostkant en/of zuidwestkant. De hoofdafvoer komt dan aan de zuidwestkant van het gebied te liggen.

Bodem en grondwater

Binnen het plangebied wordt een drooglegging van circa 1,4 m bereikt. Omdat de toplaag uit doorlatend materiaal bestaat wordt niet verwacht dat aanvullende ontwatering noodzakelijk is. Nader onderzoek moet dit bevestigen.

Door de peilverlaging van het oppervlaktewater wordt de grondwaterstand in de omgeving beïnvloed. Daarom is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij een model is gemaakt om de invloed op de omgeving te bepalen. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. De te verwachten verlaging van de grondwaterstanden als gevolg van het verlagen van het oppervlaktewaterpeil is weergegeven in onderstaande afbeelding.

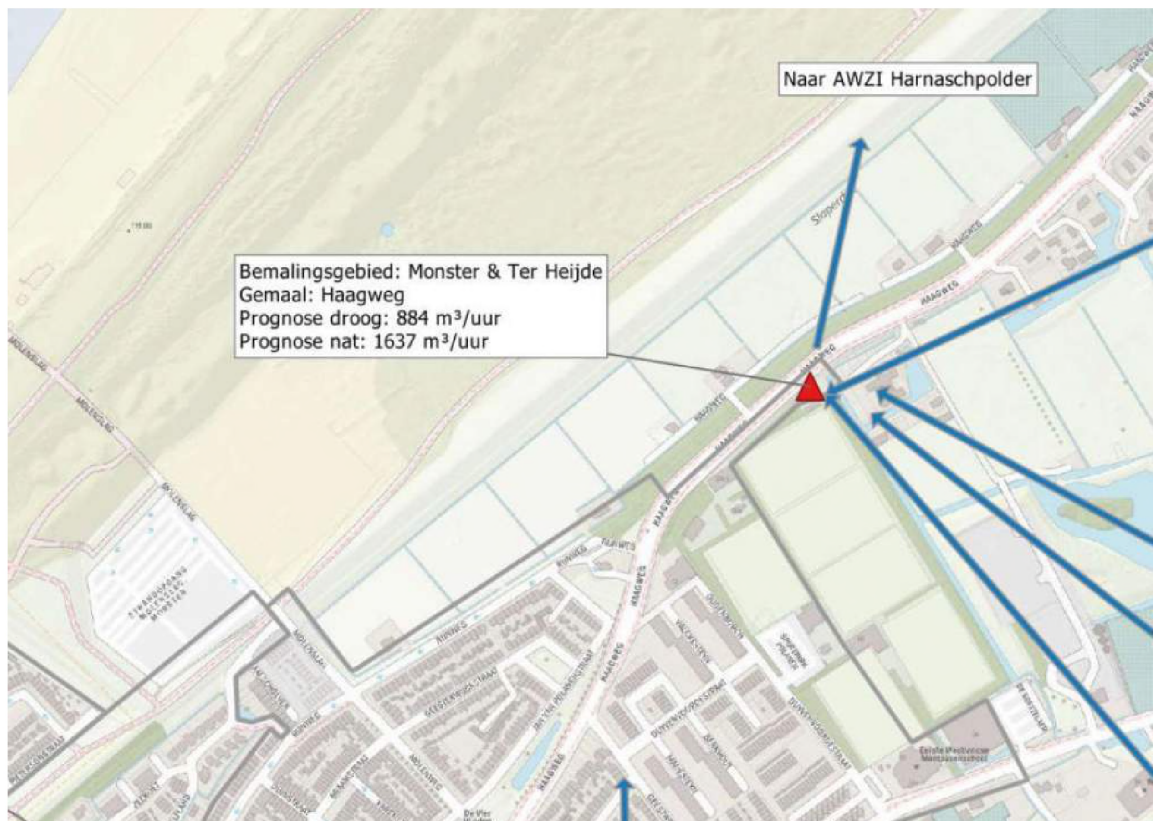


Invloed peilverlaging oppervlaktewater op grondwaterstand

In het geohydrologisch onderzoek is het effect bepaald van de verlaging op zettingen, funderingen, groen- en natuurwaarden, ontwateringsdiepte, archeologie en grondwateronttrekkingen. Er wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten op de omgeving zijn als gevolg van de ontwikkeling. Er worden geen ondergrondse constructies aangelegd die de grondwaterstroming beïnvloeden.

Afvalwater en riolering

Het afvalwater van de woningen zal in de toekomstige situatie afvoeren naar de gemengde riolering van de kern Monster. Hiervoor wordt in het gebied een gemaal aangelegd indien niet onder vrijval kan worden aangesloten. Via het gemengde riool in bestaand gebied wordt het afvalwater getransporteerd naar de AWZI Harnaspolder. Recentelijk is een afvoeranalyse uitgevoerd van het gemaal Haagweg en beschreven in het rapport "Westlandse zoom, Achter de Duinen, gemalen en persleidingen", d.d. 28 november 2019. Hieruit blijkt dat er in de toekomst voldoende afvoercapaciteit aanwezig is om deze toename in het aanbod van vuilwater te kunnen verwerken en dat het plangebied af kan voeren op dit eindgemaal.



Afvalwater naar Haagweg in nieuwe situatie

Afwatering

De woonvelden grenzen aan de noordwestzijde aan oppervlaktewater nabij de Slaperdijk en krijgen hier mogelijk deels een directe afvoer. De hoofdafvoer van de woonvelden vindt plaats naar de zuidoostkant van het plangebied. Hier wordt een IT-riool gerealiseerd met ruime berging en een overstort naar het oppervlaktewater aan beide zijden. De afwatering is schematisch weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afwatering nieuwe situatie

Aan de buitenranden van de woonvelden liggen groenzones in de vorm van duinlandschap. Daar wordt hemelwater rechtstreeks geïnfiltreerd.

Onderhoud

In de bestaande situatie is het watersysteem onderhoudbaar vanaf de buitenzijde van het plan. Dit blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd. Het extra water dat binnen de ambitie wordt gegraven aan de binnenzijde van het plan heeft met name een functie voor berging (boven het streefpeil) en heeft niet overal direct een watervoerende functie. Binnen het plangebied is voor een groot deel tevens onderhoud mogelijk.

Het te realiseren oppervlaktewater kan tevens varend worden onderhouden. De lengte en breedte van de watergangen is hiervoor groot genoeg. En aanvullend wordt buiten het eerste plandeel aansluitend oppervlaktewater gegraven. Er zijn binnen het plangebied geen belemmerende constructies hiervoor zoals bruggen of duikers. De minimale waterdiepte die moet worden gerealiseerd bij varend onderhoud is 1,0 m.

Met betrekking tot onderhoud dienen bij de verdere uitwerking nadere afspraken te worden gemaakt met het hoogheemraadschap van Delfland.

3.10 Bodem

3.10.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

3.10.2 Onderzoek

In het verleden zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Rijnweg 330 Monster', opgesteld door Mol Ingenieursbureau, met kenmerk A2196 van 2 februari 2017;
- 'Waterbodemonderzoek Rijnweg 330 Monster', opgesteld door Mol Ingenieursbureau, met kenmerk A2196 van 2 februari 2017.
- Verkennend bodemonderzoek Rijnweg 336 Monster Gemeente Westland', opgesteld door BMA Milieu B.V., met kenmerk NEN.2015.0101 van 15 juli 2015;
- 'Waterbodemonderzoek Rijnweg 336 Monster Gemeente Westland', opgesteld door BMA Milieu B.V., met kenmerk WB.2015.0101 van 16 juli 2015.

Op basis van de resultaten uit de onderzoeken, heeft de Omgevingsdienst Haaglanden, namens gemeente Westland, geconcludeerd dat Rijnweg 330 voldoende is onderzocht er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor de overige gronden moet een aanvullend (actualiserend) verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd worden om de bodemkwaliteit volledig inzichtelijk te krijgen.

3.11 Ecologie

3.11.1 Wettelijk kader

Natuurnetwerk Nederland

Op basis van het nieuwe rijksbeleid zoals opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN), heeft de provincie Zuid-Holland in december 2013 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) herijkt. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.

Bij de herijkte EHS is de prioriteit komen te liggen bij het bereiken van de doelen van de Natura-2000-gebieden en de Europese Kaderrichtlijn Water. Voor wat betreft het beleidsveld Natuur richt de provincie zich niet alleen op de kwantitatieve prestaties (output: hoeveel hectare verworven en ingericht, hoeveel beheerplannen Natura 2000 vastgesteld) maar vooral ook op de effecten (outcome: de natuurkwaliteit, hoe ontwikkelt de Zuid-Hollandse biodiversiteit zich). Het voorgaande is breder dan de reikwijdte van het NNN omdat er door de provincie van uitgegaan wordt dat de bijdrage aan de biodiversiteit ook buiten de begrenzing van het NNN plaatsvindt, bijvoorbeeld het leveren van een bijdrage aan de biodiversiteit door recreatiegebieden en het agrarisch gebied.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking. De Wnb is het nieuwe wettelijke stelsel voor natuurbescherming en vervangt drie tot dan bestaande wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het beschermingsregime gaat uit van het "nee, tenzij-principe". Dit betekent dat de genoemde verbodsbepalingen in de Wnb voor bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden altijd gelden. Het afwijken hiervan is alleen onder voorwaarden toegestaan. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland is het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming door middel van een vergunning, ontheffing of vrijstelling.

In de Wnb zijn bepalingen opgenomen voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten. Het gaat onder meer om soorten die in Nederland, maar ook in Europa in hun voortbestaan bedreigd worden. De Wnb kent drie beschermingsregimes:

- Vogels: het gaat hier om alle inheemse vogels in hun natuurlijk verspreidingsgebied. Ze zijn beschermd via de vogelrichtlijn;
- Dieren en planten: het gaat hier om alle inheemse dieren en planten. Ze zijn beschermd via de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Nationale soorten: het gaat hier om de soorten, die niet onder de reikwijdte van de Vogel- of Habitatrichtlijn vallen. Deze soorten zijn wel nationaal beschermd.

Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing, vergunning of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. De bepalingen zijn samengevat in onderstaande tabel. De bepalingen voorzien in een bescherming van verblijfplaatsen, evenals de bescherming tegen verstorende invloeden. Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland kan een ontheffing verlenen van de verboden als genoemd in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10. van de Wnb.

	A	B	C	D	E
Verbodsbepaling	Vogels Vrl	Dieren Hrl/ Bonn/Bern	Planten Hrl/ Bonn/Bern	Dieren ('nationaal')	Planten ('nationaal')
Dieren of planten:					
Doden of vangen	3.1.1	3.5.1		3.10.1.a	
Storen/verstoren	3.1.4 (tenzij 3.1.5)	3.5.2			
Plukken, verzamelen, afsnijden, onwortelen of vernielen			3.5.5		3.10.1.c
Onder zich hebben of vervoeren	3.2.6	3.5.2	3.6.2		
Plaatsen:					
Vernielen, beschadigen of wegnemen nesten	3.1.2				
Beschadigen of vernielen voortplantingsplaatsen		3.5.4		3.10.1.b (vaste vp)	
Beschadigen of vernielen rustplaatsen	3.1.2	3.5.4		3.10.1.b (vaste rp)	
Eieren:					
Vernielen (of -Vrl- beschadigen)	3.1.2	3.5.3			
Rapen	3.1.3	3.5.3			
Onder zich hebben	3.1.3				
Toelichting:					
- Codes verwijzen naar wetsartikelen Wet natuurbescherming Oranje verbodsbepaling geldt alleen wanneer sprake is van opzet Rood verbodsbepaling geldt in alle gevallen, ook wanneer geen sprake is					

Tabel verbodsbepalingen soortenbescherming onder de Wnb

Vrijstellingen

In de Wnb is een aantal algemene soorten amfibieën en zoogdieren beschermd onder de categorie "Nationale soorten", zoals gewone pad, bruine kikker en konijn. Provincie Zuid-Holland heeft bevoegdheid om bij verordening deze soorten "vrij te stellen" van de ontheffing/vergunningsplicht (Provincie Zuid-Holland, 2016). Dit betekent dat geen ontheffing nodig is voor werken gericht op ruimtelijke inrichting en ontwikkeling en beheer en onderhoud. Vrijgestelde soorten zijn niet meegenomen in deze toetsing.

