BESTEMMINGSPLAN



RIJNVAART

STATUS: VOORONTWERP
DATUM: 6 DECEMBER 2016
IDENTIFICATIENUMMER: NL.IMRO.1783.ONWRIJNVAARTobp-VO01

GEMEENTE WESTLAND



COLOFON

Dit is een uitgave van de Gemeente Westland, team Stedenbouw & Bestemmingsplannen. Voor meer informatie over dit plan kunt u contact opnemen via:

Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E ruimtelijkeplannen@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

Het digitale exemplaar van dit plan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Datum: 6 december 2016

Dit product is opgesteld door:

Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW) in samenwerking met de Konijnenburg Groep

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE 7

1 INLEIDING 13

1.1 Aanleiding **13**
1.1.1 Algemeen 13
1.1.2 Woningbouwplan Rijnvaart 14

1.2 Keuzekader **15**
1.2.1 Voorheen geldende bestemmingsplannen 15
1.2.2 Plangrenzen van dit bestemmingsplan 16
1.2.3 Planologisch-juridische keuzes 16

1.3 Leeswijzer **17**

2 GEBIEDSVISIE 19

2.1 Gemeentelijk beleidskader **19**
2.1.1 Structuurvisie Westland 2025 19
2.1.2 Woonvisie Westland 2030 21
2.1.3 Westlands verkeer en vervoersplan 2005-2015 (2005) 22
2.1.4 Waterplan Westland 23

2.2 Beleidskader van het hoogheemraadschap **24**
2.2.1 Beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast (2014) 24
2.2.2 Handreiking watertoets voor gemeenten (2014) 26
2.2.3 Waterbeheerplan 2016-2021 26

2.3 Provinciaal beleids- en normenkader **27**
2.3.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014) 27
2.3.2 Verordening ruimte 2014 31
2.3.3 Waterverordening Zuid-Holland (2015) 37
2.3.4 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 38

2.4 Beleids- en normenkader van de Rijksoverheid **38**
2.4.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 38
2.4.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 41

2.5 Specifieke gebiedsvisies **41**
2.5.1 Masterplan Waelpark 41
2.5.2 Woningbouwplan Rijnvaart 46
2.5.3 Specifieke beleidskaders kern 's-Gravenzande 54

3 ONDERZOEK 57

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking **57**
3.1.1 Preliminaire toets 57
3.1.2 Trede 1: actuele regionale behoefte 58
3.1.3 Trede 2: voorzien in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied 61
3.1.4 Trede 3: voorzien in behoefte op nieuwe locatie 62

3.2 Bedrijven en milieuzonering 64
3.2.1 Wettelijk kader 64
3.2.2 Verkennend onderzoek 66

3.3 Waterhuishouding 69
3.3.1 Beleidskader 69
3.3.2 Waterkwaliteit en ecologie 71
3.3.3 Watersysteem 71
3.3.4 Veiligheid en waterkeringen 71
3.3.5 Voorkomen van wateroverlast 72
3.3.6 Onderhoud en bagger 74
3.3.7 Afvalwaterketen 75

3.4 Bodemkwaliteit 75
3.4.1 Wettelijk kader 75
3.4.2 Verkennend onderzoek 75

3.5 Geluidskwaliteit 77
3.5.1 Wettelijk kader 77
3.5.2 Verkennend onderzoek 78

3.6 Luchtkwaliteit 79
3.6.1 Wettelijk kader 79
3.6.2 Verkennend onderzoek 79

3.7 Externe veiligheid 80
3.7.1 Wettelijk kader 80
3.7.2 Verkennend onderzoek inrichtingen 80
3.7.3 Verkennend onderzoek transport door buisleidingen 81
3.7.4 Verkennend onderzoek wegvervoer gevaarlijke stoffen 82
3.7.5 Verkennend onderzoek ondergrondse explosieven 82

3.8 Archeologische waarden 83
3.8.1 Wettelijk kader 83
3.8.2 Gemeentelijk kader 84
3.8.3 Verkennend onderzoek 85

4 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING **..... 87**

4.1 Standaarden ruimtelijke ordening 87
4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering 87
4.1.2 Aanvullingen op SVBP 2012 87

4.2 Coördinatieregeling en Crisis- en herstelwet 88
4.2.1 Gemeentelijke coördinatieregeling 88
4.2.2 Toepasselijkheid Crisis- en herstelwet 88

4.3 Bestemmingsregeling 89
4.3.1 Bestemming "Gemengd" 89
4.3.2 Bestemming "Groen" 89
4.3.3 Bestemming "Natuur" 90
4.3.4 Bestemming "Tuin" 90
4.3.5 Bestemming "Verkeer" 90
4.3.6 Bestemming "Water" 90
4.3.7 Bestemming "Wonen" 91
4.3.8 Bestemming "Woongebied" 91

4.3.9 Dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" 91
4.3.10 Gebiedsaanduiding "veiligheidszone – munitie" 91
4.3.11 Gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsbevoegdheid" 92

5 UITVOERBAARHEID 93

5.1 Economische uitvoerbaarheid 93
5.1.1 Grondexploitatie en kostenverhaal 93
5.1.2 Planschadevergoeding 93

5.2 Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid 93
5.2.1 Onteigening 93
5.2.2 Eigendomsoverdracht 94

5.3 Milieutechnische uitvoerbaarheid 94
5.3.1 Bodemkwaliteit 94
5.3.2 Geluidskwaliteit 94

5.4 Ecologische uitvoerbaarheid 95
5.4.1 Beschermde plant- en diersoorten 95
5.4.2 Programmatische aanpak stikstofdepositie 98

5.5 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid 99
5.5.1 Ontsluiting woningbouwplan Rijnvaart 99
5.5.2 Reconstructie Rijnvaartweg 99
5.5.3 Plangebied masterplan Waelpark 100

5.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 100
5.6.1 Bestuurlijk vooroverleg 100
5.6.2 Zienswijzen 100

1 INLEIDENDE REGELS 105

Artikel 1 Begrippen 105

Artikel 2 Wijze van meten 111

2 BESTEMMINGSREGELS 113

Artikel 3 Gemengd 113
3.1 Bestemmingsomschrijving 113
3.2 Bouwregels 113
3.3 Specifieke gebruiksregels 115
3.4 Wijzigingsbevoegdheid 115

Artikel 4 Groen 117
4.1 Bestemmingsomschrijving 117
4.2 Bouwregels 117
4.3 Wijzigingsbevoegdheid 117

Artikel 5 Natuur 118
5.1 Bestemmingsomschrijving 118
5.2 Bouwregels 118
5.3 Specifieke gebruiksregels 118
5.4 Afwijken van de gebruiksregels 119

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 120

Artikel 6 Tuin 122
6.1 Bestemmingsomschrijving 122
6.2 Bouwregels 122

Artikel 7 Verkeer 123
7.1 Bestemmingsomschrijving 123
7.2 Bouwregels 123

Artikel 8 Water 124
8.1 Bestemmingsomschrijving 124
8.2 Bouwregels 124
8.3 Afwijken van de gebruiksregels 124

Artikel 9 Wonen 125
9.1 Bestemmingsomschrijving 125
9.2 Bouwregels 125
9.3 Specifieke gebruiksregels 128
9.4 Wijzigingsbevoegdheid 129

Artikel 10 Woongebied 130
10.1 Bestemmingsomschrijving 130
10.2 Bouwregels 130
10.3 Afwijken van de bouwregels 133
10.4 Specifieke gebruiksregels 134
10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 135

Artikel 11 Waterstaat – Waterkering 136
11.1 Bestemmingsomschrijving 136
11.2 Bouwregels 136
11.3 Afwijken van de bouwregels 136
11.4 Wijzigingsbevoegdheid 136

3 ALGEMENE REGELS **..... 139**

Artikel 12 Antidubbeltelregel 139

Artikel 13 Algemene bouwregels 140
13.1 Hoogteaanduidingen op de planverbeelding 140
13.2 Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding 140
13.3 Algemene hoogtematen 140
13.4 Overschrijding bouwgrenzen 141
13.5 Ondergrondse bouwwerken 141

Artikel 14 Algemene gebruiksregels 142
14.1 Strijdig gebruik 142

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels 143
15.1 Gebiedsaanduiding "veiligheidszone – munitie" 143
15.2 Gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsbevoegdheid" 143

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels **144**
16.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden 144

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels **146**
17.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid 146

Artikel 18 Algemene procedureregels **147**
18.1 Omgevingsvergunning 147
18.2 Wijzigingsbevoegdheid 147
18.3 Nadere eisen 147

Artikel 19 Overige regels **148**
19.1 Onderlinge rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen 148
19.2 Werking wettelijke regelingen 148
19.3 Strafbepaling 148

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS **149**

Artikel 20 Overgangsrecht **149**
20.1 Overgangsrecht bouwen 149
20.2 Overgangsrecht gebruik 149
20.3 Hardheidsclausule 150

Artikel 21 Slotregel **151**

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

Het doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van het woningbouwplan Rijnvaart (maximaal 350 woningen), een wooncomplex met ondersteunende zorgvoorzieningen en een ecologische verbindingszone door de Poelpolder, waar het deelgebied Rijnvaart onder valt.

In 2009 is het stedenbouwkundige plan voor de Poelpolder, grofweg het gebied tussen de kern 's-Gravenzande en de Poelkade en Poelmolenweg, vastgelegd in het masterplan Het Nieuwe Water. Vanwege de veranderde omstandigheden (de stagnerende woningmarkt) en de financiële onhaalbaarheid heeft Ontwikkelmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW) in overleg met de gemeente moeten beslissen om het masterplan voor Het Nieuwe Water drastisch aan te passen. De financiële onhaalbaarheid van het masterplan Het Nieuwe Water werd met name veroorzaakt door de ontpoldering van de Poelpolder en het opnemen van circa 25 ha aan nieuw boezemwater. Dit ging om 46 % van de totale oppervlakte van het gebied. Daarnaast was er een ecologische zone opgenomen van circa 12 ha. De resterende ruimte (slechts 17 ha) voor de woongebieden was dermate beperkt dat de geplande 1200 woningen alleen in een hoogstedelijke dichtheid van 70 woningen per hectare gerealiseerd konden worden.

Om de ontwikkeling van de woningbouwopgave mogelijk te maken is het vernieuwde masterplan Waelpark opgesteld. Het masterplan gaat er vanuit dat de Poelpolder behouden blijft en er aantrekkelijke woongebieden (met een lagere dichtheid dan in het vorige masterplan) ontstaan, met een gevarieerd woningaanbod en een eigen identiteit, gebaseerd op een landschappelijke en ecologische structuur. Er is in het plan voldoende ruimte voor de realisatie van het gewenste programma van grondgebonden woningen. De hierin aangegeven deelgebieden worden daarbij nader uitgewerkt in globale ontwikkelbestemmings-plannen.

De ecologische verbindingszone die van noord naar zuid door het gehele gebied zal lopen, is in tegenstelling tot het oude plan kwalitatief sterk verbeterd door het minimaliseren van obstakels en garanderen van een obstakelvrije minimale breedte. De grote oppervlakten aan boezemwater in het plan zijn vervallen. Daarvoor in de plaats is er meer ruimte voor

groen in de woonomgeving en meer ruimte voor woningbouw, inclusief parkeren.

Ook is de ontsluiting van het gebied voor het autoverkeer aangepast. Er komt zo minder verkeersdruk te liggen op gevoelige wegen als de Poelkade, het Boomgaardspad en de Nieuwe Vaart. De doorgaande fietsverbindingen van noord naar zuid en van oost naar west zijn eveneens in het plan opgenomen.

Rijnvaart vormt een van de deelgebieden van masterplan Waelpark.

1.1.2 Woningbouwplan Rijnvaart

Voor het ontwikkelingsproject Het Nieuwe Water is op 26 mei 2009 door de raad van de gemeente Westland een uit te werken bestemmingsplan vastgesteld, namelijk het bestemmingsplan Het Nieuwe Water. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit project zijn vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt herzien. De gewijzigde uitgangspunten zijn neergelegd in het masterplan Waelpark dat op 18 februari 2015 door de raad is vastgesteld.

Deze uitgangspunten passen niet meer in het juridisch-planologisch kader van het bestemmingsplan Het Nieuwe Water. Hierdoor is het niet meer mogelijk om gebruik te maken van de uitwerkingsbevoegdheden van eerdergenoemd bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan is de planologische uitwerking van het deelgebied Rijnvaart (grofweg de nummers 3B, 3C en 5) als onderdeel van het masterplan Waelpark.



Figuur 1 - Deelgebieden Rijnvaart uit masterplan Waelpark

Voor het deelgebied 3B en de aansluitende deelgebieden 3C en 5 van het hiervoor genoemde masterplan Waelpark, zijn plannen die voorzien in de bouw van maximaal 350 nieuwe woningen met daarbij behorend groen, water en verkeersfuncties. In het deelgebied ten oosten van de ecologische verbindingszone is de mogelijkheid opgenomen om binnen de bouwhoogte voor grondgebonden woningen ook appartementen te realiseren. Ter plaatse van de aanduiding geldt een maximum van 150

wooneenheden als onderdeel van het maximale aantal van 350 woningen in het gehele plangebied van Rijnvaart. Daarnaast komen hier grondgebonden woningen in diverse segmenten.

De westzijde van de ecologische verbindingszone is bedoeld voor kleinschalige bijzondere grondgebonden woningen. Deze locatie is bereikbaar door middel van twee nog nader te situeren ontsluitingen voor autoverkeer en langzaam verkeer over de ecologische verbindingszone. De weg Nieuwe Vaart is uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer en geldt als calamiteitenroute.

In het noordelijke deel, direct gelegen aan de Rijnvaartweg, wordt een complex met daarin 42 zorgwoningen inclusief eventuele ondersteunende diensten mogelijk gemaakt. Daarnaast is met dit plan uitvoering gegeven aan nieuwe natuur in de vorm van een ecologische verbindingszone, die deel uitmaakt van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur, zoals aangegeven in de Provinciale Verordening ruimte. De Rijnvaartweg dient ter ontsluiting van alle autoverkeer.

In paragraaf 2.5.2 van deze toelichting wordt hierop verder ingegaan.

1.2 Keuzekader

1.2.1 Voorheen geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied waren, vóór het van kracht worden van dit bestemmingsplan, de volgende planregimes van kracht:

Planregime:	**Vastgesteld op:**
bestemmingsplan Nieuwe Vaart	6 april 2009
bestemmingsplan Het Nieuwe Water	26 mei 2009
bestemmingsplan Waterkamer 5	29 november 2010
bestemmingsplan Woonkern 's-Gravenzande	17 mei 2011

Figuur 2 - Voorheen geldende bestemmingsplannen binnen plangebied

1.2.2 Plangrenzen van dit bestemmingsplan

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in het midden van de Poelpolder ten oosten van de kern 's-Gravenzande. Het sluit verkeerstechnisch aan op de Rijnvaartweg.

Het plangebied wordt begrensd door:

- aan de noordzijde: de Rijnvaartweg;
- aan de oostzijde: de watergang Poelwatering;
- aan de zuidzijde: de denkbeeldige lijn van Nieuwe Vaart tot Poelwatering ten zuiden van de percelen aan Nieuwe Vaart nummer 7 en Poelkade nummer 12;
- aan de westzijde: de watergang Nieuwe Vaart.

Voor de exacte ligging van het plangebied wordt verwezen naar de onderstaande afbeelding.



Figuur 3 – Ligging van het plangebied, rood omkaderd (bron satellietfoto: Google Maps)

1.2.3 Planologisch-juridische keuzes

Wat betreft de keuzes voor dit plangebied is gekeken naar de onderverdeling van gebieden in het masterplan Waelpark, waarbij dit

plangebied voornamelijk bestemd is voor de ontwikkeling van woningbouwplan Rijnvaart. De twee hoofdwatergangen Nieuwe Vaart en Poelwatering zijn in het plangebied opgenomen met het oog op de samenhang van die watergangen met de waterhuishoudkundige ontwikkelingen in het plangebied.