Zorgplicht

De zorgplicht (artikel 1.11. Wnb) houdt in dat handelingen, die nadelige gevolgen kunnen hebben voor in het wild levende dieren en planten:

1. Achterwege gelaten worden, of
2. Noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. Deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt

Het betreft alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht dient onder meer als vangnet voor de bescherming van soorten waarvoor op grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt. De zorgplicht is daarnaast van toepassing op beschermde gebieden.

3.11.2 Onderzoek

Door Aqua-Terra Nova BV is een Eco-effect scan uitgevoerd (zie bijlage) naar de consequenties van natuurwetgeving op de geplande werkzaamheden met betrekking tot het plangebied. Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het plangebied aanwezig kunnen zijn en welke soorten op voorhand redelijkerwijs uitgesloten kunnen worden. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of de geplande activiteiten in strijd kunnen zijn met de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen' ligt direct aan de grens, ten noorden van de plangebieden. Het Natura 2000-gebied 'Westduinpark & Wapendal' is gelegen op circa 5 km afstand ten noordoosten van de plangebieden. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand.



Plangebied ten opzichte van Natura 2000

Het Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen' bestaat uit oude duinen, duinbossen, struwelen, ruigten en plassen². Het natuurgebied is van grote waarde vanwege de kalkarme duinen en heideterreinen die in het gebied voorkomen. Aan de binnenduintrand bevinden zich een aantal oude landgoedbossen die rijk zijn aan stinzenflora.

Het Natura 2000-gebied 'Westduinpark' is een breed, gevarieerd en kalkrijk duingebied met kenmerkende habitats van de Hollandse duin- en kuststreek. Er is een breed scala aan vegetatietypen van jonge en oude, droge duinen, met ruigten, graslanden en struwelen en binnenduinbos aanwezig, met karakteristieke flora. 'Wapendal' bestaat uit oud duin met struikheivegetatie.

Vanwege de korte afstand en de aard van de werkzaamheden zijn mogelijk negatieve effecten op het Natura 2000-gebied 'Solleveld en Kapittelduinen' nader onderzocht. Vanuit de ontwikkeling is sprake van een stikstofbijdrage op dit natuurgebied. Voor deze bijdrage is reeds een passende beoordeling opgesteld en op basis daarvan is de Wnb-vergunning (zie bijlage) verleend door de Omgevingsdienst Haaglanden. Er is gebruik gemaakt van beschikbaar saldo uit het stikstofregistratiesysteem (SSRS).

Vanwege de korte afstand en de aard van de activiteit kunnen negatieve effecten zoals versnippering, verdroging, geluid-, optische en lichtverstoring op soorten en habitattypen op het Natura 2000-gebied

'Solleveld & Kapittelduinen' niet direct worden uitgesloten. Nader beschouwingen door de ontwikkelende partij 'Westlandse Zoom' en van 'Adviesbureau Landschap en Onderzoek' hebben aangetoond dat er geen significant negatieve gevolgen zijn voor het Natura 2000-gebied. De hoge dijk tussen de plangebieden en het Natura 2000-gebied alsmede enkel maatregelen zorgen hiervoor. Zo worden heiwerkzaamheden enkel uitgevoerd buiten de broedperiode. Hiermee wordt voldaan aan de gedragscode. De nieuwe bebouwing houdt verder rekening met het beperken van de lichtuitstraling door zo min mogelijk licht naar buiten uit te stralen en zoveel mogelijk gebruik te maken van natuurlijk soortenvriendelijk licht. Op grond van deze bevindingen is in de genoemde Wnb-vergunning geconstateerd dat er als gevolg van de storingsfactoren (anders dan stikstofdepositie) geen significante gevolgen zijn.

Ecologische verbindingzones

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied bevindt zich echter direct naast een natuurgebied dat deel uitmaakt van het NNN. Het betreft hier het gebied ten noorden van het plangebied. Het NNN kent geen externe werking. Dit houdt in dat aantasting van het NNN alleen kan plaatsvinden wanneer werkzaamheden daadwerkelijk in het NNN worden uitgevoerd. Zodoende kunnen negatieve effecten op het NNN worden uitgesloten, omdat de werkzaamheden buiten het NNN worden uitgevoerd. Nadere toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming is niet noodzakelijk.



Plangebied ten opzichte van NNN

Soortbescherming

In onderstaande tabel is per soortgroep de benodigde vervolgstappen conform de Wet natuurbescherming aangegeven. In de daarop volgende tabel wordt de betekenis van de kleurencode weergegeven.

Soortgroep	Wet	Geadviseerde vervolgstappen
Vaatplanten		
Glad biggenkruid	Wnb 3.5 of 3.10	Nader onderzoek noodzakelijk naar groeiplaatsen
Algemene soorten	Wnb 1.11	Werken conform zorgplicht
Vogels		
Soorten met jaarrond beschermde verblijfplaats	Wnb 3.1	Nader onderzoek naar vaste rust- en/of verblijfplaatsen van huismussen Rijnweg 330 is noodzakelijk.
Categorie 5 soorten	Wnb 3.1	Verstoring broedende vogels voorkomen. Extra zorg voor broedlocaties ijsvogel.
Algemene soorten	Wnb 3.1	Verstoring broedende vogels voorkomen
Grondgebonden zoogdieren		
Waterspitsmuis	Wnb. 3.5 en 3.10	eDNA-onderzoek naar waterspitsmuis noodzakelijk
Algemene en vrijgestelde soorten	Wnb 1.11	Werken conform zorgplicht
Vleermuizen		
Verblijfplaatsen	Wnb 3.5	Nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen in beide woningen.
Foerageergebied en vliegroutes	Wnb 3.5	Negatieve effecten op foerageergebied en vliegroutes uitgesloten. Houd rekening met bouwverlichting.
Amfibieën		
Rugstreeppad	Wnb 3.5 of 3.10	Nader onderzoek naar rugstreeppad noodzakelijk.
Algemene en vrijgestelde soorten	Wnb 1.11	Werken conform zorgplicht
Reptielen		
Zandhagedis	Wnb 3.5 of 3.10	Aanwezigheid op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten
Vissen		
Beschermde soorten	Wnb 3.5 of 3.10	n.v.t.
Algemene soorten	Wnb 1.11	Afvangen sloten bij dempen watergangen i.h.k.v. de zorgplicht
Overige soorten		
Uitheimse rivierkreeften	N.v.t.	Bij dempen watergangen doden op locatie of afgesloten afvoeren voor consumptie (plaagsoort)

Overzicht beschermde soorten

Kleur	Betekenis
Groen	Werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden met inachtneming van de algemene zorgplicht. Verdere vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.
Geel	Werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd mits maatregelen genomen worden of conform een goedgekeurde gedragscode gewerkt wordt. Indien negatieve effecten niet uitgesloten kunnen worden is nader onderzoek noodzakelijk.
Rood	Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten, functie van het plangebied voor de betreffende soorten en de invloed van het project op individuen en de gunstige staat van instandhouding van de soort is noodzakelijk. Indien uit het onderzoek blijkt dat betreffende soort aanwezig is en negatieve effecten niet uit te sluiten dan wel te voorkomen zijn dient ontheffing aangevraagd te worden.

Betekenis kleurcodes

Onderzoeken naar de aanwezigheid van (strikt) beschermde soorten van artikel 3.1 en 3.5 van de Wet natuurbescherming dienen conform goedgekeurde protocollen uitgevoerd te worden. Deze onderzoeksperiodes zijn afhankelijk van de soort, potentiële functie van het plangebied en soms ook weersomstandigheden. Indien bij onderzoek afgeweken wordt van de betreffende protocollen kan dit tot gevolg hebben dat een eventuele latere ontheffingaanvraag om deze reden afgewezen wordt.

In de onderstaande tabel worden de betreffende onderzoeksperiode per soort weergegeven. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat een onderzoek bestaat uit meerdere bezoeken, verspreid over de voorgeschreven onderzoeksperiode.

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
Glad biggenkruid												
Vleermuizen												
Rugstreeppadden												
Huismussen												
eDNA waterspitsmuis												

Donkergroen: optimale onderzoeksperiode; Lichtgroen: minder geschikte periode en afhankelijk van weersomstandigheden; Wit: geen onderzoek mogelijk.

Uit bovenstaande (eco-effectscan) blijkt dat vooraf aan de voorgenomen werkzaamheden aan het Watergat te Monster soortgericht onderzoek naar het leefgebied van huismus, gebouwbewonende vleermuizen, rugstreeppad en waterspitsmuis noodzakelijk is. Dit onderzoek is opgenomen in de 'notitie resultaten soortgericht onderzoek flora en fauna Watergat te Monster' (zie bijlage).

Uit het soortgericht onderzoek blijkt dat er van de huismus, vleermuis, rugstreeppad en waterspitsmuis geen beschermde verblijfplaatsen of beschermde onderdelen van het leefgebied aangetroffen. Er is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Tijdens het onderzoek zijn er wel huismussen, vleermuizen en rugstreeppadden aangetroffen binnen het plangebied. Tijdens de werkzaamheden dient er voldoende rekening met deze soorten gehouden te worden om verstoring, en daarmee alsnog overtreding in het kader van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Ook zijn alle vogels beschermd tijdens het broeden.

Voor de rugstreeppad geldt dat het plangebied in de winterperiode geen geschikt overwinteringsgebied vormt voor de soort. Rugstreeppadden overwinteren op hoogwatervrije terreinen. Tijdens de wintermaanden dient het plangebied volledig afgeschermd te worden met paddenwerende schermen en roosters zodat tijdens de werkzaamheden in het voorjaar, de rugstreeppad het plangebied niet kan bereiken.

Indien er werkzaamheden tijdens het voorjaar worden uitgevoerd tussen 15 maart en 15 juli, dienen maatregelen getroffen te worden om broedvogels te weren. Dit om te voorkomen dat broedvogels tijdens de werkzaamheden verstoord worden. Aanvullend dient er tijdens het gehele broedseizoen wekelijks een broedvogelcontrole plaats te vinden door een ecooloog.

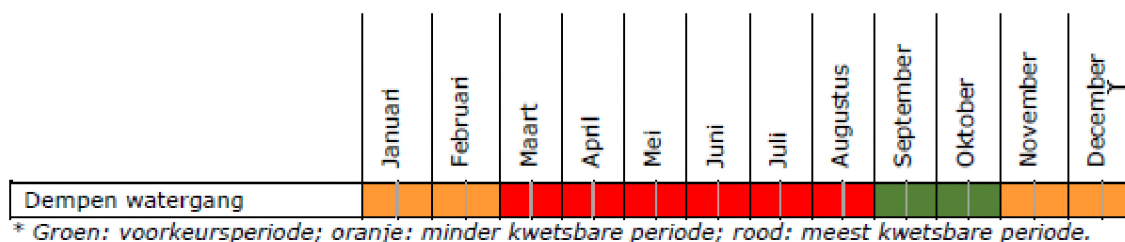
Wanneer in de actieve periode van vleermuizen wordt gewerkt, welke grofweg duurt van maart t/m oktober, dient rekening gehouden te worden met activiteit van vleermuizen in en in de omgeving van het gebied. Het wordt aanbevolen om alle werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren en kunstmatige verlichting tussen deze tijden te voorkomen. Wanneer toch tussen zonsondergang en zonsopkomst gewerkt wordt, dient uitstraling naar omliggende watergangen of groen te allen tijde voorkomen te worden, om zo overvliegende en foeragerende vleermuizen niet te verstoren.

Het plangebied is niet geschikt bevonden als geschikt habitat voor glad biggenkruid. Daarnaast is de soort niet aangetroffen tijdens de onderzoeken naar waterspitsmuis en de rugstreeppad die overdag plaatvonden.

Aquatische fauna

De werkzaamheden aan de watergangen moeten buiten de kwetsbare periode voor aquatische fauna uitgevoerd worden. De voorkeursperiode voor de uitvoering is begin september t/m eind oktober. Dit is ná de voortplantingsperiode en vóór de winterrust van vissen en amfibieën. Indien dit niet mogelijk is, wordt aanbevolen om de werkzaamheden in de minder kwetsbare periode van november- februari uit te voeren. In deze periode is aquatische fauna in winterrust en zijn ze minder mobiel.