De bestaande heuvel (de voormalige stortplaats) in het noordwesten is in het plangebied opgenomen als *stepping stone*, als groen migratie-element, groene schakel of groen verbindingselement voor de (recreatief) gebruiker.

De Rijnvaartweg is reeds bestemd in een ander bestemmingsplan (Waelplas). Tot slot zijn de bestaande woningen aan de Nieuwe Vaart en de Poelkade in het plangebied meegenomen, omdat deze in het te ontwikkelen gebied zullen worden ingepast.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting van het bestemmingsplan Rijnvaart is als volgt opgebouwd.

In Hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie weergegeven, zijnde het beleid dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt. Eerst wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid, het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland, het provinciale beleid en het rijksbeleid, voor zover dit beleid betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Naast toetsing aan dat beleid vindt in dit hoofdstuk ook de toetsing aan de provinciale Verordening ruimte 2014 en aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats. Vervolgens wordt de specifieke beleidsvisie weergegeven die voor dit bestemmingsplan is opgesteld.

In Hoofdstuk 3 wordt het verkennend onderzoek weergegeven dat op grond van de toepasselijke wetgeving moet worden verricht ter voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan. Hierin is ook de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

In Hoofdstuk 4 wordt de wijze van bestemmen gemotiveerd.

In Hoofdstuk 5, tot slot, wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Naast de juridische en technische uitvoerbaarheid wordt ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid (draagvlak) daarin weergegeven.

2 GEBIEDSVISIE

2.1 Gemeentelijk beleidskader

2.1.1 Structuurvisie Westland 2025

a. Algemeen

Op 17 december 2013 heeft de raad van de gemeente Westland de Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040 vastgesteld, een en ander als geboden in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de Structuurvisie worden de ruimtelijk gewenste ontwikkelingen tot 2025 aangegeven, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie is het nieuwe ruimtelijke afwegingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Westland. Daarmee vervangt het de ruimtelijke componenten uit de Visie Greenport Westland 2020.

b. Nieuwe woonlocaties

De gemeente Westland wil woningen realiseren voor de autonome groei van Westland en voor personen die economisch zijn gebonden aan de Greenport Westland. De globale richtlijn is een autonome groei van 500 à 600 personen per jaar (geboorte minus sterfte). Om dit mogelijk te maken is ruimte nodig voor 250 à 300 woningen. Daar bovenop heeft Westland de ambitie om vijftig woningen te realiseren voor mensen met een economische binding met de Greenport Westland. Daarom stelt Westland zichzelf een minimale woningbouwopgave van 300 à 350 woningen per jaar. Daarmee kan in de ambitie worden voorzien om de autonome groei van Westland plus jaarlijks vijftig economisch gebonden woningzoekenden te huisvesten. Uitgaand van de ambitie kan de gemeente voorzien in de woningbehoefte tot ongeveer 2030.

c. Economie

De kracht van Westland zit in de onderlinge verwevenheid en afhankelijkheid van functies binnen het glastuinbouwcluster. Om welvarend te blijven zal Westland zich steeds meer richten op kennisontwikkeling en innovatie, handel en logistiek en duurzame glastuinbouw. Dat doet Westland aan de hand van de volgende speerpunten:

- groei van het hele glastuinbouwcluster faciliteren: producerende, toeleverende, verwerkende en distribuerende bedrijven;

- moderniseren van het teeltareaal: faciliteren van modernisering door randvoorwaarden te scheppen op het gebied van ontsluiting en ruimtelijke ordening;
- verduurzaming cluster: water en energie;
- aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en veiligheid in het gebied: goede verhouding tussen verdiencapaciteit en kwaliteit en belevingswaarde van omgeving;
- passende lokale economie;
- verbeteren bereikbaarheid.

d. Verkeer- en vervoerbeleid

In de Structuurvisie is in hoofdlijnen het verbeteren van de bereikbaarheid van de gemeente Westland opgenomen. Het verbeteren van de bereikbaarheid ondersteunt de ambities om een duurzame Greenport-gemeente te zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is. Speerpunten voor de bereikbaarheid zijn:

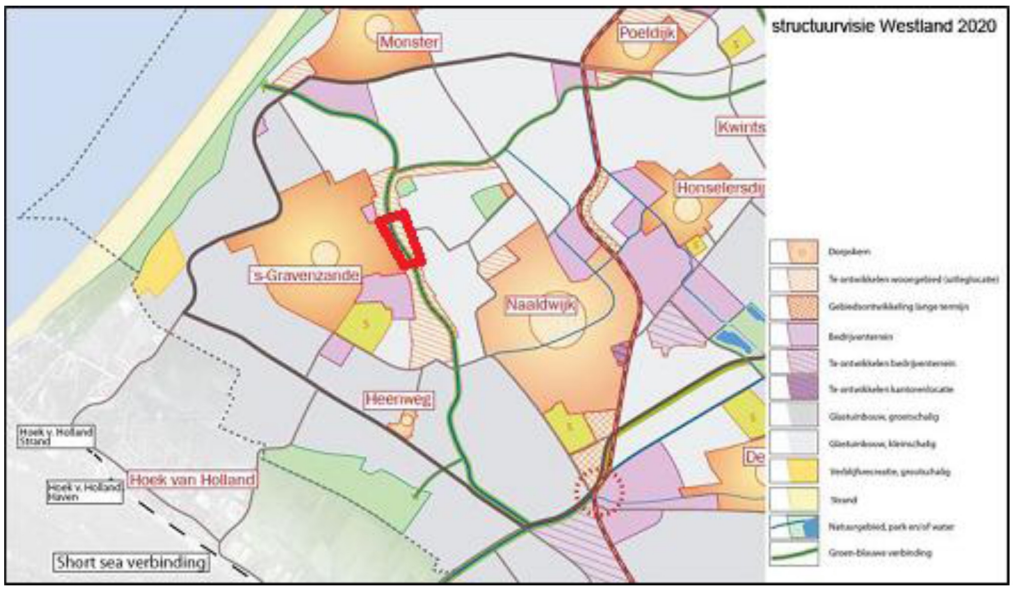
- de aansluiting op het rijkswegennet verbeteren;
- het realiseren van de vlinderstructuur Westland;
- mobiliteitsmanagement;
- een hoogwaardig openbaar vervoer ontwikkelen;
- het langzaam verkeer stimuleren;
- de ontsluiting van de kernen en glastuinbouwgebieden verbeteren.

De kaders voor onder andere een duurzaam veilige inrichting van de wegen en de parkeernormen zijn opgenomen in het Westlands verkeer en vervoersplan (zie paragraaf 2.1.3 hierna).

e. Groenblauwe omgeving en vrijetijdsvoorzieningen

De mate van leefbaarheid wordt niet alleen bepaald door de vitaliteit van de kernen, maar zeker ook door de gebiedskwaliteit van de leefomgeving. Daarbij neemt de groenblauwe hoofdstructuur een prominente plek in, als het gaat om de vrijetijdsbesteding van de Westlanders en bezoekers van de gemeente.

De groenblauwe hoofdstructuur van Westland bestaat uit de kust, de Poelzone, de Zwethzone, de Westlandse Zoom, de Gantel en de Blakervaart, die voor mens en dier een reis door Westland aantrekkelijk maken. De *stepping stones* Staelduinse Bos, Wollebrand, Plas van alle Winden en Prinsenbos vormen de hoofdstructuur die de kust aan de Hof van Delfland binden.



Figuur 4 – Uitsnede leefbaarheidskaart Structuurvisie Westland 2025, plangebied rood omkaderd

f. Toepassing structuurvisie op dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan omvat de realisering van een nieuw woongebied. Het nieuwe woongebied past in het ontwikkelingsgebied dat in de Structuurvisie is aangewezen als "te ontwikkelen woongebied (uitleglocatie)" waarvoor 1210 woningen zijn voorzien in het kader van het (voormalige) project "Het Nieuwe Water".

In het masterplan Waelpark, dat in de plaats is gekomen van het plan Het Nieuwe Water (zie verder paragraaf 2.5.1 van deze toelichting), is aan genoemd woningbouwprogramma invulling gegeven en zijn randvoorwaarden opgenomen voor de locatie en inrichting van de, eveneens in de Structuurvisie opgenomen, groenblauwe verbinding. De uitgangspunten van het masterplan Waelpark zijn doorvertaald in dit bestemmingsplan.

2.1.2 Woonvisie Westland 2030

De Woonvisie Westland 2030, die door de raad van de gemeente is vastgesteld op 26 januari 2016, is een actualisatie van de Woonvisie Westland 2020 en richt zich op het deelonderwerp "wonen" van de Structuurvisie Westland.

De woonvisie biedt het kader voor besluiten over programma's, inzet van middelen en capaciteit en geeft richting aan het handelen van de gemeente en haar partners. De woonvisie is in overleg met de woningcorporaties tot stand gekomen en via een discussiebijeenkomst

met andere partners op volkshuisvestingsgebied besproken. De Woonvisie richt zich op de periode tot 2030. De uitgangspunten hiervan zijn:

- vergroten van kansen en keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- blijvende aandacht voor betaalbaarheid (huur én koop);
- meer kansen voor jonge huishoudens (waaronder starters);
- inspelen op de groeiende behoefte aan wonen met zorg;
- bijzondere doelgroepen;
- dynamiek op de woningmarkt (doorstroming);
- kwaliteit bieden voor gevorderde huishoudens.

Qua ambities omvat de Woonvisie, dat:

- minimaal 35 % betaalbare nieuwbouw wordt gerealiseerd, met als minima 6 % sociale koop, 9 % bereikbare koop en 20 % sociale huur;
- de woningbouw moet inspelen op demografische trends, zoals vergrijzing en een toename van eenpersoonshuishoudens;
- nieuwbouw plaatsvindt in het "dorpse" woonmilieu, opdat deze aansluit op de Westlandse woningbehoefte;
- nieuwbouw aanpasbaar en/of levensloopgeschikt is om aan te sluiten bij de (verwachte) zorgbehoefte.

In het bestemmingsplan Rijnvaart worden 350 woningen mogelijk gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de uitgangspunten zoals opgenomen in de Woonvisie Westland 2030. Zie verder paragraaf 2.5.2 van deze toelichting.

2.1.3 Westlands verkeer en vervoersplan 2005-2015 (2005)

Het Westlands verkeer en vervoersplan (WVVP) is door de raad van de gemeente vastgesteld op 28 november 2006. Met het WVVP wordt vanuit het oogpunt van verkeer en vervoer invulling gegeven aan het strategische (ruimtelijke) beleid voor de gemeente Westland. Op basis van deze vertaling zijn concrete projecten en maatregelen benoemd. Daarbij zijn prioriteiten bepaald en is een volgorde voor uitwerkingen realistisch weergegeven. Uit de evaluatie van ontwikkelingen, het gebruik van verkeers- en vervoerssystemen en het effect van de gerealiseerde maatregelen, wordt bepaald of het beleid bijsturing behoeft en de prioriteiten en planning moeten worden aangepast.

In het WVVP zijn beleidsdoelstellingen geformuleerd voor geluid en kwaliteit, goederenvervoer, autoverkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer, parkeren, verkeersveiligheid en mobiliteitsmanagement.

De gemeente Westland voert een parkeerbeleid waarmee gestreefd wordt naar een zodanig aanbod van parkeerplaatsen in de kernen, dat economische functies en diverse voorzieningen ten behoeve van het wonen goed kunnen (blijven) functioneren. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie dat de bereikbaarheid en daarmee de aantrekkelijkheid van de kernen en woongebieden eromheen gewaarborgd blijft.

Hierbij wordt onder andere uitgegaan van de bepaling van het aantal, de situering, de inrichting en de vorm van parkeervoorzieningen, eventueel ondersteund met verkeersmaatregelen (parkeer/stopverboden en parkeerzones). Met het WVVP zijn nieuwe parkeernormen vastgesteld, opdat nieuwbouw niet langer met parkeerproblemen geconfronteerd wordt.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn randvoorwaarden gehanteerd voor het woningbouwproject Rijnvaart ten aanzien van parkeren, waaraan bij de uitvoering van dit plan voldaan moet worden. Deze zijn opgenomen (met een verwerking en verwijzing) in de regels van dit bestemmingsplan. Daarbij is specifiek het onderdeel parkeernormering opgenomen.

2.1.4 Waterplan Westland

Voor de watersystemen in de gemeente is door de raad het Waterplan Westland, "Westlands Water, nu en later", vastgesteld. Op 3 februari 2015 is daarvoor het nieuwe uitvoeringsprogramma vastgesteld dat in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland zal worden uitgevoerd.

In dit Waterplan Westland staan drie thema's centraal:

- het terugdringen van de kans op wateroverlast;
- het verbeteren van de waterkwaliteit; en
- het verhogen van de belevingswaarde van het water, zodat Westlanders meer kunnen genieten van de watergangen.

Deze drie thema's gaan dus primair over het houden van droge voeten, het leefbaar maken van water en het zichtbaar maken van water. Praktisch gezien komt dit erop neer dat er grond wordt vrijgemaakt voor de opvang van overtollig water in polder- en boezemgebieden. Ook dient de wateraanvoer in droge perioden te worden verbeterd en dient er rekening te worden gehouden met versterking van waterkeringen en grondwateroverlast.

Daarnaast wordt er extra aandacht gegeven aan de chemische waterkwaliteit (waaraan op dit moment wordt niet voldaan vanwege het

afvalwater van glastuinbouwbedrijven, heftige buien, kwel en bestrijdingsmiddelen) en ecologische waterkwaliteit (natuurvriendelijke oevers, visvriendelijke voorzieningen aanleggen en bij onderhoud en beheer rekening houden met de ecologische functie). Verder wordt aandacht gegeven aan de cultuurhistorische waarde van het water (gebruik in het verleden) en recreatief water, waarbij de gemeente Westland nog meer wil inzetten op een recreatief vaarcircuit.

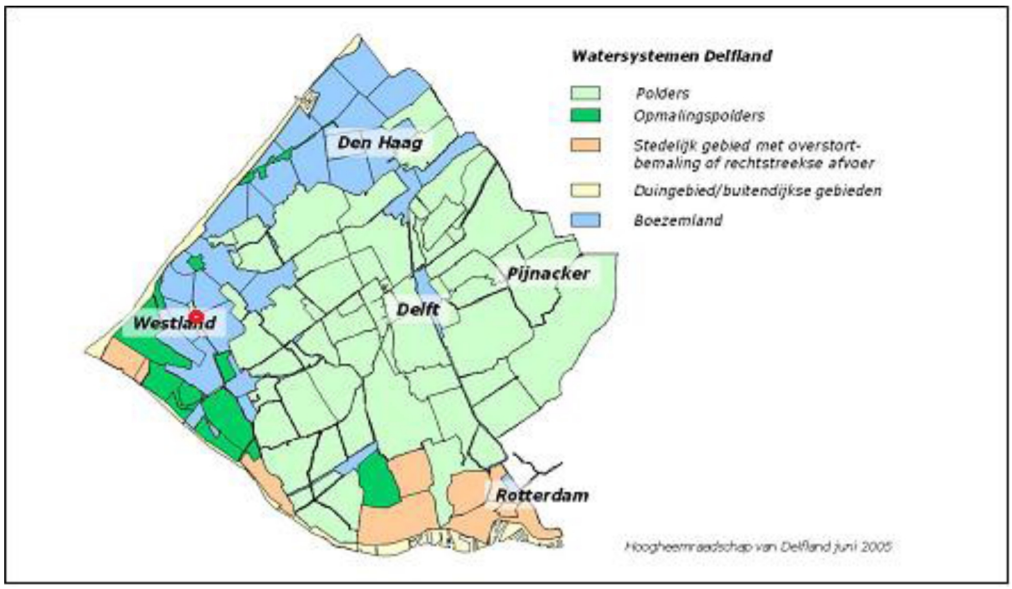
Voor zover van belang voor dit bestemmingsplan worden in het programma het waterhuishoudingsplan voor Waelpark en het gebiedsproces voor de calamiteitenberging in de Poelpolder genoemd. In paragraaf 2.5.1 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

2.2 Beleidskader van het hoogheemraadschap

2.2.1 Beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast (2014)

a. Algemeen

Op 10 juli 2014 op heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de beleidsnota "Beperken en voorkomen wateroverlast" vastgesteld. Deze beleidsnota is van belang voor iedereen die plannen ontwikkelt die van invloed kunnen zijn op het functioneren van het watersysteem. De beleidsnota bevat het Delflandse beleid op hoofdlijnen voor het op orde brengen en houden van het watersysteem ten aanzien van wateroverlast.



Figuur 5 – Kaart watersystemen Delfland, plangebied rood omcirkeld (bron: Hoogheemraadschap van Delfland)

Het gaat daarbij zowel om het oplossen van bestaande knelpunten als om het voorkomen van nieuwe knelpunten. De uitgangspunten die Delfland hierbij hanteert, zijn:

- Delfland hanteert de waterkwantiteitsnormen uit de provinciale waterverordening als ijkpunt om aan zijn wettelijke taak als waterkwantiteitsbeheerder te voldoen;
- bij de uitwerking en afweging van maatregelen voor het op orde brengen en houden van het watersysteem wordt naar het functioneren van het hele watersysteem gekeken;
- het hanteren van het stand-still-beginsel, hetgeen betekent dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ingreep in het watersysteem of een handeling die invloed heeft op het functioneren van het watersysteem;
- de structuur van het watersysteem mag niet verslechteren;
- de beheerbaarheid van het systeem mag niet achteruitgaan;
- samenwerking met gebiedspartners om het watersysteem op orde te brengen en te houden (gebiedsgerichte aanpak);
- Delfland zet in op maatregelen die leiden tot het hoogste maatschappelijke rendement tegen de laagste maatschappelijke kosten door bij zijn inzet in gebiedsprocessen een afweging te maken op basis van het te verwachten maatschappelijke rendement van deze inzet (marktgerichte aanpak);
- het niet op voorhand uitsluiten van oplossingen om het watersysteem op orde te brengen en te houden, alle oplossingen meewegend (afwegingskader).

b. Ruimtelijke plannen

Ruimtelijke plannen kunnen gevolgen hebben voor de kans op wateroverlast. Als aanvulling op de Handreiking watertoets voor gemeenten (zie volgende paragraaf) zijn voor het beperken en voorkomen van wateroverlast extra beoordelingscriteria, richtlijnen en aandachtspunten geformuleerd. Een deel hiervan luidt als volgt:

- de kans op wateroverlast mag niet toenemen als gevolg van de mogelijkheden in het ruimtelijke plan;
- de structuur van het watersysteem mag door het ruimtelijk plan niet verslechteren;
- het is ongewenst, dat door het ruimtelijk plan een toename van de waterafvoer uit een gebied ontstaat;
- het ruimtelijk plan vormt geen belemmering voor beheer en onderhoud van het watersysteem;
- het watersysteem kan op orde worden gebracht en gehouden door maatregelen te nemen in "de weg van het water": van vasthouden waar de regen valt, opvangen in het watersysteem (bergen) tot afvoeren het gebied uit;

- borging van de vasthoudmaatregelen in het kader van het ruimtelijk plan en eventueel bijbehorende exploitatieplan is noodzakelijk;
- waterbergingen worden ruimtelijk geborgd;
- primaire wateren en bijbehorende andere waterstaatswerken worden ruimtelijk geborgd;
- beheer en onderhoud van het watersysteem mag niet worden belemmerd;
- om wateroverlast te voorkomen is het gewenst om de laagste delen van een waterhuishoudkundige eenheid niet te bebouwen, tenzij andere maatregelen zoals het ophogen van de gronden waar gebouwd gaat worden, een efficiënte maatregel blijkt te zijn.

2.2.2 Handreiking watertoets voor gemeenten (2014)

Op 14 april 2014 (laatstelijk herzien op 7 juli 2016) is de nieuwe "Handreiking watertoets voor gemeenten" vastgesteld. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van het proces en de inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de handreiking door middel van het toepassen van de watertoets. In paragraaf 3.3 van deze toelichting is tevens beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van dit bestemmingsplan voor de waterhuishouding.

2.2.3 Waterbeheerplan 2016-2021

Een waterbeheerder is op grond van artikel 4.6 van de Waterwet verplicht om voor de onder zijn beheer staande watersystemen een beheerplan vast te stellen. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar nieuwe waterbeheerplan voor de periode 2016-2021 vastgesteld op 19 november 2015.

In het waterbeheerplan worden kaders gesteld voor, onder andere, de waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast. Deze onderdelen van het beheer van het watersysteem zien tevens op het plangebied, waarin de waterkering zal worden verlegd en waarin een opgave voor waterberging aanwezig is (zie verder paragrafen 2.5.2 en 3.3 van deze toelichting). Hierbij worden oplossingen gegeven voor maatregelen in de waterhuishouding, de chemische en ecologische waterkwaliteit en de interactie tussen watersysteem en waterketen (rioolgemalen, hemelwater). Specifiek werkt dit beleid door op het gebied van het veilig

maken, het toetsen en het beheer van waterkeringen, zo ook in het plangebied van Rijnvaart. Kadeverbetering en ophogen van keringen zijn genoemde uitvoeringsmaatregelen. Daarnaast is voor het totale project Waelpark het vasthouden van water een belangrijke maatregel om wateroverlast te voorkomen. Dit punt wordt in het Waterbeheerplan nadrukkelijk benoemd, evenals de ecologische kwaliteit die op de ecologische verbindingszone van toepassing is.

Het Hoogheemraadschap van Delfland kijkt hierbij nadrukkelijk naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtige manier zijn afgewogen. Deze kerntaken worden uitgevoerd ten behoeve van het behouden en verbeteren van de leefomgeving voor inwoners, medeoverheden, bedrijven en de natuurwaarden in het beheergebied, aansluitend bij de beleving en de behoeften vanuit de maatschappij. De belangrijkste uitdaging daarbij is dat mensen zich in de komende jaren bewust worden van het water om hen heen, van de gevolgen van klimaatverandering en van hun eigen gedrag.

2.3 Provinciaal beleids- en normenkader

2.3.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014)

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) vastgesteld, een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening. De VRM is op 1 augustus 2014 in werking getreden. Met de VRM wordt op hoofdlijnen sturing gegeven aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Van de VRM maken het Programma ruimte en het Programma mobiliteit deel uit. Het normatieve kader van de VRM is gegeven in de Verordening ruimte 2014 (zie paragraaf 2.3.2 hierna).

a. Ruimtelijke kwaliteit algemeen

Met de VRM geeft de provincie Zuid-Holland richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een "ja, mits-beleid": ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening (het "handelingskader ruimtelijke kwaliteit"). Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting

over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo een gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

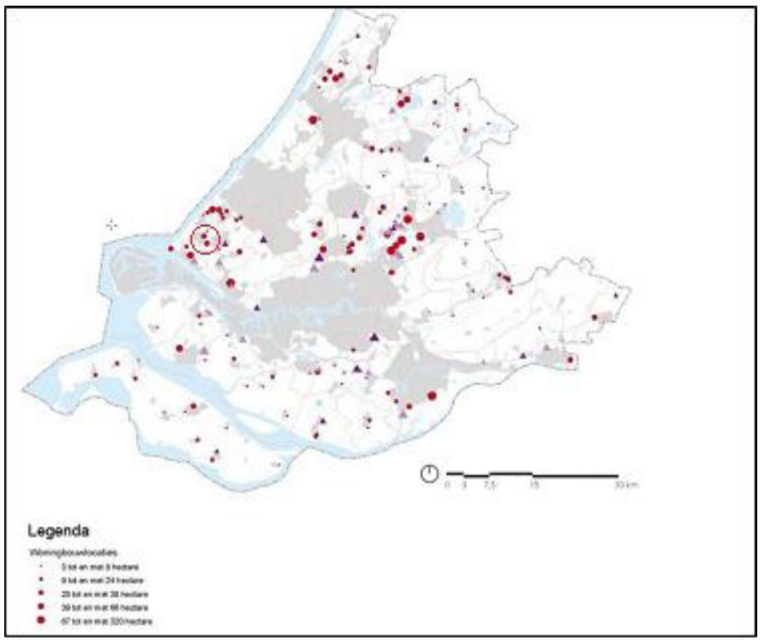
Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden. Hier zijn onder voorwaarden van de ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid zijn daarbij wel extra voorwaarden van toepassing.

b. Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit vastgesteld. In de Visie is het strategische beleid verwoord, terwijl in het Programma ruimte het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. In beide beleidsdocumenten wordt het integrale ruimtelijke beleid beschreven.

Volgens de Verordening ruimte 2014 moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaande stads- en dorpsgebieden (hierna: BSD) van meer dan 3 ha in het Programma ruimte zijn opgenomen. Indien in regionale visies of bestemmingsplannen locaties worden opgenomen buiten de BSD die groter zijn dan 3 ha, dienen die door Provinciale Staten in het Programma ruimte te worden opgenomen, voor zover zij daar al niet in opgenomen zijn.

Vooruitlopend op die voortschrijdende procedure van aanpassing en aanvulling, zijn in het Programma ruimte kaarten en tabellen opgenomen met, onder andere, woningbouwlocaties buiten de BSD die groter zijn dan 3 ha. Het betreft zowel "harde" als "zachte" capaciteit. De kaart is voorzien van een overzicht met de namen van de plaatsen en plannen en met de oppervlaktes van de locaties.



Figuur 6 – Kaart woningbouwlocaties en reservering bedrijventerreinen, plangebied Waelpark rood omcirkeld (bron: provincie Zuid-Holland)

Het plangebied van het bestemmingsplan is op deze kaart aangeduid als woningbouwlocatie, namelijk Poelkade/Het Nieuwe Water en Poelpolder/Het Nieuwe Water. In totaal betreft deze uitleglocatie een oppervlakte van circa 60 ha.

c. Programma mobiliteit

Het Programma mobiliteit is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit vastgesteld. In de Visie is het strategische beleid verwoord, terwijl in het Programma mobiliteit het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. In beide beleidsdocumenten wordt het integrale mobiliteitsbeleid beschreven.

Het succes van de Nederlandse greenports drijft op export, maar staat wel onder druk. Door investeringen in kwaliteit, product- en procesinnovatie maar ook in logistiek, kunnen nieuwe markten worden aangeboord. Hierdoor kan de sector haar positie van wereldmarktleider behouden. De nabijheid van de mainport Rotterdam blijkt hierin cruciaal. In het vervoer van versproducten neemt het gebruik van containers snel toe. De greenports zullen steeds meer gebruik maken van de grote logistieke mogelijkheden van de mainport Rotterdam voor vervoer van containers. Voor de greenports zet de provincie daarom, in samenwerking met het bedrijfsleven en andere overheden, in op de versterking van het verbindend logistieke netwerk tussen greenports, mainport(s) en achterland.

Belangrijke opgave voor onder andere de greenport Westland is het verbeteren van de interne ontsluitingsstructuur en integratie in het logistieke netwerk van de Rotterdamse haven. Hiermee wordt een belangrijke aanvulling gegeven op het (inter)nationale kernnet logistiek, zoals opgenomen in de SVIR. Het kernnet bevat de voor het goederenvervoer belangrijkste achterlandverbindingen van de mainports, de brainport en greenports. Een aantal provinciale wegen, vaarwegen en railverbindingen vormt onderdeel van dit verbindende netwerk waaronder het 3-in-1-project (vergroting van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid). Maatregelen op en aan deze infrastructuur ten behoeve van doorstroming van het goederenvervoer hebben prioriteit. De doorstroming van het vrachtverkeer kan worden geoptimaliseerd door bijvoorbeeld het installeren van tovergroen (vrachtauto's worden gedetecteerd en krijgen groen bij verkeerslichten), het medegebruik van busbanen, het aanpassen van rotondes en overige infrastructurele maatregelen. Ook is een aantal knooppunten in Zuid-Holland belangrijk voor het functioneren van het netwerk. Knooppunten als de agrologistieke handels- en transportcentra (onder andere ABC Westland) moeten waar mogelijk functioneel en ruimtelijk worden versterkt.

Een concreet actiepunt is knooppunten, als de agrologistieke handels- en transportcentra in het kernnet, waar mogelijk functioneel en ruimtelijk te versterken. Het opstellen van een Gebiedsverkenning Westland (voorziene oplevering eind 2016) vormt een onderdeel van dit actiepunt en moet leiden tot een concrete investeringsagenda voor de glastuinbouw in het Westland.

d. Behoud en vergroting van biodiversiteit

Het provinciale beleid is gericht op het behouden, herstellen en op langere termijn vergroten van de biodiversiteit in Zuid-Holland, inclusief de biodiversiteit van de bodem. Daarmee wordt niet alleen een belangrijke bijdrage geleverd aan het in stand houden van de Europese en mondiale biodiversiteit, maar ook aan andere maatschappelijke doelen. Zo zijn koppelingen mogelijk met een aantrekkelijk en klimaatbestendig woon- en vestigingsklimaat, waterveiligheid en waterkwaliteit, recreatie en het tegengaan van bodemdaling. Om dit doel te bereiken zet de provincie in op duurzaam beheer, bescherming en voltooiing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en meer natuurwaarden op boerenland en in recreatiegebieden.

Het belangrijkste instrument om de biodiversiteitsdoelen te bereiken is de realisatie van de EHS. Deze structuur bestaat uit een robuust, kwalitatief hoogwaardig en samenhangend netwerk van bestaande bossen, natuurgebieden, landgoederen, nieuwe natuurgebieden, ecologische verbindingen, de grote rijkswateren en de Noordzee. De EHS wordt goed beheerd en valt onder de gebiedscategorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit.

Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het versterken van de EHS. De nieuw aan te leggen Ecologische Hoofdstructuur "van Staelduin tot Arendsduin" doorkruist Rijnvaart in noord-zuidrichting. In het plangebied komt dus nieuw ontwikkelde natuur als aansluitend onderdeel van de provinciale EHS, zoals bepaald in de Verordening ruimte 2014 (zie paragraaf 2.3.2 hierna).

2.3.2 Verordening ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland in het kader van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) de Verordening ruimte 2014 (PVR 2014) vastgesteld. De PVR 2014 is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

In de PVR 2014, een verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, worden regels gesteld aan bestemmingsplannen. Die regels betreffen de bebouwde ruimte en mobiliteit, de ruimtelijke kwaliteit, de combinatie landschap-groen-erfgoed en de combinatie energie-water-bodem. Op dit bestemmingsplan zijn de volgens regels van toepassing.

I. Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

trede 1: de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;

trede 2: in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of

trede 3: indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,

i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van de Verordening ruimte 2014 van toepassing is, en
iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Onder bestaand stads- en dorpsgebied wordt een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing verstaan. Dit is met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Rijnvaart kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het deelgebied maakt onderdeel uit van het totale project Waelpark. Waelpark voorziet in de actuele behoefte en wordt gerealiseerd op gronden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Voor de toepassing en het doorlopen van deze regels (de ladder voor duurzame verstedelijking) voor dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze toelichting.

c. Toelichting op de provinciale regels

Definitie bestaand stads- en dorpsgebied
In de PVR 2014 is een definitie voor bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) opgenomen die maatgevend is. Die volgt de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande, dat volgens de provinciale definitie de kassen niet onder het BSD en bouwrijpe terreinen wel onder het BSD vallen.