Bij het dempen van watergangen moet het water één richting uitgedreven worden naar de naastliggende watergangen, zodat aanwezige vissen, amfibieën en andere aquatische fauna zich daarnaartoe kunnen verplaatsen. Bij leegpompen van de watergang wordt de aquatische fauna en amfibieën tijdig weggevangen en elders uitgezet.



Indien er tijdens de werkzaamheden uitheemse rivierkreeften aangetroffen worden, dienen deze op locatie gedood te worden of afgesloten te worden afgevoerd voor consumptie. Let hierbij op dat kreefteieren niet verspreid worden.

Zorgplicht

Te allen tijde dient er rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht, artikel 1.11 Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat er altijd rekening met in het wild levende dieren en planten gehouden moet worden. Tijdens de werkzaamheden moet gelet worden op de aanwezigheid van planten en dieren en moet voorkomen worden dat deze onnodig gedood, verwond of aangetast worden. Alle dieren, ook de niet beschermde soorten, moeten de ruimte krijgen om te kunnen vluchten en zichzelf in veiligheid te brengen.

3.12 Cultuurhistorische aspecten

3.12.1 Wettelijk kader

Conform de Erfgoedwet beschermt de gemeente Westland het archeologisch erfgoed middels het bestemmingsplan. Bekende en verwachte archeologisch waardevolle gebieden krijgen een archeologische (mede)bestemming. Binnen deze zones dienen bodemversturende ingrepen zoveel mogelijk te worden beperkt. Bodemversturende werkzaamheden die de aan de bestemmingszones gekoppelde vrijstellingsgrenzen overschrijden, worden gebonden aan het vergunningstelsel. Zodoende kan het belang van het archeologisch erfgoed worden meegewogen bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. Dit kan ertoe leiden dat er eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden, of dat de voorgenomen ingreep alleen na archeologisch onderzoek wordt toegestaan.

Vanuit de landelijke wetgeving geldt in principe een vrijstelling voor ingrepen tot een oppervlakte van 100m². Het is echter mogelijk om hier naar boven en naar beneden vanaf te wijken, mits dit goed onderbouwd is.

De gemeente Westland maakt van deze mogelijkheid tot afwijken gebruik. Daartoe heeft zij in 2012 een archeologische beleidskaart vastgesteld voor het gemeentelijk grondgebied. Voor het onderhavig bestemmingsplan is gekeken in hoeverre het beeld van de gemeentelijke beleidskaart nog actueel is.

3.12.1.1 Gemeentelijk beleid

Op 26 juni 2012 heeft de gemeente Westland haar archeologische beleidskaart vastgesteld. Op deze kaart is weergegeven waar in de gemeente (en in welke mate) kans is op het aantreffen van archeologische resten, uitgedrukt in een verwachtingszone. Aan deze verwachtingszones zijn ondergrenzen gekoppeld, die aangeven wanneer archeologisch onderzoek vanwege een voorgenomen ontwikkeling nodig is. De beleidskaart geeft een globaal inzicht in de te verwachten archeologie, in het bestemmingsplan wordt het beeld aangescherpt.

Het archeologiebeleid legt vast hoe de gemeente Westland met haar bodemarchief omgaat. De gemeente Westland stelt met dit beleidsplan:

1. ondergrenzen vast (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
2. de in dit beleidsplan opgestelde normen vast teneinde deze normen op te nemen in alle bestemmingsplannen;
3. de beleidskaart vast.

Zones met archeologische waarden of verwachtingen

Op de gemeentelijke beleidskaart zijn voor het plangebied verschillende soorten zones met archeologische waarden en archeologische verwachtingen aangegeven. De plankaart is voor dit bestemmingsplan aangevuld met specifieke informatie afkomstig uit de opgraving. Voor alle zones gelden van elkaar verschillende vrijstellingsgrenzen.

Functieaanduiding	Beleidszone	Vrijstellingsgrens	Bestemmingsplan
Swr-1	Verwachtingszone IV (afgegraven)	Geen voorschriften	geen waarde
Swr-2	Verwachtingszone II	Plangebied > 250m ² & bodemingreep > 30 cm-mv	Waarde - Archeologie - 3
Swr-3	Bekende archeologische vindplaats	Plangebied > 0m ² & bodemingreep > 30 cm-mv	Bekende archeologische vindplaats

Overzicht van de vrijstellingsgrenzen

Verwachtingszone IV (swr-1)

Verwachtingszone IV bestaat uit gebieden waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Het betreft de zone waar geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Om deze reden worden er in deze zone dan ook geen voorwaarden verbonden aan het verlenen van een omgevingsvergunning. Wel is het zo dat ook in deze zone de algemene meldingsplicht van toevalsvondsten van toepassing blijft en dat een eventuele archeologische inspectie tijdens bodemversturende werkzaamheden moet worden toegestaan.

Verwachtingszone II (swr-2)

Verwachtingszone II bestaat uit zones waar duinafzettingen van de Laag van Ypenburg en de Laag van Voorburg voorkomen. Deze duinen boden gunstige bewoningsmogelijkheden vanaf het Neolithicum. Ze werden bewoond tijdens de vroege en late prehistorie en in de Romeinse tijd. Tijdens de Vroege Middeleeuwen vormden ze een belangrijke basis voor de ontginning van het Westland. Ook tijdens de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd werd er op deze afzettingen gewoond.

Bekende archeologische vindplaats of zeer hoge verwachting (swr-3)

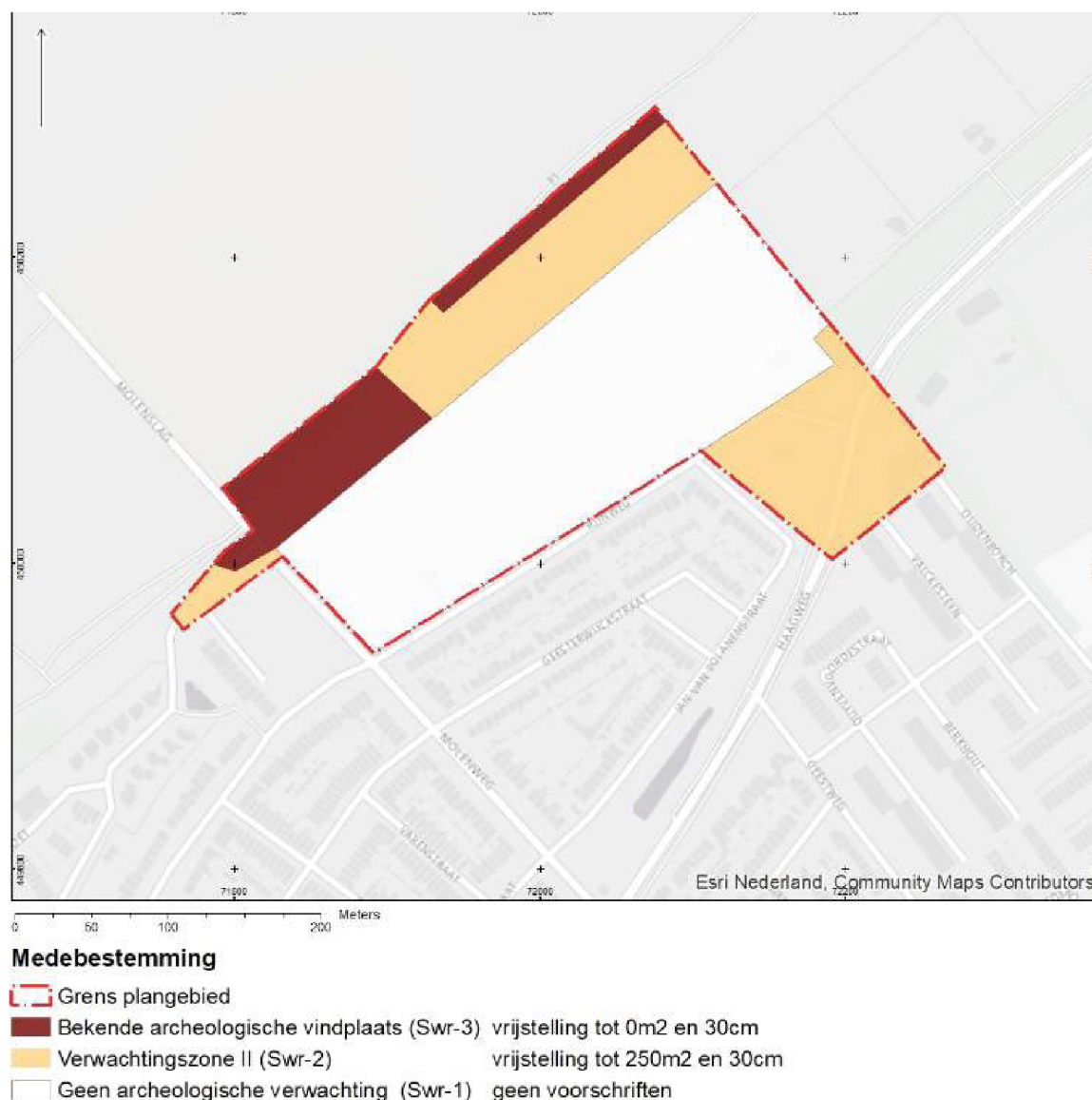
Voor de bekende archeologische vindplaats geldt dat te allen tijde getracht moet worden om bodemingrepen te voorkomen die tot aantasting van de aanwezige archeologische waarden leiden. Indien dit niet mogelijk is en er bodemingrepen worden gepland die de vrijstellingsgrens van 0 m² en 30 cm beneden maaiveld overschrijden dient archeologisch onderzoek als voorwaarde te worden gesteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

Voor deze vrijstellingsgrens wordt afgeweken van de 100 m² uit de Monumentenwet (artikel 41a), omdat voor de onderhavige gebieden al bekend is dat er zich waardevolle archeologische resten bevinden. Bij bodemversturende werkzaamheden tot 100 m² kan dan ook al grote schade aan het bodemarchief ontstaan. Bovendien kunnen op deze terreinen archeologische onderzoeken van kleine schaal al waardevolle informatie opleveren over de aanwezige resten. Derhalve wordt voor deze terreinen geen vrijstellingsgrens gehanteerd qua oppervlakte

3.12.2 Onderzoek Archeologie

Het plangebied is gelegen in een strandwallenlandschap. Dit landschap is ontstaan rond circa 4000 v. Chr. toen de zee haar grootste uitbreiding bereikte na het stijgen van de zeespiegel sinds de laatste ijstijd. De oudste strandwal markeerde de toenmalige kustlijn en ligt ter hoogte van de lijn Rijswijk-Voorburg-Leidschendam-Voorschoten. Ter plaatse van deze strandwal is de kustlijn enige tijd stabiel geweest en kon duinvorming optreden. Na 4000 v. Chr. steeg de zeespiegel niet zo snel en breidden de strandwallen zich naar het westen uit richting de zee. Het kustlandschap bestond uit een complex van langgerekte ruggen – de strandwallen – waarop zich lage duinen ontwikkelden en uit depressies – de strandvlakten. De strandwallen waren zeer geschikte bewoningslocaties vanaf het Late Neolithicum tot heden. Achter de strandwallen ontstond een moerasgebied met sterke veengroei. Dit achterland werd in verschillende perioden overspoeld door de zee na doorbraken vanuit de Maasmonding. Hierdoor werd in het gebied tussen en achter de strandwallen klei afgezet. Het plangebied is gelegen op de grens van een oude strandwal naar een strandvlakte.

In het noordoostelijk deel van het plangebied bevindt zich een langwerpig terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart van de RCE is geregistreerd als terrein van hoge archeologische waarde (zie afbeelding). Het betreft AMK-terrein 4028 (tegenwoordig PAB-terrein genoemd en afgebeeld als bekende vindplaats/terrein met zeer hoge verwachting: Swr-3). Hier worden resten vanaf de IJzertijd verwacht. De exacte begrenzing van dit archeologisch monument is niet duidelijk.