Het geval dat locatie valt binnen het BSD
Als een gemeente de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking (passen in actuele regionale behoefte) heeft doorlopen en het plan ligt in het BSD (tweede trede), dan is voor dat plan de ladder doorlopen. Als dat plan niet in het BSD ligt, dan moet de gemeente aantonen dat niet binnen het BSD in de behoefte kan worden voorzien en het plan multimodaal is ontsloten (derde trede). De BSD-grens bepaalt dus niet of een plan kan doorgaan of niet; de grens bepaalt alleen of de gemeente al dan niet moet motiveren, dat ze kiest voor een locatie buiten het BSD om in de behoefte te voorzien.

II. Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder andere onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (op het gebied van inpassen). Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf. Hieruit moet blijken dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de realisatie van een woonwijk. Met die ontwikkeling vindt een inpassing plaats zoals voorgeschreven in deze provinciale regel (zie verder paragraaf 3.1.2 van deze toelichting).

c. Toelichting op de provinciale regels

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van "ja, mits": ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie; dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hierbij het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving. Anderzijds sluit deze de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie uit. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen ten eerste moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en ten tweede moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Beeldkwaliteitsparagraaf
Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering. Deze is bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf of -plan, waaruit blijkt dat de ruimtelijke

kwaliteit tenminste gelijk blijft. Dit is nodig als het gaat om een ontwikkeling, waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn. Ook geldt deze als het gaat om een ontwikkeling die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie. Dit betekent dat bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied vrijwel altijd een beeldkwaliteitsparagraaf nodig is. Bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied, is dat vaak niet het geval. Er zijn namelijk minder richtpunten voor het bestaand stads- en dorpsgebied dan voor het gebied daarbuiten. Het is wenselijk in de beeldkwaliteitsparagraaf in te gaan op de verschillende onderdelen van het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Zie verder onder andere paragraaf 2.5.1, waarin het beeldkwaliteitsplan van Waelpark is benoemd.

Gemeentelijke verantwoordelijkheid
Het handelingskader ruimtelijke kwaliteit biedt de gemeente een kader voor het toepassen van maatwerk in het bestemmingsplan. Het is dus uiteindelijk aan de gemeente in hoeverre de ruimte voor ontwikkeling, die het kader biedt, ook daadwerkelijk wordt benut. De verordening stelt alleen regels aan het gemeentelijk bestemmingsplan; particulieren kunnen hier dus geen rechten aan ontlenen. Dus als het handelingskader bijvoorbeeld ruimte biedt voor "inpassing" van nieuwe bebouwing in een lint, wil dat niet zeggen dat de gemeente die ruimte ook moet bieden in het bestemmingsplan. De gemeente is namelijk in eerste instantie verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en kan hierover dus eigen beleid voeren, voor zover passend binnen de kaders van het provinciaal beleid.

III. Ecologische Hoofdstructuur en strategische reservering natuur (artikel 2.3.4)

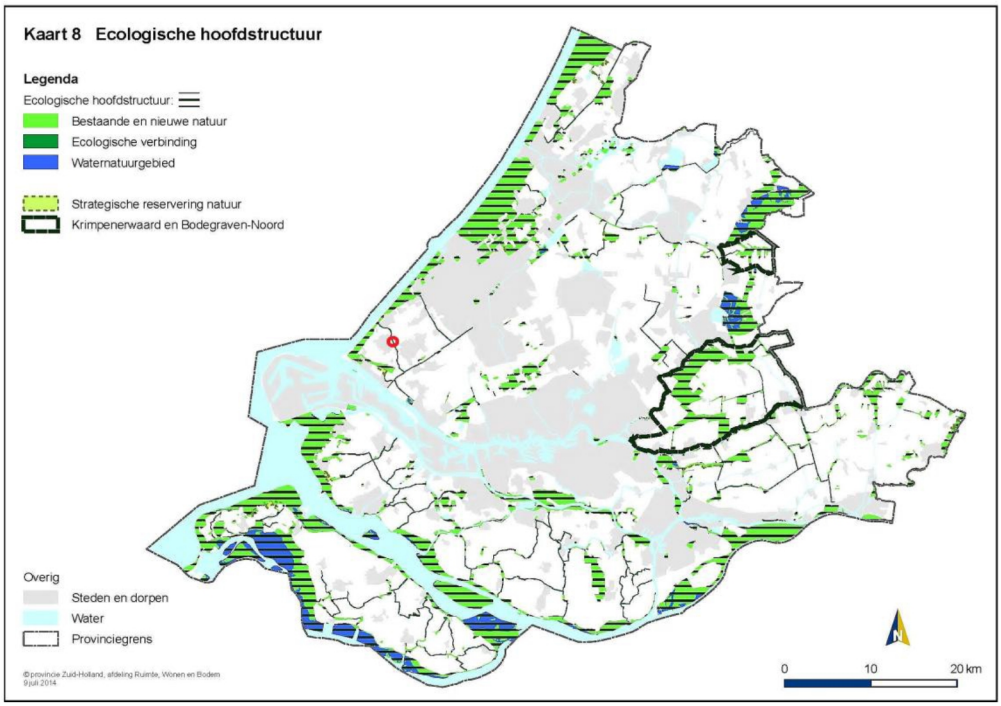
a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 8 van de PVR 2014, wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

In het plangebied is een Ecologische Hoofdstructuur aanwezig. Hieraan is invulling gegeven in de vorm van een van noord naar zuid lopende strook met nieuw ontwikkelde natuur. Naast deze strook is de bestaande heuvel

in het noordwesten in dit bestemmingsplan aangewezen als groenzone. Zie verder paragraaf 2.5.2 van deze toelichting.



Figuur 7 – Kaart Ecologische Hoofdstructuur uit Verordening ruimte 2014, plangebied rood omcirkeld (bron: provincie Zuid-Holland)

c. Toelichting op de provinciale regels

De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit de bestaande bos- en natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden, bestaande en nieuwe landgoederen, ecologische verbindingen, de grote wateren en de Noordzee. De realisatie van de EHS is aangemerkt als een nationaal en provinciaal belang met als doel de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit.

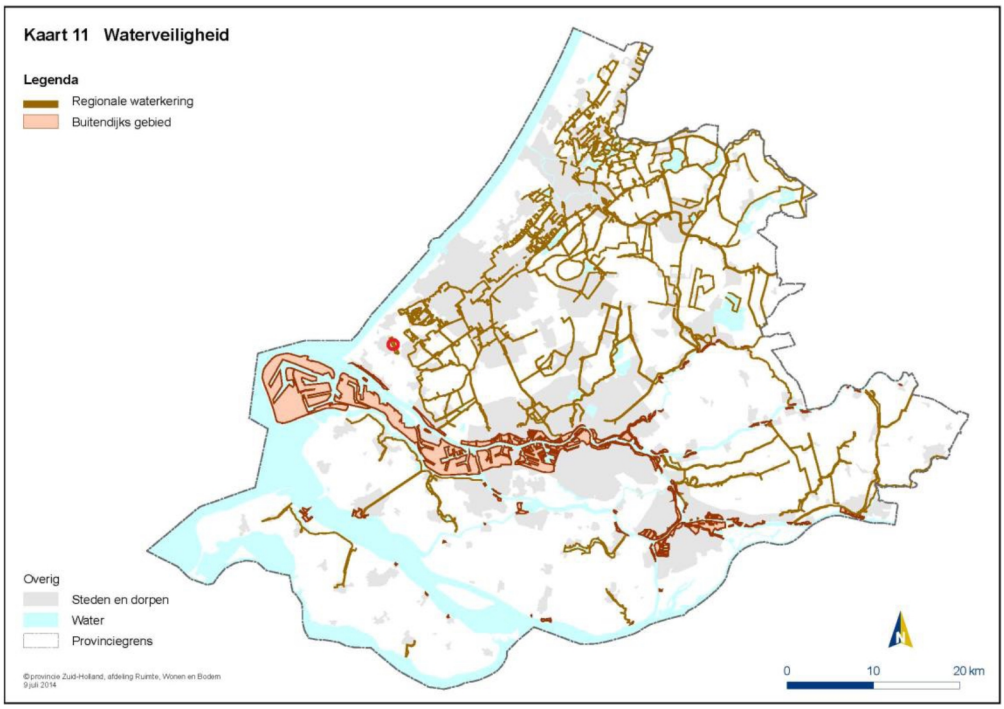
Dit artikel geeft mede invulling aan de verplichting uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 2.4.2 hierna) om de bescherming van de EHS vorm te geven bij provinciale verordening. In principe behoren bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding niet tot de EHS. Deze verordening heeft uitsluitend betrekking op het deel van de EHS, dat is gelegen op het land en in de regionale wateren. De grote wateren en de Noordzee zijn door het Rijk begrensd in de voormalige Nota Ruimte en voor de volledigheid ook weergegeven op de themakaart EHS in de Visie ruimte en mobiliteit.

IV. Regionale waterkeringen (artikel 2.4.2)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt en waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 11 van de PVR 2014, bestemt die waterkering als zodanig. Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt deze als zodanig aan. De omvang van de gronden is aangegeven in de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.

Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.



Figuur 8 – Kaart Waterveiligheid uit Verordening ruimte 2014, plangebied rood omcirkeld (bron: provincie Zuid-Holland)

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

In het plangebied zijn de dijken langs de Nieuwe Vaart en de Poelwatering als regionale waterkering aanwezig. De gronden waarop deze waterkering ligt en de daarbij behorende beschermingszone hebben in dit

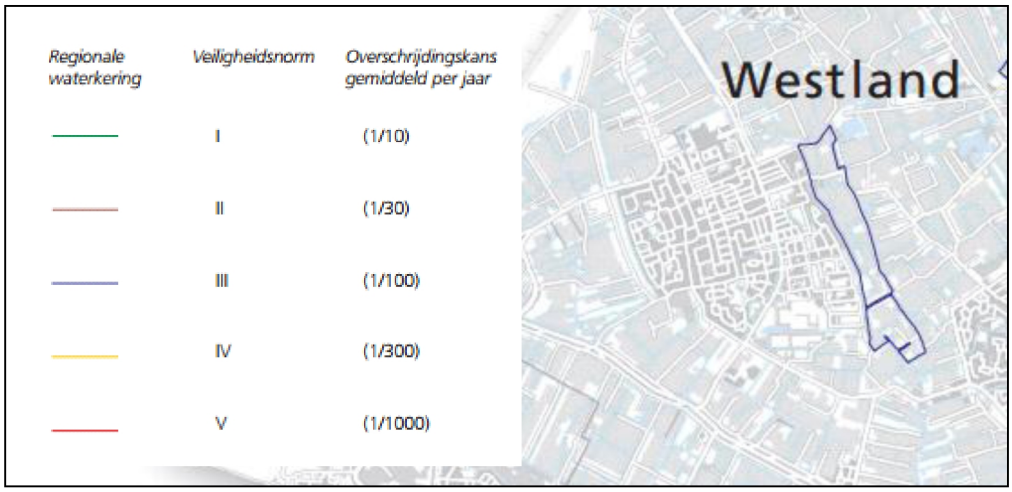
bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" gekregen.

c. Toelichting op de provinciale regels

In PVR 2014 zijn vanwege de waterveiligheid regels opgenomen voor de bescherming van regionale waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen, die een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de regionale waterkeringen mogelijk maken. In het bestemmingsplan wordt de waterkering als zodanig bestemd, eventueel met een dubbelbestemming. De daarbij behorende beschermingszone, als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet en als zodanig opgenomen in de vastgestelde legger van de watersysteem-beheerder, wordt in het bestemmingsplan als zodanig bestemd of aangeduid. Dit kan door bijvoorbeeld de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – bescherming waterkering" of de dubbelbestemming "Waterstaat – Beschermingszone waterkering" op te nemen.

2.3.3 Waterverordening Zuid-Holland (2015)

In de provinciale Waterverordening Zuid-Holland zijn normen voor wateroverlast vastgesteld. Deze normen bestaan uit een wenselijk geacht beschermingsniveau, waarop regionale wateren moeten zijn ingericht en hebben betrekking op de berging- en afvoercapaciteit. De normen voor wateroverlast zijn verschillend per vorm van landgebruik en zijn gerelateerd aan de economische waarde van landgebruik en de te verwachte schade bij overstromingen.



Figuur 9 – Uitsnede kaart (Bijlage 1) uit Waterverordening Zuid-Holland

Voor het gebied van de Poelpolder – waarin het plangebied van dit bestemmingsplan grotendeels ligt – is het gewenste beschermingsniveau vastgesteld op eens in de 100 jaar (categorie III), met een

maaiveldcriterium van 1 %. Dit betekent dat er eens in de 100 jaar kans op wateroverlast vanuit het oppervlak plaats mag vinden.

Bij het opstellen van het masterplan Waelpark is met deze normen rekening gehouden. In paragraaf 3.3.1 van deze toelichting (de waterparagraaf) wordt op de toepasselijkheid van de Waterverordening nader ingegaan.

2.3.4 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

In het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterbeheerplan heeft vier hoofdopgaven:

- het waarborgen van de waterveiligheid;
- zorgen voor mooi en schoon water;
- het ontwikkelen een duurzame zoetwatervoorziening;
- het realiseren van een robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's en voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In het Actieprogramma Water staat concreet wat de provincie doet om de beoogde resultaten in 2015 te kunnen behalen. Het gaat vooral om het uitwerken van nieuwe beleidskaders, bewaken van de voortgang en regie op gebiedsprojecten. De daadwerkelijke uitvoering van projecten wordt verzorgd door de waterschappen. De provincie beschrijft wat er de komende jaren moet gebeuren. De waterschappen bepalen voor hun eigen karakteristieke beheergebied hoe zij dat doen.

2.4 Beleids- en normenkader van de Rijksoverheid

2.4.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

a. Algemeen

Het adagium van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna genoemd: SVIR) is: "Nederland: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Daarmee streeft het Rijk naar 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 SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

b. Doelen

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

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (o.a. mainports, brainport en greenports);
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
3. 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 (zie figuur hieronder).



Figuur 10 – Nationale ruimtelijke hoofdstructuur; uitsnede Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, plangebied rood omkaderd (bron: ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ("decentraal, tenzij…"). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal en doeltreffend aan te pakken.

Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Deze afspraken maakt het Rijk met de regio integraal voor alle ruimtelijke en mobiliteitsonderwerpen in de bestuurlijke overleggen MIRT aan de hand van de gebiedsagenda's van Rijk en regio. Ook met kennisinstellingen, bedrijven en maatschappelijke organisaties vormt het Rijk indien nodig gerichte allianties.

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Dit geldt bijvoorbeeld voor het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen. In de realisatieparagraaf is aangegeven wat het Rijk ter realisatie doet ("je gaat er over of niet").

De gemeente Westland behoort tot een in de structuurvisie aangewezen greenport. De ontwikkeling van het duurzame glastuinbouwgebied binnen

deze greenport is opgenomen in de structuurvisie van de provincie en de gemeente Westland. Het plangebied maakt echter geen deel (meer) uit van het duurzame glastuinbouwgebied.

De verouderde glastuinbouwbedrijven zijn verwijderd om plaats te maken voor woningbouwontwikkeling. De glastuinbouwbedrijven hebben een nieuwe locatie gevonden in het duurzame glastuinbouwgebied.

2.4.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is door het Rijk normatief vertaald naar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat een algemene maatregel van bestuur is op grond van artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit besluit is laatstelijk op 1 juli 2016 gewijzigd.

Het besluit 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, de grote rivieren, de militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

2.5 Specifieke gebiedsvisies

2.5.1 Masterplan Waelpark

a. Algemeen

Het plangebied is onderdeel van de grotere ontwikkelingslocatie Waelpark (voorheen Het Nieuwe Water), welke begrensd wordt door het verlengde van de Gantel, de Poelwatering, de Naaldwijkseweg en de Nieuwe Vaart (het gebied van de Poelpolder). Rijnvaart beslaat in het masterplan Waelpark de deelgebieden 3B, 3C en 5, zoals aangegeven op Figuur 1 in paragraaf 1.1.2 van deze toelichting. Voor dit gehele gebied is een masterplan met een onderliggend verkeersrapport opgesteld, dat op 18 februari 2015 door de raad van de gemeente Westland is vastgesteld.



Figuur 11 – Links het masterplan Waelpark, in het midden het plangebied Rijnvaart omkaderd, rechts de deelgebieden binnen Waelpark

Het gebied dat het masterplan omvat, wordt ontwikkeld voor de bouw van woningen, de aanleg van een ecologische verbindingszone en de aanleg van een nieuwe waterverbinding op boezempeil. Een belangrijke opgave is het integreren van de verschillende ruimtevragende onderdelen tot een aantrekkelijk woonmilieu. Bepalende ruimtelijke factoren daarbij zijn de vorm van de locatie (lang en smal) en de context (situering en te handhaven elementen). Deze vragen om een zorgvuldige positionering van de verschillende ruimtevragende onderdelen. Bepalende factoren van proces en tijd zijn de gefaseerde ontwikkeling, met een vooralsnog onzeker tijdpad en het vraaggestuurd ontwikkelen, waarbij aantallen en typen woningen door de marktvraag worden bepaald. Er moet dus rekening worden gehouden met flexibiliteit bij de invulling van de woonvlekken. Voor de ligging van de ecologische verbindingszone (onderdeel van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur), de ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer en de ligging van de fietsverbindingen worden wel duidelijke afspraken vastgelegd. Voor de ecologische verbindingszone wordt een vaste (kern)zone van 25 meter breed vastgelegd. Daarnaast wordt het groen in de woonvlekken (35 m^2 aan overig groen per woning) en de ecologische kwaliteit van de woonvlekken zelf zoveel mogelijk gebruikt om de ecologische zone, waar mogelijk, te versterken.

b. Woonvlekken

Het masterplan omvat de bouw van circa 1200 grondgebonden woningen in diverse prijscategorieën. De meeste woningen zullen projectmatig door ontwikkelaars en corporaties worden ontwikkeld, maar er zal ook ruimte zijn voor particuliere initiatieven voor zowel vrijstaande als geschakelde woningen. De woonvlekken hebben een oppervlakte van in totaal 47,5 ha,

onderverdeeld naar 11,1 ha verharding en parkeren, 4,4 ha groen, 3,6 ha water en 28,4 ha uitgeefbaar.

Uitgangspunt is een vraaggestuurde ontwikkeling in samenwerking met verschillende partijen in een relatief lange periode. De huidige planning gaat uit van ontwikkeling tot het jaar 2030. Om deze ontwikkeling te structureren en samenhang te waarborgen, zal duidelijkheid worden geboden over de inrichting van een aantrekkelijke en functionele openbare ruimte. Naast het reeds bestaande gemeentelijke handboek voor de openbare ruimte is voor masterplan Waelpark een aparte Catalogus Openbaar Gebied opgesteld, die op 15 december 2015 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

Dit document, soortgelijk aan een beeldkwaliteitsplan, geeft nadere stedenbouwkundige kaders en inrichtingsprincipes voor de realisatie van de woningen met daarbij behorend (ecologisch) groen, water en verkeersfuncties binnen de kaders van het masterplan Waelpark. Er worden daarbij een Hoofdstructuur, met randvoorwaarden en ontwerpeisen, en een Repertoire onderscheiden. Deze laatstgenoemde bevat suggesties voor de inrichting, die op basis van nadere gedachtevorming naar behoefte in de te ontwikkelen inrichtingsplannen kunnen worden gebruikt. De voorstellen in de Catalogus Openbaar Gebied zijn getoetst aan het Programma voor Standaardisering Openbare Ruimte (2015), zoals gehanteerd door de gemeente Westland.

In het plangebied van Rijnvaart, als onderdeel van masterplan Waelpark, zullen maximaal 350 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Ten oosten van de ecologische zone zijn binnen de bouwaanduiding "gestapeld" maximaal 150 wooneenheden in gestapelde vorm mogelijk (appartementengebouwen) als onderdeel van het totale aantal woningen van 350 voor het gehele plangebied van Rijnvaart. Ten zuiden van de Rijnvaartweg komt een woonzorgcomplex met ondergeschikte en ondersteunende zorgvoorzieningen (zie verder paragraaf 2.5.2, onder c. en d., van deze toelichting).

c. Ecologie en wijkgroen

Het masterplan voorziet in een ecologische verbindingszone van de Groene Schakel en de Plas van Alle Winden naar de Naaldwijkseweg met een minimale breedte van 25 meter. Dit leidt tot een totale oppervlakte van 6,7 ha, inclusief het bijbehorende water. Er is een specifieke opbouw gewenst, ten aanzien van de verblijfskwaliteit voor dieren, de ontwikkeling van plantensoorten en de mogelijkheden van migratie. Dit profiel zal bij de verdere uitwerking worden ingevuld. De ligging van de zone is in het masterplan vastgelegd. Waar mogelijk zal bij de uitwerking worden gestreefd naar een versterking van de vaste kernzone door

middel van het goed situeren van het in de woonvlekken opgenomen groen.

In de woonvlekken zelf wordt rekening gehouden met in totaal 35 m^2 groen per woning of wooneenheid. In totaal betekent dit een oppervlakte van ongeveer 4,4 ha aan wijk-, buurt-, blok- en verkavelingsgroen. Hiervan zal tussen de 20 % en 25 % verspreid over de woongebieden worden opgenomen en het overige groen (3,6 ha) zal in de vorm van kleinere en grotere parkjes verspreid over heel Waelpark worden aangelegd. Deze houden zoveel mogelijk verband met de ecologische zone. De totale oppervlakte aan groen en water bedraagt daarmee ongeveer 14,7 ha. De ecologische verbindingszone zal zoveel mogelijk worden versterkt door buurt- en wijkgroen op nader aan te wijzen plekken. Hiermee wordt een zekere robuustheid gecreëerd en wordt de belevings- en gebruikswaarde van groen en ecologie vergroot.

d. Wijkontsluiting

Het plan Waelpark wordt aan de noordzijde ontsloten via de Rijnvaartweg en aan de zuidzijde via de (tweede) ontsluitingsweg van bedrijventerrein Teylingen, die vervolgens uitkomt op de nieuwe rotonde op de Naaldwijkseweg (provinciale weg N 467). Een doorgaande verbinding door het gebied van Waelpark is niet gewenst, omdat deze leidt tot ongewenste verkeersbewegingen. De woonvlekken met de hoogste dichtheden zullen zo direct mogelijk op de hoofdroutes worden aangesloten. De woonvlekken met een lage dichtheid zullen direct vanaf de Poelkade en de Nieuwe Vaart worden ontsloten.

Door het gebied loopt een belangrijke fietsverbinding van noord (Poelzone) naar zuid. Bij de nieuwe rotonde op de Naaldwijkseweg komt ook een veilige fietsoversteek. Ook moet rekening worden gehouden met verbindingen vanuit de bestaande kern van 's-Gravenzande naar de Poelkade/Rijnvaartweg en naar het Boomgaardspad. Verder worden er passeervakken gerealiseerd op de Nieuwe Vaart en de Poelkade.

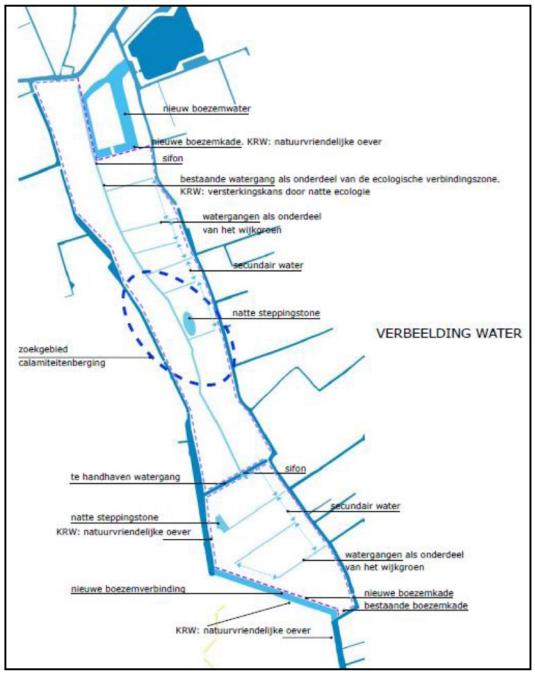
e. Water

Het noordelijk en het zuidelijk deel van het masterplan liggen op boezempeil of komen daarop te liggen. Tussen deze locaties wordt het waterpeil van de huidige Poelpolder aangehouden. De ruimtelijke kwaliteit van het boezempeil zal worden benut bij de ontwikkeling van de woningen; vooral de recreatieve mogelijkheden van bevaarbaar water. De grens van het zuidelijk deel wordt bepaald door een nog te realiseren boezemverbinding tussen de watergangen de Nieuwe Vaart en de Poelwatering, ter verbetering van het boezemsysteem. Het bestaande patroon van watergangen zal hierop worden aangepast. In het noordelijk deel zal deels nieuw water worden aangelegd, eveneens op boezempeil.

Deze ontpoldering blijft beperkt tot ongeveer de helft van het gebied ten noorden van de Rijnvaartweg. Dit komt omdat de door dit gebied lopende Gasunie-leiding verdere ontpoldering onmogelijk maakt.

De bestaande Molensloot(polder) heeft een wisselende breedte en zal de kern vormen van de ecologische verbindingszone. De bestaande boezem, die de polder in het midden doorsnijdt, is vanuit cultuurhistorisch oogpunt interessant en blijft gehandhaafd. Het inrichtingsplan voldoet aan de gestelde actuele norm voor de hoeveelheid gebiedseigen water. Het zuidelijke boezemgebied heeft een tekort, maar dit wordt gecompenseerd door een even groot gerealiseerd overschot in het noordelijke boezemgebied. Het tussengelegen poldergebied voldoet ook aan de norm. De definitieve toetsing van de norm voor wateroverlast door neerslag wordt gedaan in het kader van het nog op te stellen waterhuishoudingsplan. Hierin wordt ook de inrichting van de waterhuishouding verder uitgewerkt. Hierbij moet worden gedacht aan inlaatvoorzieningen, peilbeheer, de inrichting van natuurvriendelijke oevers en afspraken over het onderhoud.

Diverse onderdelen van het masterplan Waelpark dragen bij aan de invulling en verankering van de Kaderrichtlijn Water (KRW). Dit geldt voor de inrichting van natuurvriendelijke oevers langs alle boezemwatergangen, zowel aan de zuidzijde (zuidoostelijke rand en nieuwe doorgang) als aan de noordkant in het nieuwe boezemgebied, rondom de nieuwe plas.



Figuur 12 – Verbeelding van water in het masterplan Waelpark

De boezem is namelijk een waterlichaam uit de KRW (Westboezem). Een KRW-waterlichaam wordt getypeerd als een "onderscheiden oppervlaktewater van aanzienlijke omvang, zoals een meer, een

waterbekken, een stroom, een rivier, een kanaal, een overgangswater of een strook kustwater". Met deze verschillende aangewezen zones uit de KRW wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het realiseren van een KRW-verbinding tussen de zuidelijker gelegen KRW-oevers in het Nieuwe Water en de noordelijker gelegen Poelzone en Groene Schakel. De natuurvriendelijke oevers in de ecologische zone tellen formeel niet mee voor de KRW, omdat deze geen onderdeel uitmaken van het waterlichaam Westboezem. Indirect leiden deze wel tot een KRW-versterkingskans. Gezamenlijk met de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland zal onderzocht worden hoe de polder wel kan bijdragen aan de KRW, bijvoorbeeld door maatregelen voor het verbeteren van de visstand.

2.5.2 Woningbouwplan Rijnvaart

a. Algemeen

Bestemmingsplan Rijnvaart maakt woningbouw mogelijk. Binnen de kaders van het masterplan Waelpark is in dit plan de bouw van maximaal 350 woningen mogelijk met bijbehorende infrastructuur, water en groen, gesitueerd in de bredere context van het masterplan Waelpark. Het gaat hier om grondgebonden woningen, appartementengebouwen en zorgwoningen. Een ecologische verbindingszone, gekoppeld aan de bestaande Molensloot, loopt van noord naar zuid door het plangebied.

Het bestemmingsplangebied ligt nabij de kern 's-Gravenzande aan de Rijnvaartweg, direct ten zuiden van deelgebied Waelplas. Door de ligging is het mogelijk hier een woonprogramma te realiseren dat goed aansluit op de bestaande kern en de voorzieningen in de omgeving. Het accent ligt op grondgebonden woningen in diverse typologieën, zoals geschakelde rijwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen. Langs de Rijnvaartweg en aan oostzijde van de ecologische zone zijn ook appartementen van maximaal vier bouwlagen toegestaan, passend bij de grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen variëren naast in type, ook in segment.

Behalve in woningbouw voorziet het masterplan Waelpark in het plangebied Rijnvaart in de volgende aspecten:

1. de aanleg van (een deel van) een ecologische verbindingszone gekoppeld aan de bestaande Molensloot; deze loopt van noord naar zuid door het plangebied;
2. de aanleg van een primaire auto-ontsluiting op de Rijnvaartweg. De westzijde van het plangebied wordt voor auto's en langzaam verkeer ontsloten door middel van twee verbindingen over de ecologische zone, welke uitkomen op de primaire auto-ontsluiting. Voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en calamiteitenverkeer blijft de huidige ontsluiting op de Rijnvaartweg, langs de weg de Nieuwe Vaart, bestaan;

3. het inpassen van de bestaande heuvel aan de Rijnvaartweg als groenzone (*stepping stone*); en
4. het inpassen van bestaande functies en percelen.

Het grootste deel van het woningbouwplan Rijnvaart zal projectmatig worden ontwikkeld. Tussen de bestaande woningen aan de Poelkade zullen nieuwe kavels worden aangelegd voor particuliere woningbouw.

In het bestemmingsplan zijn als gevolg hiervan de volgende bestaande woningen ingepast:

- de woningen aan de Nieuwe Vaart, nummers 3, 5 en 7; en
- de woningen aan de Poelkade nummers 2, 2A, 4, 4A, 6, 8, 8A, 10 en 12.

b. Indeling woonmilieus volgens Rosetta-methode

Op 2 maart 2012 was in het kader van de Bestuurlijke Agenda Woningmarktstrategie Haaglanden in opdracht van het Stadsgewest Haaglanden het onderzoek afgesloten naar de soorten woonmilieus binnen de regio.

In overleg tussen het stadsgewest en de regiogemeenten waren de kenmerkende woonmilieus en hun karakteristieken per gemeente benoemd en in kaart gebracht. Vervolgens was van alle projecten tot 2020 het woonmilieu benoemd. De woonmilieus waren ingedeeld volgens de zogenaamde Steen van Rosetta. In januari 2015 is in overleg met de gemeenten die voorheen het Stadsgewest Haaglanden vormden, de nota Woonmilieus Haaglanden opgesteld, waarin de indeling naar woonmilieus is geactualiseerd.

De Rosetta-methode gaat uit van vijf basiswoonmilieus, namelijk Grootstedelijk, Stedelijk, Suburbaan, Dorps en Landelijk. Elk van deze woonmilieus wordt onderverdeeld in meer specifieke typen. Voor het woningbouwplan Rijnvaart geldt volgens de Rosetta-methode, dat nieuwbouw voornamelijk gezocht moet worden binnen het woonmilieu Dorps. Dit woonmilieu is onderverdeeld in de drie typen Centrum Dorps, Lokaal en Suburbaan.

Op het woningbouwplan zijn de subtypen Lokaal en Suburbaan van toepassing. Voor deze verschillende woonmilieus geeft de Steen van Rosetta aandachtspunten voor de ontsluiting, het verkavelingstype, het bebouwingstype, de architectuur, de functiemenging en de openbare ruimte binnen het te ontwikkelen gebied.