Ten zuidwesten van het archeologisch monument ligt de voormalige camping Molenslag, waar diverse vondstmeldingen zijn gedaan (zie afbeelding). Het betreft middeleeuwse munten en aardewerk daterend vanaf de IJzertijd. De context hiervan is niet duidelijk. Een booronderzoek heeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden aan het licht gebracht. Na verstuing van het terrein zijn meer vondsten aan het licht gekomen. Uiteindelijk heeft er op het voormalige campingterrein in 2016 archeologisch onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een opgraving. Er is toen een vindplaats uit de Vroege Middeleeuwen (de Merovingische periode) en een vindplaats uit de Midden-IJzertijd onderzocht. In 2018 vond later nogmaals een booronderzoek in combinatie met proefsleuven plaats op een aangrenzend terrein. Ook daar liggen vindplaatsen met name de IJzertijd. De Merovingische vindplaats loopt zeer waarschijnlijk door in het huidige bestemmingsplangebied en zal gekarteerd worden als een locatie met een zeer hoge archeologische verwachting (Swr-3). Net als voor het PAB-terrein gelden ook hier de ondergrenzen van 0m2 en 30cm. Zo zal archeologie meegenomen worden in het ruimtelijke proces, maar per ingreep kan een afweging gemaakt worden of archeologisch onderzoek nodig is.



De locatie van het plangebied en de in de tekst genoemde toponiemen

De Slaperdijk, die dateert uit ca. 1800 (Van der Valk & Beekman 2014), vormt globaal de begrenzing met het Monsterse Geestje (zie afbeelding). Het Monsterse Geestje werd ten behoeve van de tuinbouw in de jaren zestig van de 20^e eeuw het duinzand afgezand, tot 0,1-0,2 m +NAP. Uit onderzoeken in de omgeving blijkt dat -voor zover nu bekend- archeologische niveaus tot zeker 1 m -NAP diep kunnen voorkomen. Bronnen in de jaren 60 beschrijven het archeologische (nood)onderzoek dat tijdens de afgravingen heeft plaatsgevonden. Ook staat erin beschreven dat het terrein na afgraven gereed is gemaakt voor de tuinbouw. Er bestaat echter twijfel over of dit werkelijk gebeurd is, en zo ja, of dit tot metersdiep is gedaan. Toch is in 2005 in een bureauonderzoek beschreven dat archeologisch onderzoek op dit terrein niet meer zinvol is. Op basis van recent booronderzoek is gebleken dat het terrein niet nog tot metersdiep is omgezet. Er is een intact bodemprofiel aangetroffen, onder een verstoorde bovenlaag van 20 tot 90cm. Op basis van de bodemopbouw en het gebrek aan verdere aanwijzingen voor bewoonbare niveaus en archeologische vindplaatsen kan de archeologische verwachting voor dit deel bijgesteld worden naar laag. Voor deze zone, mede vastgesteld op basis van het AHN, geldt dan ook geen medebestemming archeologie. Wel kan de conclusie van dit onderzoek gevolgen hebben voor de archeologische verwachting van de rest van het Monsterse Geestje.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied en in de overige delen langs de Slaperdijk heeft nog geen

archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hier wordt het regime van de beleidskaart aangehouden: verwachtingszone 2 (250 m² en 30 cm –mv).

3.12.3 Conclusie

Voor een groot deel van het plangebied geldt op basis van recent uitgevoerd booronderzoek (zie bijlage) geen archeologische verwachting meer. Daarnaast zijn er twee zones waar een hoge archeologische verwachting geldt en nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden (Waarde - Archeologie - 3). In het noordoostelijk deel ligt een PAB-terrein (voormalig AMK-terrein). Ten zuiden van de vindplaats Molenslag ligt een terrein met een zeer hoge verwachting. Beide terreinen hebben een zeer hoge archeologische verwachting en krijgen de bestemming Bekende Archeologische Vindplaats.

Om de (mogelijk) aanwezige waarden te beschermen, zijn nieuwe ontwikkelingen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan gebonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen alsmede het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor grondroerende activiteiten. De meldingsplicht blijft altijd van kracht. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht. Tevens vragen wij u contact op te nemen met de gemeentelijke archeoloog, cluster Ruimte, team Omgeving en Toezicht.

3.13 Vormvrije merbeoordeling

Doordat artikel 2 lid 5 aanhef en onder b Besluit m.e.r. sinds 7 juli 2017 het bevoegd gezag verplicht om de artikelen 7.17, 7.17 leden 1 – 4, 7.18, 7.19 leden 1 en 2 en 7.20a Wet milieubeheer toe te passen, is het bevoegd gezag verplicht om een beslissing te nemen over de vraag of bij de voorbereiding van het bestemmingsplan een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Bepalend voor het antwoord op die vraag is of de betrokken activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Door het bevoegd gezag is op 13 juli 2021 een besluit genomen om geen milieueffectrapportage op te stellen voor het bestemmingsplan 'Waterrat Monster'. Uit de opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie bijlage) blijkt namelijk het volgende:

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijk nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Planvorm

4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen als gepubliceerd door het ministerie van VROM (SVBP 2008) en als wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Staatscourant 2008, nr. 377, van 30 oktober 2008).

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

Voorts is de "Werkafpraak terminologie Wabo in Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen" van september 2010 verwerkt. Die werkafpraak in het kader van de ministeriële regeling is gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

4.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling of een geoorloofde afwijking vormt van de SVBP 2012.

4.1.3 Systematiek van de planregels

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Begrippen (Begrippen)

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (Wijze van meten)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- doeleindenomschrijving (gebruiksregels);
- bouwregels;
- nadere eisen;

- afwijkingsregels.

Gebruiksregels

De doeleindenbeschrijving van de bestemming of de dubbelbestemming, waarvan opname in de planregels is geboden in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, is in de planregels voor elke bestemming in eerste instantie vervat in het onderdeel "Bestemmingsomschrijving". Van het onderdeel "Specifieke gebruiksregels" wordt in de planregels vooral gebruik gemaakt om regels te geven voor de onder de bestemming of dubbelbestemming vallende functieaanduidingen en bouwaanduidingen en andere aanduidingen.

Afwijkingsregels

In het onderdeel "Afwijken van de gebruiksregels" wordt alleen die afwijkingsbevoegdheid opgenomen die uitsluitend ziet op het gebruik. Zodra sprake is van het afwijken van de bouwregels - ook al vormt dat bouwen een (klein) onderdeel van het gebruik in ruime zin - wordt de bevoegdheid daartoe geplaatst in het onderdeel "Afwijken van de bouwregels".

Aanleggen of slopen

De aanlegregels of sloopregels zijn uitvoerig met het oog op een zorgvuldige verlening van de omgevingsvergunning daartoe, voor zover regels daarvoor niet reeds zijn voorzien in de Wet ruimtelijke ordening of het Besluit ruimtelijke ordening. De aanlegregels of sloopregels kennen de volgende onderverdeling:

- het aanlegverbod of sloopverbod zelf;
- de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning mag worden verleend en het inwinnen van deskundigenadvies;
- de specifieke aanlegverboden of sloopverboden met de daarop gegeven uitzonderingen.

Algemene gebruiksregels

In het artikel "Algemene gebruiksregels" zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

Overgangs- en slotregels

In het artikel "Slotregel" zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- het onderdeel "Vervangen bestemmingsplannen" waarin een overzicht van de bestemmingsplannen en andere planregimes is opgenomen die met dit bestemmingsplan zijn vervangen;
- en het onderdeel "Citeertitel".

4.1.4 Systematiek van de planverbeelding

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi.

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatie-nummer gekregen:

NL.IMRO.1783.OWZWATERGATobp-ON01

De dataset bestaat uit

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;
- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;
- de PDF- en HTML-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.

Leeswijzer verbeelding

Wegwijzer via internet

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Via het tabblad 'bestemmingsplannen' kan worden doorgelinkt naar de provincie, de woonplaats of nog specifiek de straatnaam. De gebieden die zwart omlijnd op de kaart staan aangeduid, zijn de gebieden waarvoor een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is.

Zodra het gewenste bestemmingsplan is gevonden en deze voldoende is ingezoomd, wordt de betreffende bestemmingslegging zichtbaar. Om een beter beeld van de omgeving te krijgen, kan voor verschillende ondergronden worden gekozen (luchtfoto, topografie). Zodra links onder 'legenda' wordt aangeklikt, wordt inzichtelijk wat de verschillende kleuren betekenen. Door vervolgens op een locatie binnen het plangebied te klikken wordt aan de rechterzijde van de kaart de bijbehorende informatie getoond. Indien meer informatie is gewenst, kan worden doorgelinkt naar de toelichting en/of de regels van het plan.

Analoge verbeelding

Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Het lezen van de analoge verbeelding is verschillend van de digitale verbeelding. Op de analoge verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Vrijwel elke bestemming bestaat doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Op de plankaart is dan uitsluitend een bouwvlak te zien (het bestemmingsvlak ligt hieronder).

Aanduidingen

Op de digitale plankaart is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden van functieaanduidingen zijn 'bedrijfswoning', 'detailhandel' en 'kantoor'.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Voorbeelden van bouwaanduidingen zijn 'gestapeld' en 'onderdoorgang'.

Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen.

4.2 Bestemmingsregeling

De bestaande functies in het plangebied die overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan in dit plan zijn bestemd, zijn de volgende (in alfabetische volgorde van bestemming).

4.2.1 Bedrijf

In deze bestemming wordt de mogelijkheid geboden voor een benzine- annex servicestation zonder lpg. Verder is in beperkte mate detailhandel toegestaan.

4.2.2 Groen

De groenvoorzieningen met een structurerend karakter zijn ondergebracht in de bestemming Groen. Daarnaast wordt er tussen de nieuwe woonclusters nieuw groen ingericht en opgeleverd. Naast beplanting zijn hier onder andere ook voetpaden, water en bijbehorende waterstaatwerken toegestaan. Omdat de bestemming 'Groen' groen moet zijn, zijn de volgende aanduidingen opgenomen om aan te geven dat daar naast groen ook andere voorzieningen zijn toegestaan. Het gaat dan om de volgende aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening" (sz) een speelvoorziening voor kinderen van 0 - 6 jaar.
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen – servicepunt" (sg-sp) een servicepunt voor een afvalverzamel punt en een gezamenlijk dienstpunt.
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - ontwateringsmiddel" (swa-owm) een voorziening ter regulatie van het grondwater en hemelwater door middel van infiltratie en/of drainage. Langs de Rijnweg is een ontwateringsmiddel noodzakelijk om het grondwater te reguleren en het hemelwater af te vangen. Voor wat betreft de ontwatering wordt gedacht aan een infiltratie/drainage riolering die middels nader uit te werken voorzieningen wordt aangesloten op de watergangen.

4.2.3 Natuur

Het betreft de Slaperdijk die is bestemd is als "Natuur". Binnen de bestemming wordt recreatief medegebruik fietsen, wandelen en paardrijden toegestaan.

4.2.4 Verkeer - Verblijfsgebied

Daar waar het openbaar gebied een verblijfs- en verplaatsingsfunctie heeft hebben de gronden de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Binnen deze bestemming is ontsluiting toegestaan met daarbij behorende voorzieningen zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen, speeltoestellen en reclame-uitingen.

4.2.5 Verkeer

Daar waar een weg een stroomfunctie heeft, zijn de gronden bestemd als "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren, groen- en waterpartijen en nutsvoorzieningen.

4.2.6 Maatschappelijk

In deze bestemming wordt de mogelijkheid geboden voor een fitness- c.q. sportschool. Verder wordt er ruimte geboden voor ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel.

4.2.7 Water

Een deel van de gronden is bestemd als 'Water'. Deze gronden zijn bedoeld voor waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen.

4.2.8 Tuin

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor de voortuinen of de zijtuinen bij de op de gronden aanwezige bebouwing. Het betreft hier in de meeste gevallen bestaande woningen. Op gronden met de bestemming "Tuin" zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Met een uitzondering voor erkers aan de voorgevel van de woningen.

4.2.9 Wonen

De bestaande woningen (en een aantal nieuwe woningen) zijn opgenomen met de bestemming "Wonen". De regeling voor woonpercelen bestaat uit twee bestemmingen: "Wonen" en "Tuin". De bestemming "Tuin" is reeds toegelicht.