Deze aandachtspunten, zoals die in de nota Woonmilieus Haaglanden zijn gegeven, zijn opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

c. Woonmilieus in het woningbouwplan

De woningbouw zal bestaan uit verschillende soorten grondgebonden woningen, appartementengebouwen en zorgwoningen. Aan de oostzijde van de aan te leggen ecologische verbindingszone zullen voornamelijk rijwoningen worden gesitueerd. Aan de westzijde van die zone ligt het accent op vrijstaande, geschakelde en twee-onder-één-kap-woningen in combinaties van bijzondere woonvormen. Ook hier zijn kleinere reeksen van rijwoningen mogelijk. Het accent van het karakter van het westelijk deel van Rijnvaart ligt echter vooral op twee-onder-één-kap-woningen en de vrijstaande woningen.



Figuur 13 - Indicatieve proefverkaveling voor Rijnvaart, ten oosten van de ecologische verbindingszone

Aan de Rijnvaartweg en verder richting de zuidzijde van het plangebied zal gestapelde bouw (appartementsgebouwen) mogelijk worden gemaakt. Parkeren vindt hier op maaiveldniveau plaats. Ten zuiden hiervan zijn plannen voor kleinschalige appartementencomplexen van maximaal vier bouwlagen, verspreid langs en ten oosten van de ecologische verbindingszone. Zo ontstaat een gevarieerd woonklimaat.

Het woningbouwplan heeft als karakteristiek "dorps wonen", waarmee niet een "nieuw dorp" met eigen centrum wordt bedoeld, maar een voortzetting van de bestaande kern, namelijk 's-Gravenzande. De verbinding met Naaldwijk is meer incidenteel, omdat er tussen het dorp en het plangebied voornamelijk duurzaam glas ligt. Daarom zal langs de Nieuwe Vaart zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de

verbindingsmogelijkheden voor langzaam verkeer, waar de auto voor bestemmingsverkeer "te gast" is (zie verder onderdeel j. hierna).

d. Mipatio

Aan de Rijnvaartweg, gelegen tussen de ecologische verbindingszone en de bestaande woningen aan de Poelkade, wordt de realisering van het project "Mipatio" mogelijk gemaakt.

Het project omvat een complex met daarin 42 zorgwoningen. Centraal in het complex bevindt zich een verwarmde binnentuin van om en nabij 2.000 m^2.

Het project is specifiek gericht op ouderen met een eventuele zorgbehoefte. De indeling van het complex is hierop afgestemd. In het complex bevindt zich een algemene sociale ruimte: een ontmoetingsplaats met een aan de zorg gerelateerde ondersteunende horecafunctie. Het complex is verder uitgerust met een wellnesscentrum met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de bewoners. Dit wellnesscentrum heeft een ondersteunende en ondergeschikte rol ten aanzien van de zorgwoningen. De specifieke indeling van het complex staat op voorhand nog niet geheel vast.



Figuur 14 – Buitenaanzicht zorg-complex "Mipatio"



Figuur 15 – Verwarmde binnen-tuin zorgcomplex "Mipatio"

e. Speelterreinen

Conform het speelruimtebeleidsplan van de gemeente Westland zijn in de Catalogus Openbaar Gebied (zie ook paragraaf 2.5.1, onder b., van deze toelichting) de speelplaatsen nader gedefinieerd. Omdat het plangebied van dit bestemmingsplan – net zoals dat van het nabijgelegen bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1 – een relatief hoge dichtheid zal krijgen, zal dan ook een aantal speelterreinen worden ingericht. Hierbij worden de richtlijnen gehanteerd voor de leeftijdscategorie 0-6 jaar en voor de leeftijdscategorie 7-12 jaar.

f. Woningdifferentiatie

Voor het hele gebied van masterplan Waelpark is afgesproken, dat 12,4 % van de woningen sociale koopwoningen zal betreffen en 3,9 % woningen in de prijsklasse "bereikbare koop". Het hele woningbouwprogramma van Waelpark zal derhalve per saldo 16,3 % sociale en bereikbare woningen bevatten. Per deelgebied zal deze verhouding variëren, afhankelijk van de vraaggestuurde inrichting en het in het masterplan Waelpark vastgestelde streefbeeld per deelgebied.

In het masterplan Waelpark is een indicatief programma opgenomen met woningaantallen en -types per deelgebied. In het woningbouwplan Rijnvaart ligt het accent op (geschakelde) grondgebonden rijwoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen en appartementen-gebouwen. Het is de bedoeling dat het maximum van 350 woningen, na het onherroepelijk worden van het woningbouwplan, binnen maximaal vijf jaar en gelijk verdeeld worden opgeleverd. De ontwikkeling van Rijnvaart is marktgestuurd: ten aanzien van de geldende marktvraag zullen enkele ontwikkelaars een aantal en bepaalde types woningen realiseren (vraaggestuurde ontwikkeling). Het exacte aantal en type woningen is derhalve op voorhand nog niet bekend.

Tussen de bestaande woningen aan de Poelkade zullen kavels voor particuliere woningbouw worden gerealiseerd. Ook hiervoor geldt dat het exacte aantal en type woningen niet op voorhand kan worden bepaald.

g. Groen

In het masterplan Waelpark wordt een groennorm (oppervlakte aan beschikbaar gebruiksgroen binnen de directe woonomgeving) gehanteerd van 88 m^2 per woning. Daarvan is 53 m^2 onderdeel van de ecologische verbindingszone in het westelijke deel van Rijnvaart (zie ook onderdeel h. hierna) en 35 m^2 overig groen. Een deel van dit groen wordt in de directe omgeving van de woning gerealiseerd: het zogenaamde buurtgroen en het woongroen. Het resterende deel – het zogenaamde wijkgroen – kan

toegedeeld worden aan andere deelgebieden waardoor het mogelijk is om plaatselijk robuustere groenpartijen of parkjes te realiseren.

Voor het woningbouwplan Rijnvaart bestaat nog geen vastgesteld stedenbouwkundig verkavelingsontwerp, vanwege diens vraaggestuurde ontwikkeling. Uitgaande van maximaal 350 woningen zal de groenverdeling ongeveer de volgende zijn:

- buurtgroen: 350 x 10 m^2 = 3.500 m^2;
- woongroen: 350 x 12 m^2 = 4.200 m^2;
- wijkgroen: 350 x 13 m^2 = 4.550 m^2.

Daarnaast zal een deel van de bestaande heuvel (de voormalige stortplaats) aan de Rijnvaartweg als groenzone worden bestemd, zodat deze als *stepping stone* (schakel) kan fungeren voor het achterland.

h. Ecologie

De primaire ecologische verbinding in het plangebied van masterplan Waelpark – die de provinciale Ecologische Hoofdstructuur volgt – loopt van noord naar zuid en heeft een kerngebied van 25 meter breed, bestaand uit water en aanvullend groen. Deze zone krijgt plaatselijk meer breedte door het eraan koppelen van bestaand groen en nieuw aan te leggen wijk- en buurtgroen in de nabijheid van deze zone.



Figuur 16 – Globale ligging van de ecologische verbindingszone als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur

In dit bestemmingsplan zal ook een deel van het plangebied worden ingericht als ecologische verbindingszone. Deze zone volgt de loop van de Molensloot vanaf de Rijnvaartweg en loopt achterlangs de bestaande woningen aan de Nieuwe Vaart naar het zuiden. Aan de noordzijde van het plangebied sluit deze ecologische zone aan op de ecologische zone, behorend bij woningbouwplan Waelplas; in het zuiden buigt deze af

richting het zuidoosten. De inrichting ervan is nat van karakter, de bestaande sloot wordt verbreed en aan weerszijden ingepast in de groene omgeving met natuurvriendelijke oevers. Verbindingssloten richting een nieuw te graven watergang aan de achterkant van de percelen aan de Poelkade vormen blauwe aders door het plangebied. Ten zuiden hiervan wordt mogelijk aansluiting gezocht met de bestaande waterplas achter Poelkade 14.

i. Waterhuishouding

Bestaande situatie
Het plangebied ligt in de polder en wordt aan de oost- en westzijde omsloten door boezemwater, respectievelijk de Poelwatering en de Nieuwe Vaart. Het hart van de polder, tevens het hart van het plangebied, wordt gevormd door de Molensloot die op polderniveau ligt. De Nieuwe Vaart loopt in zuidelijke richting dood en sluit in het noorden aan op de ´s-Gravenzandsevaart. De Poelwatering sluit tevens op laatstgenoemde aan en in het zuiden staat deze in verbinding met het Nieuwe Water.

Nieuwe situatie
De Molensloot vormt de kern van de toekomstige ecologische verbindingszone, die in het noorden vanuit Waelplas onder de Rijnvaartweg door loopt. Deze wordt op enkele plaatsen verbreed en voorzien van natuurvriendelijke oevers. Ten zuiden hiervan gaat deze groenblauwe zone verder, parallel aan industriegebied Teylingen en daarna naar het zuidoosten richting woningbouwplan Dijckerwaal fase 1. De aansluiting van de nieuwe kavels met de bestaande kavels aan de Poelkade wordt gevormd door een nieuwe watergang. Achterlangs de kavels aan de Poelkade komt een polderwatergang met een mogelijkheid voor dwarsverbindingen richting de ecologische verbindingszone. Duikers zorgen voor de mogelijkheid om weg en water elkaar te laten kruisen.

Waterberging
De polder heeft een waterpeil van NAP – 1,80 m. Door het Hoogheemraadschap van Delfland wordt per specifieke situatie bij de ontwikkeling van een gebied bepaald welk waterbergingspercentage het meeste bijdraagt aan een verantwoord waterbeheer. Voor dit deel van het plangebied is dit 11,4 % van het (deel)exploitatiegebied. Dit percentage heeft niet betrekking op alleen dit deelgebied maar mag ook worden uitgewisseld met andere deelgebieden, mits passend binnen de kaders van het masterplan Waelpark en dit bestemmingsplan.

In overleg met het Hoogheemraadschap Delfland wordt gesproken over een uitwisseling van oppervlaktewater tussen de verschillende deelgebieden van masterplan Waelpark. In de Catalogus Openbaar Gebied (zie paragraaf 2.5.1, onder b., van deze toelichting) is hiertoe een

overzicht opgenomen. Voor nadere informatie over de waterberging in Rijnvaart wordt verwezen naar hoofdstuk 3.3 van deze toelichting.

j. Verkeerswegen en wijkontsluiting

Door de woonwijk zal een primaire wijkontsluitingsweg lopen voor onder andere gemotoriseerd verkeer, die uitkomt op de Rijnvaartweg. De exacte ligging wordt afgestemd op de wijkontsluiting van woningbouwplan Waelplas, ten noorden van Rijnvaart. In het kader van de verkeersveiligheid en drukte zullen deze aansluitingen niet op exact dezelfde plaats op de Rijnvaartweg aansluiten. Conform het masterplan Waelpark zal de wijk niet tevens naar het zuiden worden ontsloten in verband met eventueel sluipverkeer door het gebied.

Daarnaast vindt ontsluiting plaats via de Poelkade voor bestaande en nieuwe percelen aldaar. De Nieuwe Vaart zal voor langzaam verkeer worden ingericht als onderdeel van een doorgaande fietsroute (het bestemde gemotoriseerd verkeer is hier "te gast"). Deze biedt derhalve voor gemotoriseerd verkeer geen mogelijkheid tot ontsluiting op de Rijnvaartweg. De percelen aan de Nieuwe Vaart worden ontsloten via een tweetal verbindingen over de Ecologische Hoofdstructuur, welke tevens als calamiteitenverbindingen fungeren. Ook de langzaam verkeerroute over de Nieuwe Vaart met aansluiting op de Rijnvaartweg geldt als calamiteitenverbinding. De woningen binnen het plangebied zijn ofwel direct via de wijkontsluitingsweg, ofwel via aftakkingen van de wijkontsluitingsweg te bereiken.



Figuur 17 – Verkeersontsluiting woningbouwplan Rijnvaart

Voor langzaam verkeer geldt de verkeersweg Nieuwe Vaart als hoofdfietsroute. Verder is de nieuwe wijkontsluitingsweg toegankelijk

voor fietsverkeer, evenwel zonder fietspaden of fietsstroken. Ook de eventuele verkeersverbindingen tussen Nieuwe Vaart en wijkontsluitingsweg worden bestemd voor langzaam verkeer. Paden en bruggen in de buurt van de groenblauwe ecologische verbindingszone en de Nieuwe Vaart bieden mogelijkheden voor voetgangers.

De woonwijk zal via het openbaar vervoer bereikbaar zijn met de lijnen 31 en 35, die ten westen van het plangebied bereikbaar zijn aan de Oudelandstraat in de kern 's-Gravenzande.

k. Parkeren

In het woningbouwplan zal aan gewone straten gewoond worden met in principe het bezoekersparkeren op straat en geclusterd parkeren voor de bewoners zelf. Op het aantal parkeerplaatsen is het Westlands verkeer en vervoersplan (WVVP) van toepassing. De parkeernorm wordt periodiek herzien. Op dit moment gelden de volgende parkeernormen:

- 1,7 parkeerplaatsen per woning voor goedkope woningen (woningen tot € 163.508);
- 1,9 parkeerplaatsen per woning voor middeldure woningen (appartementen tot € 205.500 en eengezinswoningen tot € 226.000); en
- 2,1 parkeerplaatsen per woning voor (extra) dure woningen (woningen tot en vanaf € 410.500).

De parkeernorm is inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers-parkeren. De grenzen tussen de categorieën zijn onderdeel van de periodieke herzieningen.

2.5.3 Specifieke beleidskaders kern 's-Gravenzande

a. Beleidskader Verkeer 's-Gravenzande

Op 19 mei 2011 is het Beleidskader Verkeer 's-Gravenzande vastgesteld. Dit kader vormt een gedetailleerde uitwerking van het WVVP (zie paragraaf 2.1.3 van deze toelichting) naar genoemde kern. In dit beleidskader wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het woningbouwproject Waelpark. Tevens wordt gekeken naar de parkeersituatie, ongevallenregistratie en verkeersbewegingen van nu en in de toekomst.

Doordat 's-Gravenzande de komende jaren sterk zal veranderen, wordt in het beleidskader rekening gehouden met verkeerskundige aanpassingen in de woonkern door het huidige en toekomstige gebruik. Door

nieuwbouw, zoals de ontwikkeling van de deelgebieden van masterplan Waelpark, zullen de hoeveelheden bewoners en verkeer toenemen. In de kern van 's-Gravenzande zal vergrijzing optreden, met als gevolg een ontwikkeling van de woonservicezorg. In de nieuwbouwwijken komt juist een jongere bevolkingsopbouw. Hieruit zijn vijf aandachtspunten opgesteld:

- verbetering van de herkenbaarheid en veiligheid van gebiedsontsluitingswegen en aanpassing van de wegenstructuur en routering van het verkeer voor een betere bereikbaarheid van het centrum en betere parkeervoorzieningen;
- de parkeertijden van de blauwe zone (parkeren) worden gelijk ten aanzien van de overige kernen in het Westland, om het parkeren voor bewoners en werknemers in het centrum van 's-Gravenzande beter te regelen en het verspreide parkeren wordt geconcentreerd op enkele plaatsen aan de randen van het centrum;
- voor het openbaar vervoer worden de informatievoorzieningen en de instapmogelijkheden verbeterd;
- waar fietsvoorzieningen langs gebiedsontsluitingswegen ontbreken en inpasbaar zijn, worden ze aangelegd; daar waar ze aanwezig zijn, worden de geleidelijk verbeterd en het fietsparkeren in het centrum wordt aangepast met meer en kwalitatief betere voorzieningen;
- voor voetgangers en fietsers worden op enkele locaties oversteekvoorzieningen aangebracht op de gebiedsontsluitings-wegen; looproutes naar het centrum krijgen waar mogelijk een obstakelvrije loper en invalidenparkeerplaatsen worden gelijkmatiger over het centrum verspreid.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat er mogelijkheden zijn om de oversteek met de Rijnvaartweg voor langzaam verkeer te verbeteren ten aanzien van de huidige situatie. Daarnaast wordt rekening gehouden met een betere bereikbaarheid richting het centrum van de kern 's-Gravenzande, voornamelijk voor voetgangers en fietsers.

b. Ruimtelijk Ontwikkelingskader 's-Gravenzande

Met dit bestemmingsplan wordt ook uitvoering gegeven aan enkele wensen die zijn neergelegd in het (vastgestelde) Ruimtelijke Ontwikkelingskader 's-Gravenzande van 19 mei 2011. Deze wensen, die rechtstreeks gevolgen hebben voor het plangebied van Waelpark, zijn:

- het verbinden van de nieuwe Ecologische Hoofdstructuur door de Poelpolder van Staelduin naar Arendsduin via de 's-Gravenzandse bosjes en de sportvelden met de lokale groenstructuur van 's-Gravenzande;

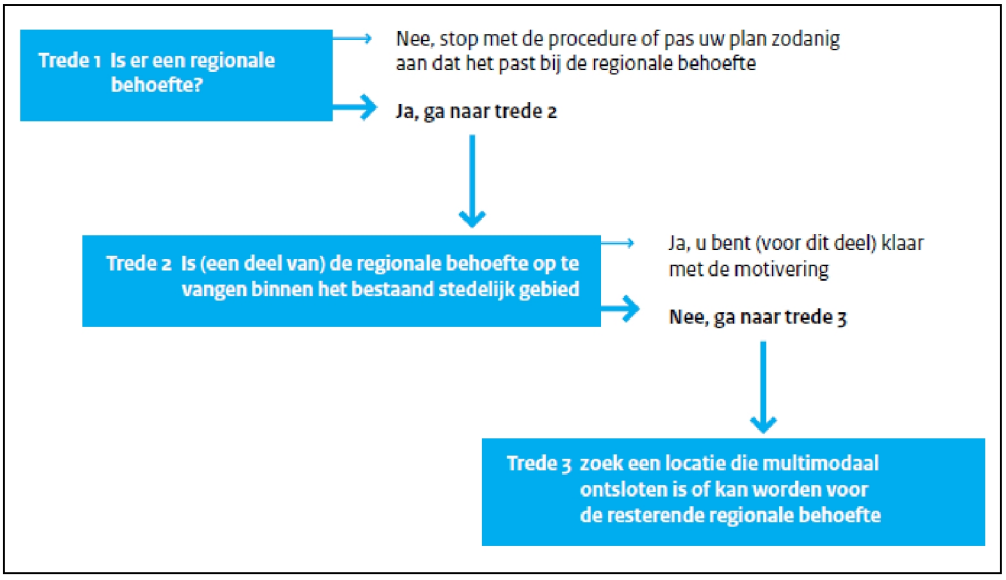
- het verbinden van de nieuwe woonwijk Waelpark met de kern 's-Gravenzande via een wandel-fietspad;
- het afmaken van het bedrijventerrein Teylingen; en

de aanzet voor een extra ontsluiting van het bedrijventerrein Teylingen op de Naaldwijkseweg met als gevolg verminderde verkeersdrukte rond de rotonde aan de Koningin Julianaweg/Naaldwijkseweg.

3 ONDERZOEK

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 specifiek artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen, zoals deze in onderstaande figuur zijn weergegeven (zie ook paragraaf 2.3.2 van deze toelichting).



Figuur 18 – De drie treden van de ladder (bron: Handreiking Ladder voor duurzame ontwikkeling, ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.1 Preliminaire toets

Bij de beoordeling of de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast, is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan er zekerheidshalve van uitgegaan dat dit het geval is. Desalniettemin kan geoordeeld worden, dat met dit bestemmingsplan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het criterium om de vraag te beantwoorden vormt het begrip *nieuwe* stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6, tweede lid, en artikel 1.1.1, eerste lid en onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening).

Met het bestemmingsplan wordt stedelijke ontwikkeling, namelijk woningbouw, mogelijk gemaakt. Het daarin mogelijk gemaakte

woningbouwplan Rijnvaart vormt een onderdeel van het totale woningbouwproject in de Poelpolder te 's-Gravenzande dat tegenwoordig de naam Waelpark heeft. Volgens het bestemmingsplan Het Nieuwe Water, dat op 26 mei 2009 door de raad van de gemeente Westland was vastgesteld, was in de Poelpolder, dus ook op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, woningbouw mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan vormt een gedeeltelijke actualisering van het woningbouwproject dat op grond van voornoemd bestemmingsplan reeds mogelijk was. Met het masterplan Waelpark, dat het masterplan Het Nieuwe Water heeft vervangen, is het woningbouwproject aangepast aan de meest recente ontwikkeling op de woningmarkt en aan de actuele, kwantitatieve en kwalitatieve, woningbehoefte in de regio. Het bestemmingsplan voorziet niet in uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling ten opzichte van het vorige planregime, noch in een wijziging van functies.

Gelet op deze feiten kan gesproken worden van een onbenutte planologische mogelijkheid. In het kader van een ander bestemmingsplan (Dijckerwaal fase 1) in 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).

Mede gelet op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is de ladder voor duurzame verstedelijking toch doorlopen. Het resultaat hiervan is hierna weergegeven.

3.1.2 Trede 1: actuele regionale behoefte

a. Algemeen

Volgens artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a., van het Besluit ruimtelijke ordening (de zogenaamde Trede 1), moet in de toelichting bij een bestemmingsplan worden beschreven dat de voorgenomen, *nieuwe* stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

In de provinciale Verordening ruimte 2014 is dit wettelijke voorschrift aangevuld met de bepaling, dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting bij het bestemmingsplan kan – volgens de provinciale regels – in dat geval worden verwezen naar die regionale visie, als motivering of gedeeltelijke motivering van het aanwezig zijn van de actuele regionale behoefte.

Voor zover de hiervoor genoemde aanvaarding door Gedeputeerde Staten het voorliggende bestemmingsplan betreft, is de regionale woonvisie op 3 november 2015 aanvaard (zie verder hieronder onder b.).

b. Regionale afstemming

Op 24 januari 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland ingestemd met het door Stadsgewest Haaglanden aangeboden woningbouwprogramma 2013. Dit gold als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen conform de (toenmalige) Verordening ruimte 2012. Het woningbouwplan Rijnvaart, als onderdeel van het totale woningbouwproject Waelpark in de Poelpolder te 's-Gravenzande, past in het regionale woningbouw-programma van het toenmalige Stadsgewest. Het voldoet daarmee, op basis van de regels van de provinciale verordening over de ladder voor duurzame verstedelijking, aan de verantwoording van de regionale woningbehoefte en de regionale afstemming daarover.

Na 1 januari 2015 hebben de negen gemeenten die voorheen het Stadsgewest Haaglanden vormden, de regionale afstemming op het gebied van woningbehoefte en marktruimte voortgezet. Naast de gemeente Westland participeren daarin de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar en Zoetermeer.

Op 3 juli 2015 hebben de negen, regionaal samenwerkende gemeenten (de zogenaamde Bestuurlijke Tafel Wonen) de regionale afstemming tussen de woningbouwprogramma's 2015 aan Gedeputeerde Staten voorgelegd. Deze regionale woonvisie is door Gedeputeerde Staten op 3 november 2015 aanvaard voor het doorlopen van de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze aanvaarding geldt totdat Gedeputeerde Staten een besluit hebben genomen over de regionale woonvisie 2017.

c. Regionale woningbehoefte

De regionale woningbehoefte waarin het woningbouwplan Rijnvaart zal gaan voorzien, was gebaseerd op het beleidsdocument Actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma (2013) van het toenmalige Stadsgewest Haaglanden en is ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan gebaseerd op de regionale woonvisie 2015 die is opgesteld door de negen gemeenten die voorheen het Stadsgewest Haaglanden vormden (zie onderdeel b. hiervoor). Aan deze beleidsdocumenten, waarin de regionale woningbehoefte tot uiting komt, liggen concrete onderzoeken in de regio ten grondslag. Vooral de kwantitatieve woningbehoefte (marktruimte) is daarin aan bod gekomen. Als kader gold het regionaal Structuurplan 2020 van het Stadsgewest Haaglanden, waarbij in de periode tot 2020 in totaal nog 75.000 tot 80.000 woningen moesten worden gebouwd, zowel binnen bestaand

stedelijk gebied als op uitleglocaties. In de gemeente Westland worden daarvan 7040 woningen gerealiseerd. Volgens de Woningmarktmonitor Haaglanden 2015 is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de gemeente Westland toegenomen ten opzichte van het voorgaande monitorjaar. Deze indicator geeft niet alleen aan dat er behoefte is aan een bepaalde soort woningen, maar ook dat die woningen economisch gezien weer binnen het bereik van de woningzoeker zijn gekomen.

De regionale woningbehoefte is op provinciaal niveau vertaald in het Programma ruimte als onderdeel van de provinciale Visie ruimte en mobiliteit (2014). Het totale woningbouwproject Waelpark voor de Poelpolder te 's-Gravenzande, waar woningbouwplan Rijnvaart deel van uitmaakt, is daarin aangewezen als uitleglocatie voor woningbouw. Ook in de voorgaande structuurvisie van de provincie was die uitleglocatie opgenomen.

De regionale woningbehoefte is op gemeentelijk niveau vertaald in de Structuurvisie Westland 2025 (met perspectief naar 2040) en de daarop gebaseerde Woonvisie Westland 2020, waarin vooral het kwalitatieve kader voor woningbouwprogramma's wordt gegeven. De behoefte is in de structuurvisie verdeeld over de verschillende kernen van de gemeente. De raad van de gemeente heeft verder per kern een ruimtelijk ontwikkelingskader vastgesteld, waarin locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn aangewezen, waarop nieuwbouw mogelijk is en waarin uitleglocaties zijn aangewezen. In het Ruimtelijk Ontwikkelingskader 's-Gravenzande is het woningbouwproject Waelpark aangewezen als uitleglocatie (de Poelpolder).

In *kwalitatieve* zin voldoet het woningbouwplan aan de regionale differentiatie van woonmilieus zoals op regionaal niveau vastgelegd in de zogeheten Steen van Rosetta. De stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonwijk moet volgens die Rosetta-methode worden gekenmerkt als typen Lokaal Dorps en Dorps Suburbaan (zie paragraaf 2.5.2, onder b., van deze toelichting). Naast de kwantitatieve behoefte zal het woningbouwplan dus ook tegemoet komen aan de wensen van woningzoekenden aangaande de kwaliteit van het woonmilieu.

De regionale woningbehoefte is *actueel*, wat geconcludeerd mag worden uit de continue regionale afstemming op het terrein van wonen aan de zogenaamde Bestuurlijke Tafel Wonen. Anders gezegd, de woningmarkt heeft zich niet zodanig ontwikkeld of de regionale afstemming heeft er niet toe geleid, dat in de behoefte kan worden voorzien middels een andere stedelijke ontwikkeling in de regio.

3.1.3 Trede 2: voorzien in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied

a. Algemeen

Volgens artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b., van het Besluit ruimtelijke ordening (de zogenaamde Trede 2), moet in de toelichting bij een bestemmingsplan worden beschreven in hoeverre in de actuele regionale behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Dit kan door benutting van beschikbare gronden, die daarvoor middels herstructurering, transformatie of anderszins geschikt zijn gemaakt. In de provinciale Verordening ruimte 2014 is dit wettelijke voorschrift als zodanig overgenomen.

In artikel 1.1.1, eerste lid en onder h., van het Besluit ruimtelijke ordening wordt als definitie van *bestaand* stedelijk gebied gegeven: "een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". In de provinciale Verordening ruimte 2014 wordt daaraan toegevoegd: "met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen".

Hoewel ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan het te ontwikkelen plangebied als bouwrijp aangemerkt zou kunnen worden, zodat het gebied volgens de provinciale regels zou vallen binnen bestaand stedelijk gebied, is in het bestemmingsplan uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dit uitgangspunt vergt volgens de ladder een motivering waarom het woningbouwplan niet in de bestaande verstedelijking kan worden ingepast.

De provincie doet in de toelichting van de PVR 2014 de aanbeveling de opvang van de regionale behoefte niet per plan te onderzoeken maar vooraf een overzicht te maken met de beschikbare ruimte binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), bijvoorbeeld in een gemeentelijke of regionale structuurvisie.

Volgens de uitleg van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt uit artikel 3.1.6, tweede lid en onder b., van het Besluit ruimtelijke ordening niet, dat eerst alle bestaande inbreidings- en transformatielocaties moeten zijn bebouwd alvorens tot uitbreiding van het stedelijk gebied te kunnen overgaan. Dit geldt indien de actuele regionale behoefte groter is, dan waaraan kan worden voldaan binnen stedelijk gebied.

b. Woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied

Het woningbouwplan Rijnvaart, als onderdeel van het woningbouwproject Waelpark dat de gehele Poelpolder omvat, 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 regionale woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin (zie paragraaf 3.1.1 hiervoor).

De actuele regionale behoefte waarin met het bestemmingsplan wordt voorzien, is groter dan waaraan binnen de bestaande kernen door intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden voldaan. Volgens het Ruimtelijk Ontwikkelingskader 's-Gravenzande kunnen in de kern 's-Gravenzande alleen nog ongeveer 100 woningen worden gerealiseerd in het centrumproject. Daarnaast wordt ter hoogte van Tuinveld een woningbouwlocatie binnenstedelijk opnieuw ingericht. Het woningbouwplan Rijnvaart is, als onderdeel van het totale woningbouwproject Waelpark, aangewezen als uitleglocatie omwille van grootte en samenhang.

3.1.4 Trede 3: voorzien in behoefte op nieuwe locatie

a. Algemeen

Volgens artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening (de zogenaamde Trede 3), moet in de toelichting bij een bestemmingsplan worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in de actuele regionale behoefte aan stedelijke ontwikkeling op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend zijn ontsloten of als zodanig worden ontwikkeld. In de provinciale Verordening ruimte 2014 is dit wettelijke voorschrift als zodanig overgenomen.

b. Multimodale ontsluiting van de woonwijk

In de stedelijke ontwikkeling die het woningbouwplan Rijnvaart vormt, zullen passende modaliteiten van ontsluiting worden ontwikkeld. Voor het gemotoriseerd verkeer zal een wijkontsluitingsweg worden aangelegd, die zal aansluiten op de Rijnvaartweg, een gebiedsontsluitingsweg. De exacte ligging van de wijkontsluitingsweg wordt afgestemd op de wijkontsluiting voor woningbouwplan Waelplas. Deze twee ontsluitingen zullen, vanwege veiligheidsoverwegingen en verkeerskundige drukte, niet op exact dezelfde plaats worden gerealiseerd. De Poelkade en Nieuwe Vaart zijn erftoegangswegen, die niet (kunnen) voldoen aan de functie van primaire gebiedsontsluitingsweg; deze worden dan ook niet bestemd voor doorgaand verkeer. Verder kent Rijnvaart louter woonstaten. De Nieuwe

Vaart wordt ontsloten door een tweetal verbindingen, die de ecologische verbindingszone kruisen.

De huidige aansluiting voor autoverkeer van de Nieuwe Vaart op de Rijnvaartweg zal worden "vervangen" door een langzaam verkeerroute. De kruising van de Nieuwe Vaart op de Rijnvaartweg wordt dus ontoegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. De Nieuwe Vaart, waar gemotoriseerd dan dus "te gast" is, is middels een tweetal verbindingen vanuit de centrale wijkontsluitingsweg te bereiken. Tevens is ervoor gekozen om geen doorgaande autoverbinding van noord naar zuid te realiseren, in verband met mogelijk sluipverkeer en dus extra belasting van het interne wegennetwerk in het plangebied.