Opzet van de bestemmingslegging.

De woningen zelf zijn voorzien van de bestemming "Wonen". Het beleid van de gemeente Westland is erop gericht de kwaliteit van de woonomgeving te behouden. Naast de bestaande situatie en de bestaande mogelijkheden die voortvloeien uit de vigerende bestemmingsplanregeling, is bij het toekennen van de bestemmingen het bieden van voldoende erfbouwingsmogelijkheden voor de bestaande woningen het uitgangspunt. De basis voor de regeling van de bestaande woonfunctie wordt gevormd door een regeling bestaande uit bouwvlakken ter plaatse van de aanwezige hoofdgebouwen. De gronden buiten het hoofdgebouw (zij- en achtererf) zijn gelegen buiten het bouwvlak. De gronden aan de voorzijde (en soms zijkant) zijn meestal bestemd als "Tuin".

Bouwvlakken hoofdgebouwen.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is voor alle woningen bepaald waar in de huidige situatie het hoofdgebouw (de woning zelf, zonder aan- of uitbouwen) en waar het bijgebouw (bijvoorbeeld garage) staat. Deze bestaande situatie is het uitgangspunt. Rekening houdend met karakteristieke voorgevelverspringingen en rooilijnen, zijn op de planverbeelding bouwvlakken opgenomen. Uitsluitend binnen deze bouwvlakken zijn hoofdgebouwen toegestaan, waarmee de plaats van hoofdgebouwen juridisch is vastgelegd.

Erfbouw.

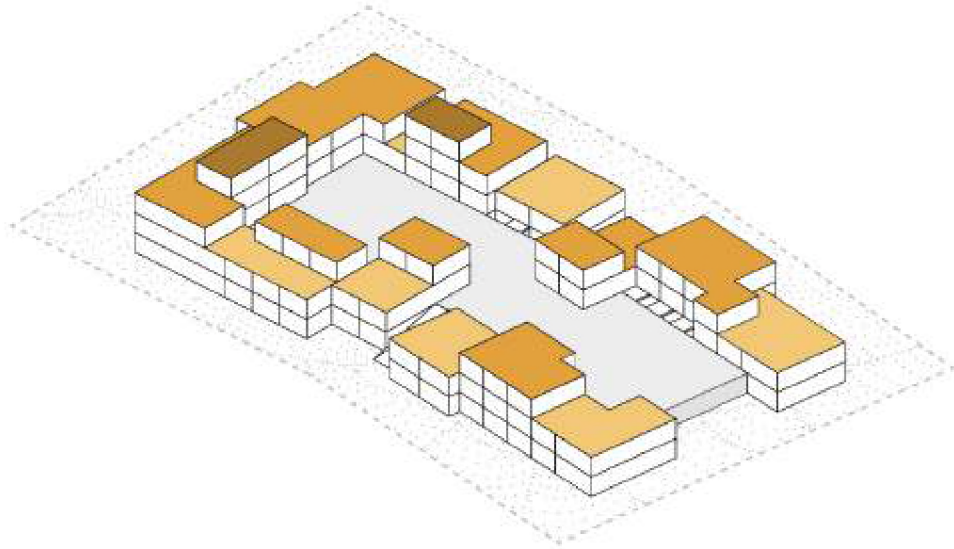
De gronden achter en deels voor en naast het hoofdgebouw c.q. de woning zijn te gebruiken voor uitbreiding van het hoofdgebouw of voor de bouw van bijgebouwen. De regeling bevat bepalingen met betrekking tot oppervlakte en hoogte van erfbouw. In het bestemmingsplan worden er voldoende erfbouwingsmogelijkheden geboden, terwijl de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast.

Aan-huis-gebonden-ondernemingen.

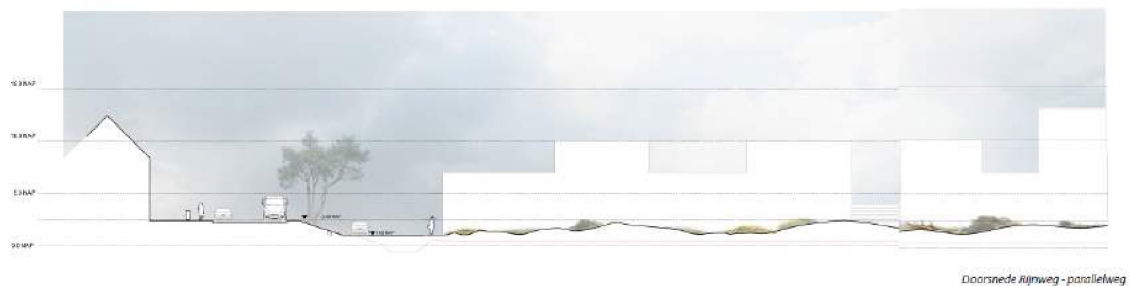
Aan-huis-gebonden-ondernemingen zijn als ondergeschikte functie onder voorwaarden bij de hoofdfunctie toegestaan. Zo mag onder andere de omvang niet meer bedragen dan 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw met een maximum van 50m² per woning.

4.2.10 Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is opgenomen ten behoeve van de nog te ontwikkelen 130 woningen, bijbehorende buitenruimte, groen, erfpercelen en parkeren onder een parkeerdek. De woningen zoomen de parkeergarage af zodat deze niet in het zicht komt. Zowel aan de langszijde als aan de kopse kanten worden er woningen tegen de parkeergarages aan gesitueerd. De woningen hebben een alzijdige oriëntatie gericht op het landschap tussen de clusters, de parallelweg en de Slaperdijk.



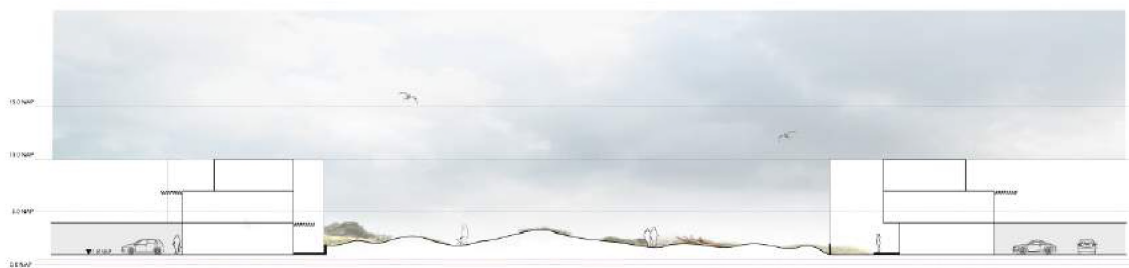
De woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter, maximaal 10,5 meter en aan de Slaperdijk in maximaal 50% van de gevallen 12,5 meter. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - open verbinding moet een open verbinding aangelegd worden die ervoor zorgt dat wandelaars vanuit het duinlandschap van de ene zijde naar de andere zijde kunnen wandelen.



Doorsnede Rijnweg - parallelweg

Tussen de woongebieden liggen gronden met de bestemming 'Groen' waar nieuwe landschappelijke zones worden ingericht. Het gaat dan om een robuust duinlandschap met een hoge belevingswaarde en ruimte voor ecologische gradiënten. Het landschap kent een zonering waarbij zo goed mogelijk wordt aangesloten op het Natura 2000 gebied. Er zijn geen directe verbindingen vanaf het Duinpark richting het Natura 2000 gebied om het natuurgebied zo min mogelijk te verstoren. Binnen Duinpark is er in het nieuwe duin grenzend aan de Slaperdijk geen padenstructuur om aan deze zijde een zo rustig mogelijk gebied te creëren richting de Solleveldduinen en de Slaperdijk.

Vanwege de ligging van de woongebieden tussen de nieuw in te richten landschappelijke zones (circa 35 à 40 meter breed) is er een specifieke bouwaanduiding - voorgevel opgenomen op de planverbeelding om aan te geven wat wordt aangeduid als voorgevel van de nieuw op te richten woningen. De woningen krijgen aan deze zijde geen 'standaard' tuinen, maar bijzondere buitenruimtes die aansluiten op dit landschap. De buitenruimtes doen zo mee met het omliggende landschap en houden rekening met de elementen zon en wind, en de bijbehorende straten, groen, water en erfpercelen. In deze zone mogen geen aan-, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dergelijke gebouwd worden. Wel zijn er binnenplanse afwijking opgenomen dat bij de bouw van het hoofdgebouw een standaard bouwwerken onder voorwaarden mogelijk is. Eén van de voorwaarden is dat voldaan moet worden aan het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Duinvallei (zie bijlage). Op deze manier wordt voorkomen dat er allerlei wildgroei plaats vindt aan bouwwerken aan de landschapszijde van de woningen. Aan de binnenzijde van het woongebied is het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen wel toegestaan.



Doorsnede tussen woongebieden

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - voorgevel wordt ook het vergunningvrij bouwen ingeperkt door aan te geven dat gronden gelegen in deze zone niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan." Het uitsluiten van vergunningsvrij bouwen is van belang omdat er veel aandacht wordt besteed aan de herinrichting van het landschap tussen de verschillende woongebieden. Zo wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de aanwezige specifieke patronen en processen en gebied specifieke kenmerken om de landschappelijke gradiënt tussen het duingebied en het achterland te herstellen. Het is een kans om het Natura 2000 duingebied Solleveld aan de landzijde van de Slaperdijk te betrekken bij de herinrichting. Door hier de natuurkwaliteit te verbeteren, geeft dit meer potentie aan de kwaliteitsimpuls van het totale inrichtingsplan. De mogelijke negatieve effecten van de Slaperdijk op het inrichtingsplan worden zo tot een minimum beperkt.

Door het op beide manieren in de planregels te regelen is het duidelijk dat het niet gewenst is om aan de landschapszijde een willekeur aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toe te staan.

4.2.11 Leiding - Water

De dubbelbestemming 'Leiding – Water' ligt op een strook aan weerszijden van de hoofdwaterleiding. De regeling voorziet in de aanwezigheid van de leiding en de bescherming ervan. Binnen de op de verbeelding aangegeven stroken mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leiding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

4.2.12 Waarde - Archeologie Bekende archeologische vindplaats

Omdat in delen van het plangebied een redelijke tot grote kans aanwezig is van archeologische sporen in de grond heeft een deel van het plangebied een dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Het gaat om de bestemming "Waarde - Archeologie -Bekende Archeologische Vindplaats". Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden verbonden.

4.2.13 Waarde - Archeologie 3

Omdat in delen van het plangebied een redelijke tot grote kans aanwezig is van archeologische sporen in de grond heeft een deel van het plangebied een dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Het gaat om de bestemming "Waarde - Archeologie 3". Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden verbonden.

4.2.14 Vrijwaringszone - molenbiotoop

De molenbiotoop van de molen 'De Vier Winden' is met een gebiedsaanduiding op de verbeelding aangeduid. In het artikel algemene aanduidingsregels zijn hoogtebeperkingen binnen de betreffende molenbiotoop opgenomen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Grondexploitatiewet is een onderdeel van de Wro. In de Grondexploitatiewet is een regeling opgenomen ten aanzien van onder andere het kostenverhaal, de binnenplanse verevening en de te stellen locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente en de kosten voor het realiseren van het woningbouwplan, die verhaald dienen te worden, zijn opgenomen in de grondprijs van de uit te geven gronden. Dit is ten finale vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met Bouwfonds Ontwikkeling BV op 10 maart 2014. Het plangebied is onderdeel van de Westlandse Zoom waarvoor een sluitende grondexploitatie is opgesteld.

Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is als kostenpost in de grondexploitatie opgenomen, zodat kan worden geconcludeerd, dat het bestemmingsplan ook op dit vlak uitvoerbaar is. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Geschiedenis

Het bestemmingsplan is een vervolg / nadere uitwerking van het bestemmingsplan 'De Duinen Deelgebied 6B' welke nooit is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is destijds tot stand gekomen in een constructief ontwerpproces met een klankbordgroep van omwonenden en belanghebbenden. In de periode juli - oktober 2015 zijn een drietal workshopbijeenkomsten gehouden. In de eerste workshop zijn ideeën en meningen geïnventariseerd en zijn de kwaliteiten, zwakke punten, kansen en bedreigingen benoemd. In de tweede workshop zijn verschillende scenario's van stedenbouwkundige schetsen gepresenteerd en besproken en is er een eerste voorkeur uitgesproken. In de laatste bijeenkomst is het stedenbouwkundig raamwerk gepresenteerd met voorbeelden van architectuur en buitenruimten. Hiermee is een duidelijke richting gekozen die als basis zal dienen voor de verdere uitwerking. Op 16 september 2015 (tussen de tweede en derde workshop) hebben alle omwonenden van het gebied de gelegenheid gehad de vorderingen van de ontwikkelingen in te zien en eventuele reacties kenbaar te maken, de binnengekomen reacties zijn meegenomen bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige raamwerk.

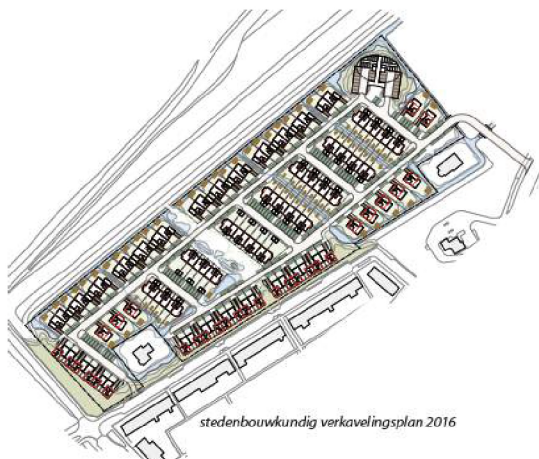
In het kader van de Inspraakverordening Westland 2004 heeft het voorontwerp van 17 april 2015 t/m 28 mei 2015 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties hebben geleid tot een aanpassing van de plantoelichting met betrekking tot natuur en de bestemming Verkeer langs de Molenslag.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 21-10-2016 t/m donderdag 01-12-2016. Gedurende deze termijn hebben Evides, Stichting Duinbehoud en het Hoogheemraadschap van Delfland een zienswijze ingediend.

De zienswijze van Stichting Duinbehoud is de opmaat geweest om anders na te gaan denken over de ambities voor deze locatie. Er is gekozen om een nieuw ontwerp bestemmingsplan te maken vanwege de gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Sinds 2015 heeft een zestal vergaderingen plaatsgevonden met de klankbordgroep, om de mogelijkheid te bieden mee te denken en input te leveren voor het nieuw te ontwikkelen plan. In eerste instantie is er met elkaar vooral geluisterd naar en gesproken over ontwikkelingsrichtingen. De ontwerprichting en -voorstellen van ontwikkelaar zijn met de deelnemers doorgesproken. Alle leden hebben mee kunnen praten over, onder andere, de inpassing van gebouwen, de verkeerssituatie en aanplant van groen / natuur. Het resultaat van de gesprekken in de afgelopen jaren en het ontwerpproces van het nieuwe plan is op woensdag 16 juni 2021 gepresenteerd aan de klankbordgroep.

Het voorliggende bestemmingsplan en onderliggend stedenbouwkundig plan is de uitkomst van een

ambitieuze plan om een nieuw duinlandschap te combineren met woningbouw.



Oorspronkelijke plan



Proefverkaveling nieuwe opzet

5.2.2 Overleg

In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan van het vorige ontwerp bestemmingsplan 'De Duinen deelgebied 6b' heeft er bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben destijds de volgende instanties gereageerd:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Westland Infra;
- Veiligheidsregio;

De uitkomsten van het bestuurlijkoverleg zijn verwerkt in dit ontwerp bestemmingsplan 'Watergat'. Bovenstaande instanties en alle overige bestuurlijke instanties zijn in het voortraject van dit ontwerp bestemmingsplan nogmaals geconsulteerd in het kader van het wettelijk vooroverleg. Vanaf 8 juli 2021 gedurende een periode van 6 weken hebben deze instanties de mogelijkheid gehad om te reageren op dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan. De volgende instanties hebben gereageerd:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Omgevingsdienst Haaglanden;
- Veiligheidsregio;
- Tennet.

In de bijlage van de toelichting zijn de reacties van bovenstaande instanties opgenomen.

5.2.3 Zienswijzen

Van **PM tot PM** heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn **PM AANTAL** zienswijzen ingediend.

De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld. Voor een overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage **PM** van deze toelichting.

Regels

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Bedrijf	16
Artikel 4 Groen	18
Artikel 5 Maatschappelijk	20
Artikel 6 Natuur	22
Artikel 7 Tuin	24
Artikel 8 Verkeer	25
Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied	26
Artikel 10 Water	27
Artikel 11 Wonen	28
Artikel 12 Woongebied	30
Artikel 13 Leiding - Water	34
Artikel 14 Waarde - Archeologie - Bekende Archeologische Vindplaats	36
Artikel 15 Waarde - Archeologie - 3	38
Hoofdstuk 3 Algemene regels	40
Artikel 16 Anti-dubbeltelregel	40
Artikel 17 Algemene bouwregels	41
Artikel 18 Algemene gebruiksregels	42
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 20 Overige regels	44
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	45
Artikel 21 Overgangsrecht	45
Artikel 22 Slotregel	46

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Watergat Monster met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWZWATERGATobp-ON01 van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan-huis-gebonden-onderneming

Een onderneming welke gevestigd is of kan zijn in een woning en die toebehoort aan een natuurlijk persoon, welke in de betreffende woning woont en die geen personeel in dienst heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de onderneming de ruimtelijke uitstraling van de woonfunctie niet aantast.

1.4 aanbouw

Een aparte ruimte die via het hoofdgebouw toegankelijk is en ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aannemersbedrijf

Een niet-industriële onderneming die de oprichting van een bouwwerk geheel of voor een deel verzorgt (aanneemt), waarbij (gemechaniseerde) werkzaamheden hoofdzakelijk worden uitgevoerd op de locatie van het aangenomen werk.

1.8 achtererf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 antenne-installatie

Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in één of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 archeologische waarde

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit de oude tijden.

1.11 atelier

Bedrijfsmatige werkruimte voor de beoefening van kunstzinnige beroepen.

1.12 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingsgebied

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

1.14 bed & breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning, niet zijnde vrijstaand bijgebouw, en wordt gerund door de eigenaar/gebruiker van de betreffende woning. Onder een bed en breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur

1.15 bedrijf

Een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren of inzamelen en verhandelen van goederen.

1.16 bedrijfsgebouw

Een gebouw ten dienste van de bedrijfsvoering zoals ingevolge de bestemming toegestaan, hieronder niet begrepen een dienstwoning.

1.17 bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van alle bouwlagen van een bedrijf met inbegrip van alle daartoe behorende ruimten, waaronder ontvangthal, dienstruimten en magazijnen. Niet inbegrepen zijn inpandige dienstwoningen en gebouwde parkeervoorzieningen voor personenauto's. Wat betreft inpandige parkeerruimte valt een overdekte stallingsruimte voor een busje of een vrachtwagen wel hieronder.

1.18 bestaand

Bestaand bouwwerk

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig is of nog kan worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder vallen niet de bouwwerken die reeds instrijd waren met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bestaand gebruik

Het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van in werking treding van het plan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bestaande afmetingen

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, daaronder vallen geen afmetingen die reeds in strijd waren met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.19 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevi-inrichting

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

1.22 bevoegd gezag

Het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.23 bijgebouw

Een (vrijstaand of aan een hoofdgebouw aangebouwd) gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en geen rechtstreekse toegang tot het hoofdgebouw heeft.

1.24 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.25 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggen. Het dient hierbij te gaan om horizontale bouwlagen.

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.31 bouwwijze

De wijze waarop het op een bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet is verbonden met het hoofdgebouw op een aansluitend bouwperceel; dit kan zijn: vrijstaand, twee-aaneen, gestapeld of aaneen gebouwd.

1.32 boveninsteek

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

1.33 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.34 cultuurhistorische waarde

Het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals ondermeer tot uitdrukking komend in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de graften, de wallen en de beplanting en bebouwing, archeologische waarden zijn hierdoor mede begrepen.

1.35 dakkapel

Een constructie, welke ondergeschikt is aan het dakvlak, ter vergroting van een gebouw, die vrij ligt in het hellend dakvlak.

1.36 daknok

Het hoogste punt van een schuin dak.

1.37 dakvoet

Het laagste punt van een schuin dak.

1.38 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.39 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.40 dienstwoning

Een woning in, of nabij een gebouw, of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.41 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.42 erf

Al dan niet bebouwde gronden, of een gedeelte daarvan, die direct gelegen zijn bij een hoofdgebouw en die in feitelijk opzicht zijn ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, die deze inrichting niet verbieden.

1.43 erfscheiding

De scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn.

1.44 erker

Een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van het hoofdgebouw, gelegen aan een verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan en zorgt voor een verbijzondering van de voor en/of zijgevel, zonder de architectuur van het hoofdgebouw wezenlijk aan te tasten.

1.45 gebouw

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

1.46 geluidshinderlijke inrichtingen

Bedrijven in de zin van artikel 41, lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

1.47 groenvoorzieningen

Groenscherm(en) van opgaande beplanting, berm-beplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplanting in planologisch opzicht een ruimtelijk structurerend effect hebben.

1.48 hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken exclusief de aan- en uitbouwen of bijgebouwen.

1.49 hoofdwatgang

Primair water als bedoeld in de 'Leggerkaart Wateren' van het Hoogheemraadschap van Delfland.

1.50 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van een zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van een nachtverblijf.

1.51 huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

1.52 huisvesting in verband met mantelzorg

Huisvesting in, of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan, of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.53 kamerbewoning

Onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.54 kamerwoning

Een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.55 kampeermiddel

Een recreatiemiddel als bedoeld in artikel 40, leden 2 en 3, van de Woningwet.

1.56 kampeerterrein

Gronden die uitsluitend mogen worden gebruikt voor de plaatsing van kampeermiddelen en recreatieverblijven.

1.57 kantoor

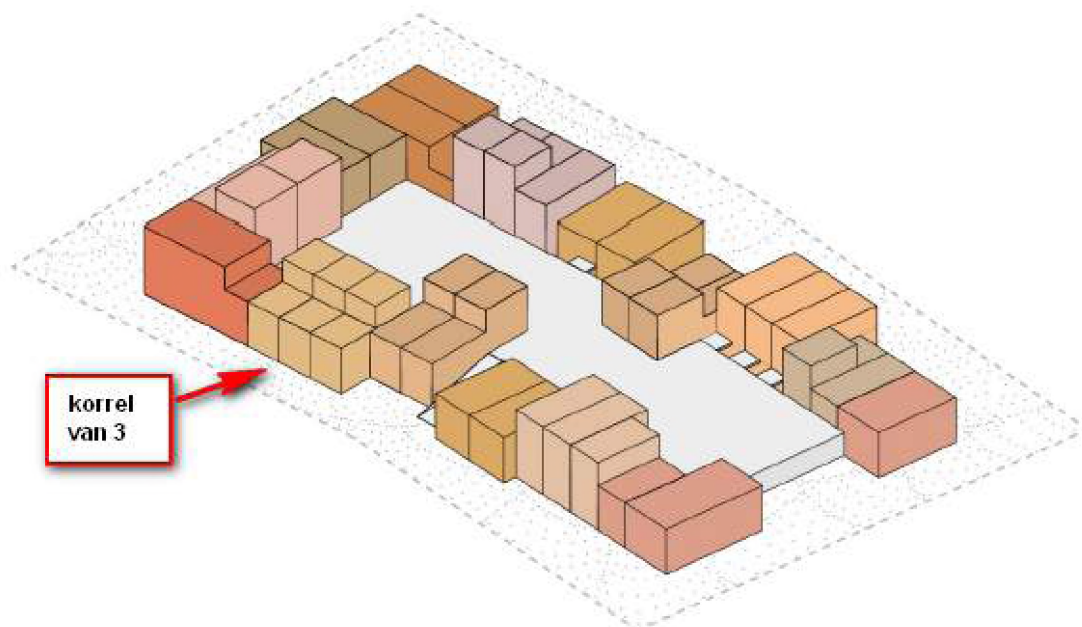
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtsreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.58 kap

Een constructie van een of meer uitsluitend hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20 en minder dan 65 graden.

1.59 korrel

Een korrel bestaat uit een set van dezelfde woningen. Dit komt tot uitdrukking in de rooilijnen sprongen, de bouwhoogtes, de overgang tussen binnen en buiten en de materialisering van de woning.



Elke korrel heeft een verschillende kleur

1.60 leisure

een onderneming gericht op de vrijetijdsbesteding, waaronder begrepen detailhandel, horeca, recreatie, sport, care en daarmee naar aard gelijk te stellen activiteiten.

1.61 maatschappelijke en culturele voorzieningen

Educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs- en religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, bejaardentehuizen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.62 mantelzorg

Intensieve zorg, of hulpverlening die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid, of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige, of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur, kan worden aangetoond.

1.63 nutsvoorzieningen

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

1.64 ondergeschikte detailhandel

Detailhandel behorende bij de bestemming, waarbij de openings- en sluitingstijden van het detailhandelsgedeelte hetzelfde zijn als de hoofdfunctie (of begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdfunctie). Het detailhandelsgedeelte is (ruimtelijk) ondergeschikt aan de hoofdfunctie en het gegenereerde financiële resultaat uit de detailhandel maakt niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uit.

1.65 ondergeschikte horeca

Horeca behorende bij de bestemming, waarbij de openings- en sluitingstijden van het horecagedeelte hetzelfde zijn als de hoofdfunctie (of begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdfunctie). Het horecabedrijf staat uitsluitend open voor degenen die primair komen voor de hoofdfunctie.

1.66 ondergronds bouwwerk

Een voor mensen toegankelijke ruimte onder maaiveldniveau, met uitzondering van kruipruimten.

1.67 oorspronkelijke achtergevel

De achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw, dus exclusief de aan- en uitbouwen of bijgebouwen.

1.68 openbaar toegankelijk gebied

Een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.69 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.70 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand, welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.71 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.72 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt maaiveld het hoogst is.

1.73 seksinrichting:

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

1.74 staat van horeca-activiteiten

De staat van horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.75 standplaats voor detailhandel/ horeca

Een op een openbare en in de open lucht gelegen plaats om goederen, diensten, drank en/of etenswaren te koop aan te bieden, te verkopen, of af te leveren, gebruik makend van mobiele middelen zoals een boot, een kraam, een wagen of een tafel.

1.76 straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-) voorzieningen, zoals:

verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame;

kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen;

afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.77 supermarkt

Een grote zelfbedieningswinkel waar je veel verschillende levensmiddelen en huishoudelijke producten kunt kopen.

1.78 uitbouw

Uitbreiding van een tot het hoofdgebouw behorende ruimte tot buiten het bestaande oorspronkelijke hoofdgebouw (bijvoorbeeld een erker) en welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.79 veranda

Een overkapping aan de voorzijde van een woning met maximaal 2 wanden.

1.80 voldoende parkeergelegenheid

parkeergelegenheid voor personenauto's, bestelauto's, motorfietsen en driewielige motorvoertuigen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland', zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en - indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd - aan die wijziging.

1.81 voorerf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn voor de, met een gevellijn op de planverbeelding aangegeven, voorgevel van dat hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.82 voorgevel

De naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing, of waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een gevellijn.

1.83 voorgevelrooilijn

De naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een gevellijn.

1.84 vuurwerkverkooppunt

Een locatie waar consumentenvuurwerk opslagen en verkocht wordt op de daarvoor aangewezen tijden.

1.85 waterberging

Een berging voor het bergen en opslaan van water.

1.86 watergang

Een secundaire watergang als bedoeld in de 'Legger Wateren (15 maart 2011)' van het Hoogheemraadschap van Delfland.

1.87 webwinkel

Een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden.

1.88 windturbine

Een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van de windkracht als aandrijfbron van bewegende delen met een maximaal energie opwekkend vermogen van 15 MW.

1.89 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.90 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

1.91 woonboot

Elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning of recreatieverblijf.

1.92 woongroep

Een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Een woongroep is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de Kamer van Koophandel) en beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald. Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen. Elke vorm van bedrijfsmatige kamerverhuur valt hier niet onder.

1.93 woonwagenstandplaats

Gronden, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van openbare nutsbedrijven, andere instellingen, of van de gemeente kunnen worden aangesloten.

1.94 zijerf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel van dat hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de loodrechte afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

2.9 de lengte van een aanlegsteiger

de afstand tussen de boveninsteek van het water en het deel van de aanlegsteiger dat daar het verst vanaf gelegen is.

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg annex een servicestation;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terreinen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, groen en water;
- d. ontsluitingswegen en daarbij behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, verkeerskunstwerken en groenvoorzieningen;
- e. hoofdwatervan, watervan, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd of uitgevoerd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. werken, geen bouwwerk zijnde, zoals verkeerskunstwerken;

indien:

- d. een reclamezuil- of constructie op gronden die onderdeel uitmaken van het ter plaatse gevestigde bedrijf wordt gebouwd;
- e. voldaan wordt aan de parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak;

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- e. indien de gebouwen en overkappingen niet in de erfgrans worden gebouwd, dient de afstand tot de erfgrans ten minste 1,5 m te bedragen.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf tot een maximum van 50 m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een

- maximum van 75 m²;
- c. De afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 2 m;
- d. indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- f. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m
- g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- i. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' mag de bouwhoogte van de overkapping (luifel) maximaal 5,5 meter bedragen;

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. geluidshinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. onzelfstandige kantoren zijn toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en minder is dan 3000 m²;
- d. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- e. het is verboden de gronden buiten het bouwvlak te gebruiken voor de opslag van goederen.
- f. detailhandel is niet toegestaan;
- g. in afwijking van het bepaalde in lid f is ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' detailhandel toegestaan in:
 - 1. motorbrandstoffen;
 - 2. goederen die direct verband houden met een servicestation, zoals auto-accessoires;
 - 3. 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 100m² zal bedragen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening" (sz) een speelvoorziening voor kinderen van 0 - 6 jaar;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen – servicepunt" (sg-sp) een servicepunt voor een afvalverzamel punt en een gezamenlijk dienstenpunt;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - ontwateringsmiddel" (swa-owm) een voorziening ter regulatie van het grondwater en hemelwater door middel van infiltratie en/of drainage;
- e. voetpaden, water en bijbehorende waterstaatwerken .

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening" bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 6 m;
- c. in afwijking van lid a is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen – servicepunt" (sg-sp) een gebouw toegestaan met een oppervlakte van 9m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met bestemming 'Groen' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie en het scheuren of frezen van natuurlijke graslandvegetaties
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- g. het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoeken naar bodemschatten, alsmede het slaan van waterputten of-bronnen ten behoeve van de drinkwaterwinning;
- h. het bebossen of aanbrengen van kruidachtige of houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;
- i. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen en kaden;
- j. het bestrooien of bespuiten van gronden met chemische bestrijdingsmiddelen;

4.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

De verbodsbepaling van 4.3.1 geldt niet voor normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die bij het van kracht worden van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of aangevraagde maar nog te verlenen vergunning; hieronder wordt mede verstaan:

- a. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van voor de zeewateringsfunctie ongewenste veranderingen in de

- buitenduinen;
- b. het onderhoud en herstel dan wel aanpassen van bestaande oeverbeschoeiingen, *alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van de verweringsfunctie ongewenste veranderingen in de buitenduinen*;
 - c. werken en/of werkzaamheden, die strekken tot behoud of tot herstel van de landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover zij voor wat betreft hun plaats, hun omvang en hun wijze van uitvoering de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van deze gronden niet in onevenredige mate aantasten. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke ecoloog omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en/of werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, sociale en culturele instellingen, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven, religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' uitsluitend een sportschool annex fitnesscentrum;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte;
- d. indien voor het betreffende hoofdgebouw uitsluitend een goothoogte is opgenomen, is daarboven een kap toegestaan van ten hoogste 4 m;
- e. de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding "maximumbebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100 % van het bouwperceel;
- f. indien de hoofdgebouwen niet in de erfgrans worden gebouwd, dient de afstand tot de erfgrans ten minste 1,5 m te bedragen.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75m²;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 2m;
- d. indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding ten minste 1m;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 0,3m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- f. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4m
- g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3m;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5m;
- i. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3m;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn: 1m;
- b. van erfafscheidingen elders: 2m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- b. het is verboden de gronden buiten het bouwvlak te gebruiken voor de opslag van goederen;

- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' is ondergeschikte detailhandel toegestaan met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van 15 m²;
- e. horeca is niet toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' is ondergeschikte horeca toegestaan met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van 25 m².

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en versterking van de actuele en potentiële landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden met inbegrip van de zich daarin bevindende flora en fauna;
- b. de natuurbescherming en de waterhuishouding;
- c. beperkt recreatief medegebruik, waaronder dient te worden verstaan wandelen, fietsen, paardrijden en honden uitlaatplaats;
- d. voet-, fiets- en ruiterspaden.

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 onder b, indien het natuurbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie en het scheuren of frezen van natuurlijke graslandvegetaties
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- g. het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoeken naar bodemschatten, alsmede het slaan van waterputten of -bronnen ten behoeve van de drinkwaterwinning;
- h. het bebossen of aanbrengen van kruidachtige of houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;
- i. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen en kaden;
- j. het bestrooien of bespuiten van gronden met chemische bestrijdingsmiddelen;

6.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

De verbodsbepaling van 6.4.1 geldt niet voor normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die bij het van kracht worden van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of aangevraagde maar nog te verlenen vergunning; hieronder wordt mede verstaan:

- a. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van voor de zeeweringsfunctie ongewenste veranderingen in de buitenduinen;
- b. het onderhoud en herstel dan wel aanpassen van bestaande oeverbeschoeiingen, *alsmede*

werken en werkzaamheden tot herstel van de verweringsfunctie ongewenste veranderingen in de buitenduinen;

- c. werken en/of werkzaamheden, die strekken tot behoud of tot herstel van de landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden.

6.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover zij voor wat betreft hun plaats, hun omvang en hun wijze van uitvoering de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van deze gronden niet in onevenredige mate aantasten. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke ecoloog omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en/of werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels

7.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 meter;

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bushaltes, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, ten hoogste 3 m bedraagt.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - ontwateringsmiddel" (swa-owm) een voorziening ter regulatie van het grondwater en hemelwater door middel van infiltratie en/of drainage;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeerslichting, ten hoogste 3 meter bedraagt.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, damwanden, kademuren, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen;
- c. aanlegsteigers/Monders zijn niet toegestaan.

10.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van een aanlegsteiger/Monder, mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. aanlegsteiger/Monder onderdeel is van een stedenbouwkundig ensemble en stedenbouwkundig hiermee van belang is;
- c. aanlegsteiger/Monder architectonisch is mee ontworpen met het hoofdgebouw;
- d. aanlegsteiger/Monder voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei';
- e. geen gevolgen heeft voor de doorstroming;

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven en water.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte;
- d. de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap;
- e. indien sprake is van meerdere voorgevelrooilijnen, zijn deze met de aanduiding "gevellijn" langs meerdere gevels van het hoofdgebouw aangegeven; voor zover langs één gevel een aanduiding "gevellijn" is opgenomen, duidt deze de voorgevel aan;

11.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf (zij-, achter- en voorerf) bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75m²;
- c. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter;
- d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt:
 1. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen: 3 meter;
 2. bij vrijstaande woningen: 5 meter.
- e. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (gezien vanaf de voorzijde) op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag ten hoogste 3,5 meter bedragen;
- f. indien er sprake is van een voorerf zijn hierop onder de volgende voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan:
 1. ten hoogste 50% van het voorerf mag worden bebouwd;
 2. de bebouwing mag over ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter.
 4. de bebouwing mag er niet toe leiden dat de volgens 11.2.2 onder a. en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- h. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter
- i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- j. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- k. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 1 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 meter;

- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter.

11.2.4 Algemeen

1. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen. Het is eveneens verboden meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen;
2. Het is verboden bestaande gebouwen en gronden met een bestemming waar volgens de bestemmingsomschrijving het wonen naast andere bestemmingen is toegestaan, te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen. Woonmogelijkheden binnen bestemmingen op grond waarvan wonen is toegestaan - maar nog niet wordt toegepast - zijn bestemd voor één huishouden;
3. Bij herbouw van één of meerdere woning(en) binnen de bestemming 'Wonen' of binnen een bestemming waar volgens de bestemmingsomschrijving het wonen naast andere bestemmingen is toegestaan, is in de nieuwe situatie een gelijk aantal woningen toegestaan.

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen omtrent de plaatsing en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 meter in de zij erfafscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de te bouwen gebouwen geen onnodige nadelige veranderingen teweegbrengen in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig worden geschaad;
- b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 meter;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 11.2.2 onder a of b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

11.4.1 Aan-huis-gebonden ondernemingen

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen, mits;

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. de onderneming uitsluitend door een van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
- f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

11.4.2 Strijdig gebruik

1. Tot een strijdig gebruik van bouwwerken wordt, tenzij in 11.1 en/of 11.4.1 anders bepaald, in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor het wonen.
2. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerbewoning en een woongroep. Tevens wordt tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken gerekend het recreatief verhuren van de woning aan derden voor korte perioden, tenzij voldaan wordt aan de beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

Artikel 12 Woongebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. hoofdgebouwen en andere bouwwerken die nodig zijn voor het wonen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen;
- d. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, waaronder verkeersstructuren zoals woonstraten, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, bruggen en straatmeubilair;
- e. duinlandschap;
- f. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' dienen de gronden niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. binnen de bestemmingen Woongebied zijn maximaal 130 woningen toegestaan;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. andere overige bouwwerken dan overkappingen;

mits,

- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - open verbinding' moet een doorgang ten behoeve van voetgangers door de bestemming 'Woongebied' tot stand gebracht worden;

en geldende de volgende regels:

12.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als grondgebonden woningen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. hoofdgebouwen hebben minimaal 2 en maximaal 4 bouwlagen;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- d. binnen de maatvoeringsaanduiding met een maximale bouwhoogte van 12,5 meter mag maximaal 50% van de hoofdgebouwen in deze maatvoeringsaanduiding een bouwhoogte van 4 bouwlagen hebben. De overige hoofdgebouwen binnen de maatvoeringsaanduiding hebben een maximale bouwhoogte van 10,5 meter;
- e. de hoofdgebouwen worden gebouwd in een korrel van minimaal 2 tot maximaal 4 hoofdgebouwen;
- f. In afwijking van het bepaalde in lid a t/m e mag het oorspronkelijke hoofdgebouw ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' niet uitgebreid worden;

12.2.3 Aan- en uitbouwen en overkappingen

- a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' zijn geen aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan;
- b. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50m²;
- c. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100m² mag bij de maximale oppervlakte van 50m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75m²;

- d. aan- en uitbouwen en overkappingen worden ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- e. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter;
- f. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt 3 meter
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- h. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- i. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

12.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' zijn geen bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan;
- b. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1 meter;
- c. in afwijking van lid b. bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen direct aan de gevel van het hoofdgebouw 1,3 meter met een diepte van 2,4 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3 meter;
- e. schotelantennes op of aan een bouwwerk zijn niet toegestaan.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken voor balkon

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' met een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van een balkon, mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. balkon onderdeel is van een stedenbouwkundig ensemble en stedenbouwkundig hiermee van belang is;
- c. balkon architectonisch is mee ontworpen met het hoofdgebouw;
- d. balkon voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei';
- e. een balkon mag buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- f. het balkon een maximale diepte van 1,5 meter heeft.

12.3.2 Afwijken voor een trap van tuin naar balkon of dakterras

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' met een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van een trap van tuin naar balkon of dakterras, mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. trap onderdeel is van een stedenbouwkundig ensemble en stedenbouwkundig hiermee van belang is;
- c. trap architectonisch is mee ontworpen met het hoofdgebouw;
- d. voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei';
- e. een trap mag buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- f. per korrel van hoofdgebouwen wordt toegepast.
- g. de bouwhoogte van de trap mag niet hoger zijn de hoogte van het hekwerk op het balkon of dakterras op de eerste verdieping

12.3.3 afwijken voor bergkasten

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' met een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van een bergkast, mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. de bergkast onderdeel is van een stedenbouwkundig ensemble en stedenbouwkundig hiermee van belang is;
- c. de bergkast architectonisch is mee ontworpen met het hoofdgebouw;

- d. de bergkast voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei';
- e. per korrel van hoofdgebouwen wordt toegepast;
- f. de bergkast een maximale oppervlakte heeft van 2,4m²;
- g. de bergkast een maximale hoogte heeft van 1 meter;
- h. de bergkast heeft een maximale breedte van 1 meter.

12.3.4 *Afwijken voor een dakopbouw*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van een dakopbouw, mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. de dakopbouw onderdeel is van een stedenbouwkundig ensemble en stedenbouwkundig hiermee van belang is;
- c. de dakopbouw architectonisch is mee ontworpen met het hoofdgebouw;
- d. de dakopbouw voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei';
- e. per korrel van hoofdgebouwen wordt toegepast;
- f. de dakopbouw passend is binnen de maximale toegestane bouwhoogte;
- g. de dakopbouw een setback heeft van minimaal 2,4 meter.

12.3.5 *afwijken voor erfafscheidingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' met een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van een erfafscheiding, mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. de erfafscheiding onderdeel is van een stedenbouwkundig ensemble en stedenbouwkundig hiermee van belang is;
- c. de erfafscheiding architectonisch is mee ontworpen met het hoofdgebouw;
- d. voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei';
- e. de erfafscheiding direct aan het hoofdgebouw met een lengte van 2,4 meter een maximale hoogte heeft van 1,3 meter;
- f. overige erfafscheidingen hebben een maximale hoogte van 1 meter.

12.3.6 *Afwijken voor een keerwand*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' met een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van een keerwand in de erfafscheiding met het openbare duinlandschap (bestemming 'Groen'), mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. de keerwand onderdeel is van een stedenbouwkundig ensemble en stedenbouwkundig hiermee van belang is;
- c. de keerwand architectonisch is mee ontworpen met het hoofdgebouw;
- d. voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei';
- e. per korrel van hoofdgebouwen wordt toegepast;
- f. de keerwand een maximale hoogte heeft van 1 meter

12.3.7 *afwijken van de korrel*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken voor een korrel van één hoofdgebouw, mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei';
- c. het hoofdgebouw is gelegen op de kop (hoek) van een reeks hoofdgebouwen.

12.3.8 *Afwijken voor een pergola*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' met een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van een pergola, mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;

- b. de pergola onderdeel is van een stedenbouwkundig ensemble en stedenbouwkundig hiermee van belang is;
- c. de pergola architectonisch is mee ontworpen met het hoofdgebouw;
- d. de pergola voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei';
- e. per korrel van hoofdgebouwen wordt toegepast;
- f. de pergola een maximale diepte van 2,4 meter heeft.

12.3.9 *Afwijken uitbouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' met een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van een uitbouw, mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. de uitbouw onderdeel is van een stedenbouwkundig ensemble en stedenbouwkundig hiermee van belang is;
- c. de uitbouw architectonisch is mee ontworpen met het hoofdgebouw;
- d. de uitbouw voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Duinvallei';
- e. per korrel van hoofdgebouwen wordt toegepast;
- f. de goothoogte bedraagt ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- g. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- h. de diepte van een uitbouw bedraagt maximaal 2,4 meter;
- i. de uitbouw in de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisering van het hoofdgebouw wordt meegenomen.

12.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

12.4.1 *Aan-huis-gebonden ondernemingen*

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen, mits;

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. de onderneming uitsluitend door de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
- f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

12.4.2 *Strijdig gebruik*

1. Tot een strijdig gebruik van bouwwerken wordt, tenzij in Woongebied en/of artikel 12.4.1 anders is bepaald, in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor het wonen.
2. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerwoning en een woongroep. Tevens wordt tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken gerekend het recreatief verhuren van de woning aan derden voor korte perioden, tenzij voldaan wordt aan de beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

Artikel 13 Leiding - Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding.
- b. de bestemming Leiding - Water is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangsregeling in artikel 20.3 van toepassing.

13.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 19.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Verbodsregel

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Water zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van hoog opgaande en/of diepgewortelde beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het permanent opslaan van goederen.
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

13.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking is verleend, zoals in lid 13.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

13.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 14 Waarde - Archeologie - Bekende Archeologische Vindplaats

14.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie - Bekende Archeologische Vindplaats' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie - Bekende Archeologische Vindplaats' (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

14.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1. en b2. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - Bekende Archeologische Vindplaats' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 14.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 14.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

14.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 14.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 15 Waarde - Archeologie - 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden van de gronden;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie - 3 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangsregeling in artikel 20.3 van toepassing.

15.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag -met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Verbodsregel

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 15.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 15.1 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

15.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 17 Algemene bouwregels

17.1 Overschrijding van hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

17.1.1 ondergeschikte bouwdelen

De hoogteaanduidingen op de planverbeelding mogen worden overschreden door antenne installaties, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 5 m. bedraagt, alsmede door schoorstenen, trappenhuizen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,00 m. bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

17.1.2 liftkokers

De hoogteaanduidingen op de planverbeelding mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt, tenzij hoofdstuk 2 anders bepaald..

17.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt;
- d. rookkanalen, 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 rioolstoffen; hijsinrichtingen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.
- f. bestaande dakopbouwen, bestaande luifels en bestaande uitbouwen aan de voorzijde.

17.3 Ondergrondse bouwwerken

- a. De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. mogen ondergrondse ruimten slechts worden gerealiseerd voor zover deze zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevels van het bovengronds gelegen hoofdgebouw en met een maximale verticale diepte van 3 meter onder het peil.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond en/of water als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden; het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken als seksinrichting;
- e. het gebruik van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken en gronden voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk.

18.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
- c. het gebruik van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken en gronden voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerkverkooppunt'.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en werksituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en er op grond van de regels in hoofdstuk 2 niet eerder kon worden afgeweken, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor:

- a. afwijkingen van voorgescreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%. Het moet hierbij primair gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en niet om de bouw mogelijkheden bij voorbaat al te vergroten;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 m ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³ zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- c. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter;
- d. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
- e. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- f. overschrijding van bouwgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit i.p.v. esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen.
- g. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden.

19.2 Afwijking niet verlenen

Afwijking wordt in ieder geval niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Werking wettelijke regelingen

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

20.2 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 18.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2°, van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

20.3 Voorrangsregeling

Indien en voor zover de in het plan aangegeven bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen zijn, voor zover de voor de dubbelbestemmingen geldende regels ten aanzien van bebouwing of gebruik niet met elkaar verenigbaar zijn, de regels van toepassing die gelden voor de dubbelbestemming met de hoogste prioriteit volgens de volgorde die is aangegeven in onderstaand schema:

Bestemming		artikelnummer	volgorde van toepassing
Leiding - Water		13	1
			8
			9
			2
			3
Waarde - Archeologie - 3		15	4
			5
			6
			7

20.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

1. Bij nieuwe ontwikkelingen (oprichting van een bouwwerk, verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is het gebruik van gronden en bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in hoofdstuk 1 van deze regels.
2. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 1 indien:
 - a. het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid; of
 - c. op andere wijze dan op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland' en - indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd - aan die wijziging; of
 - d. door de aanvrager van een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de van toepassing zijnde parkeernorm(en) of aanwezigheidspercentages niet overeenkomen met de feitelijke situatie en kan worden volstaan met het realiseren van minder parkeergelegenheid.
3. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning zoals genoemd bij lid 2 voorschriften verbinden ten aanzien van:
 - a. de aard, plaats en inrichting van de parkeergelegenheid;
 - b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeergelegenheid ten behoeve van invaliden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 21.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 21.1.1 met
3. maximaal 10%;
4. Lid 21.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 21.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 21.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

Lid 21.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Watergat Monster'



Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
 Bezoekadres: Verdilaan 7, 2671 VW Naaldwijk
 T 14 0174
 F (0174) 673 600
 E info@gemeentewestland.nl
 I www.gemeentewestland.nl