Het voetgangersverkeer wordt in het woningbouwplan ontsloten in verschillende richtingen, inclusief paden door het groen en langs het water van de ecologische verbindingszone. Op die manier zijn de kernen van 's-Gravenzande en Naaldwijk snel te bereiken, evenals de *stepping stone* Plas van Alle Winden.

De ontsluiting in verschillende richtingen geldt ook voor het fietsverkeer, dat zich kan verplaatsen naar zowel de kern 's-Gravenzande als de kern Naaldwijk. De Nieuwe Vaart wordt onderdeel van de hoofdfietsroute Arendsduin-Staelduin, waar langzaam verkeer het verkeersbeeld bepaalt en die tevens aansluit op de Gantelroute. Via een aansluiting op de Edisonstraat en via het bestaande fietspad langs de Rijnvaartweg, kan het fietsverkeer vanuit Rijnvaart richting het centrum van 's-Gravenzande. De Rijnvaartweg bevat reeds een tweerichtingsfietspad. Vanwege het feit dat Rijnvaart geen grootschalige voorzieningen zal huisvesten, zijn korte en logische verbindingen naar de plaatsen waar deze wel aanwezig zijn, gewenst.

De woonwijk wordt verder ontsloten door het openbaar vervoer, middels de reeds aanwezige buslijnen 31 en 35. De opstapplaats ligt ten westen van het plangebied aan de Oudelandstraat in de kern van 's-Gravenzande. Directe verbindingen voor voetgangers en fietsers zijn hiervoor gewenst, bijvoorbeeld via de bestaande verbinding met de Roerdomp vanaf de Nieuwe Vaart.

Zie hiervoor ook paragraaf 2.5.2.

c. Aanvulling regels provinciale verordening

In de provinciale Verordening ruimte 2014 zijn verder de volgende voorwaarden opgenomen om te kunnen voldoen aan de – laatste beoordelingstrede – van de ladder voor duurzame verstedelijking:

- er wordt gebruik gemaakt van locaties die passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte 2014 van toepassing is, en
- er wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

De ontwikkeling past in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de provinciale Visie ruimte en mobiliteit. Naast woningbouw krijgt in het plangebied de Ecologische Hoofdstructuur gestalte en zal het watersysteem worden vernieuwd naar de normen van de Kaderrichtlijn Water en het Waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap van Delfland. In de totale context van woningbouwproject Waelpark zal in het woningbouwplan voldoende groen worden gerealiseerd. Het woningbouwplan voldoet, samengevat gezegd, aan de provinciale norm van behoud en vergroting van biodiversiteit.

Het totale woningbouwproject Waelpark voor de Poelpolder is opgenomen in het Programma ruimte van de provincie. Daarmee is tevens het woningbouwplan Rijnvaart als onderdeel daarvan in het programma opgenomen.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

3.2.1 Wettelijk kader

a. Algemeen

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten ten opzichte van gevoelige functies, zoals (bedrijfs-) woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang en dergelijke, te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd.

In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een "goede ruimtelijke ordening" eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies en wel door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Bedrijfsmatige activiteiten zijn volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) ingedeeld in een aantal categorieën met bijhorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de

Statistiek. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, namelijk de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de verhouding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (milieuzonering).

b. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

a. ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
b. rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Op basis van eerdergenoemde VNG-publicatie kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven beperkend kunnen zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in hun omgeving. In deze uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd, die kunnen worden aangehouden teneinde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Hiertoe wordt een zestal milieucategorieën onderscheiden. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, welke ten opzichte van in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar). In onderstaande tabel zijn de VNG-richtafstanden voor milieubelastende functies gegeven, zoals deze gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en van een gemengd gebied.

Milieucategorie:	**Afstand tot rustige woonwijk:**	**Afstand tot gemengd gebied:**
Categorie 1	10 m	0 m
Categorie 2	30 m	10 m
Categorie 3.1	50 m	30 m
Categorie 3.2	100 m	50 m

Figuur 19 – Richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

3.2.2 Verkennend onderzoek

a. Algemeen

Het woningbouwplan Rijnvaart moet worden aangemerkt als een rustige woonwijk, aangezien het een woonwijk is, die wordt ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen, komen er vrijwel geen andere functies voor, zoals bedrijven en kantoren. Langs de west-, zuid- en oostrand van het gebied is weinig verstoring door verkeer. Het woningbouwplan Rijnvaart grenst in het oosten aan het glastuinbouwgebied. In het noordwesten en in het zuidwesten grenst het plan aan andere bedrijven.

In het hiernavolgende wordt ingegaan op de mogelijke invloed op het nieuwe woningbouwplan van omliggende glastuinbouwbedrijven (zie b. hierna) en de daarmee samenhangende warmtekrachtkoppelingen (zie c.) en watersilo's (zie d.). Verder wordt ingegaan op de nabijgelegen andere bedrijven (zie e. en f.).

b. Glastuinbouwbedrijven

Voor glastuinbouwbedrijven met gasverwarming (SBI-codes 011, 012, 013.3) geldt een minimale afstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie, zoals woningbouw. De aangrenzende glastuinbouwfuncties bevinden zich op een grotere afstand dan 30 meter waardoor de bouw van woningen voldoet aan de eisen van milieuzonering ten opzichte van het oostelijk gelegen glastuinbouwgebied.



Figuur 20 – Ligging glastuinbouwgebied ten opzichte van plangebied (rood omkaderd; minimale afstand: gele lijn)

c. Warmtekrachtkoppelingen (WKK's)

Voor de opwekking van warmte en elektriciteit bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebruik gemaakt van een warmtekrachtkoppeling (WKK) in combinatie van warmteopslagtanks. Voor een WKK geldt een bijzondere afstand ten opzichte van omliggende woningen van derden. Een generator voor WKK mag niet meer transformatievermogen hebben dan 10 MVA. Binnen een zone van 65 meter vanuit de WKK is het, vanwege geluidshinder, niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te realiseren.

Binnen de vereiste afstand van 65 meter zijn geen WKK's aanwezig, waardoor de bouw van de woningen ook voor deze functies voldoet aan de eisen van milieuzonering ten opzichte van het oostelijk gelegen glastuinbouwgebied.

d. Watersilo's

Bij glastuinbouwbedrijven bevinden zich voor de opslag van water grote watersilo's. In het verleden is het regelmatig voorgekomen dat deze silo's uit elkaar klappen met als gevolg dat dit ernstige schade kan veroorzaken in de directe omgeving. Voor nieuw te realiseren watersilo's of woningen bij watersilo's moet, om schade te voorkomen, een afstand van 15 meter tussen een woning van derden en een watersilo worden aangehouden.

Binnen de vereiste afstand van 15 meter zijn geen watersilo's aanwezig, waardoor de bouw van de woningen ook voor deze functies voldoet aan de eisen van milieuzonering ten opzichte van het oostelijk gelegen glastuinbouwgebied.

e. Bedrijventerrein Hoflaan

Ten noordwesten van het plangebied ligt een bedrijventerrein aan de Hoflaan in de kern 's-Gravenzande). Het betreft een bedrijventerrein met milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 meter tot aan een gevoelige functie. Het aspect geluid is hierbij leidend. Het bedrijventerrein is in het bestemmingsplan Woonkern 's-Gravenzande ook bestemd als "Bedrijf" met dezelfde milieucategorie.



Figuur 21 – Ligging bedrijven ten opzichte van plangebied (rood omkaderd; minimale afstand: gele lijn)

De afstand van het bedrijventerrein tot de grens van het te ontwikkelen woongebied bedraagt ruim 115 meter, waar bij de meting rekening is gehouden met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de vergroting van het woongebied ter plaatse van de bestaande heuvel aan de Rijnvaartweg. In dit bestemmingsplan behoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met milieuzonering vanaf dat bedrijf in het plangebied.

f. Bedrijventerrein Teylingen

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Teylingen van de kern 's-Gravenzande.



Figuur 22 – Ligging bedrijventerrein Teylingen ten opzichte van plangebied (rood omkaderd; minimale afstand: gele lijn)

Het meest dichtbij gelegen bedrijf is voorzien van milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand van dit bedrijf tot het plangebied van dit bestemmingsplan bedraagt ongeveer 230 meter. In dit bestemmingsplan behoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met milieuzonering vanaf dat bedrijventerrein in het

plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat er op het gebied van milieuzonering geen belemmeringen zijn ten aanzien van het nieuw te realiseren woningbouwproject Rijnvaart.

3.3 Waterhuishouding

In deze paragraaf is het bestemmingsplan getoetst aan het waterbeleid van het Hoogheemraadschap van Delfland op basis van de "Handreiking watertoets voor gemeenten" (2014).

3.3.1 Beleidskader

a. Waterverordening Zuid-Holland

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt volgens de Waterverordening Zuid-Holland voor het gebied van een gemeente binnen de bebouwde kom als norm een gemiddelde overstromingskans van:

a. 1/100 per jaar voor bebouwing met uitsluiting van glastuinbouw;
b. 1/50 per jaar voor glastuinbouw;
c. 1/10 per jaar voor het overige gebied.

Bij het opstellen van het masterplan Waelpark is met deze normen rekening gehouden. Aangezien dit bestemmingsplan voor wat betreft het deelgebied van de woonwijk is gebaseerd op dat masterplan, voldoet het automatisch ook aan deze normen. Het gaat hierbij om een gemiddelde overstromingskans van 1/100 per jaar.

b. Masterplan Waelpark

Zowel het noordelijke als het zuidelijke deel van het project Waelpark ligt of komt te liggen op boezempeil. Tussen deze delen wordt het waterpeil van de huidige Poelpolder aangehouden. De ruimtelijke kwaliteit van het boezempeil zal worden benut bij de ontwikkeling van de woningen. De grens van het zuidelijke deel wordt bepaald door een nog te realiseren boezemverbinding tussen de Nieuwe Vaart en de Poelwatering, een en ander ter verbetering van het boezemsysteem. Het bestaande patroon van watergangen zal hierop worden aangepast. In het noordelijke deel zal deels en eveneens op boezempeil nieuw water worden aangelegd. Deze

ontpoldering blijft beperkt tot ongeveer de helft van het gebied ten noorden van de Rijnvaartweg. Indien er in het zuidelijke boezemgebied, waarop bestemmingsplan Dijckerwaal fase 1 en dit bestemmingsplan betrekking hebben, een bergingstekort geldt, dan mag dit tekort worden gecompenseerd door een even groot gerealiseerd overschot in het noordelijke boezemgebied.

Hiervoor geldt wel, dat voldaan moet worden aan de voorwaarden uit de beleidsnota "Beperken en voorkomen wateroverlast" van het Hoogheemraadschap van Delfland. In dat beleid wordt voor de locatiekeuze van compenserende maatregelen de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

I. compensatie binnen het plangebied én binnen de waterhuishoudkundige eenheid (peilgebied);
II. compensatie buiten het plangebied, maar binnen de waterhuishoudkundige eenheid (peilgebied);
III. compensatie buiten de waterhuishoudkundige eenheid (peilgebied), maar binnen de polder of bemalingseenheid.

Voorwaarde om naar de volgende stap in deze voorkeursvolgorde te gaan, is dat het niet mogelijk is om een oplossing te realiseren conform de afwegingsaspecten in het afwegingskader. Voor de locatiekeuze van compensatie van een ingreep in het boezemstelsel geldt dat deze moet plaatsvinden binnen het boezemstelsel, waarbij ook gekeken moet worden naar het functioneren van het gehele watersysteem.

b. Waterhuishoudingsplan Waelpark

Het waterhuishoudingsplan Waelpark betreft de waterhuishoudkundige aspecten van het gehele plangebied van masterplan Waelpark, waarbij het masterplan als leidraad geldt.

De uitwerking van dit waterhuishoudingsplan is gebaseerd op de planstatus van oktober 2015. De planhorizon voor dit project strekt zich uit tot 2030. Veranderende marktomstandigheden of gewijzigde inzichten kunnen in die periode leiden tot planaanpassingen. De consequenties van deze aanpassingen moeten per situatie onderzocht worden, en waar nodig worden verwerkt in dit waterhuishoudingsplan.

Middels het waterhuishoudingsplan worden de uitgangspunten en randvoorwaarden betreffende de waterhuishoudkundige aspecten vastgelegd voor het ontwerp, zoals deze in hoofdlijnen bekend is. Dit waterhuishoudingsplan dient vervolgens als basis voor de verdere uitwerkingen op deelniveau, waaronder de waterparagraaf van dit bestemmingsplan.

3.3.2 Waterkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit in het plangebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het boezemwater en het (polder)water binnen de ecologische verbindingszone in het beheersgebied van Delfland. De kwaliteitseisverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders. Het water in de Westlandse boezem wordt ververst door inlaat van water uit het Brielse Meer.

Ten aanzien van de fysisch/chemische kwaliteit van het water kan worden gesteld dat in het overgrote deel van het Delflandse boezemgebied niet wordt voldaan aan de normen. De gemiddelde fysisch/chemische waterkwaliteit in het boezemgebied is de afgelopen jaren wel verbeterd.

Voor wat betreft de ecologische kwaliteit kan worden gesteld dat de waterkwaliteit op een aantal aspecten (beheer, voedselrijkdom) ondermaats is en op andere aspecten (toxiciteit, variant-eigen karakter, zuurstofgehalte) voldoende of goed scoort. De functieverandering van glastuinbouw naar woningbouw levert een bijdrage aan de verbetering van het oppervlaktewater. Daarnaast wordt in het plangebied een ecologische verbindingszone aangelegd, vanuit het noordelijke Waelplas richting het zuidelijke Dijckerwaal fase 1 en 2. Deze wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers. Deze natuurvriendelijke oevers zullen een positief effect hebben op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater.

3.3.3 Watersysteem

Het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen in de Poelpolder. Alleen de hoofdwatergangen Poelwatering en Nieuwe Vaart maken onderdeel uit van het boezemgebied.

De bemaling van dit boezemland verandert niet en blijft in de nieuwe situatie een gemaalcapaciteit van 25,90 mm/etmaal (1,08 mm/uur) behouden. Het overgrote deel is gelegen in de Poelpolder. Ook de bemaling van de Poelpolder verandert niet en blijft in de nieuwe situatie een gemaalcapaciteit van 46,20 mm/etmaal (1,93 mm/uur) behouden.

Na de realisatie van het project verandert de bemaling van de polders niet. De polders en de boezem blijven in de nieuwe situatie de gemaalcapaciteit behouden.

3.3.4 Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied zijn de dijken langs de Nieuwe Vaart en de Poelwatering als primaire waterkeringen aanwezig. Hierop is de keur van

het Hoogheemraadschap van toepassing is. De keurzone van deze waterkering is op de volgende afbeelding weergegeven.



Figuur 23 – Ligging waterkeringen in rood omkaderd plangebied (bron: Hoogheemraadschap van Delfland)

De keurzone van deze waterkering is opgenomen op de planverbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. De verlegging van de waterkering is mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid.

3.3.5 Voorkomen van wateroverlast

a. Algemeen

Ten behoeve van de waterkwantiteit in het plangebied is het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing zoals deze is vastgelegd in de beleidsnota "Beperken en voorkomen wateroverlast". In dit beleid wordt per gebied berekend welke waterbergingsnorm van toepassing is voor het voorkomen van wateroverlast. Bij kleinschalige projecten kan dit door middel van de rekentool "watersleutel".

De vereiste waterberging voor dit plangebied is echter in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland op een andere wijze tot stand gekomen. Een deel van het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen in het boezemland. De bemaling van dit boezemland verandert niet en blijft in de nieuwe situatie een gemaalcapaciteit van 25,90 mm/etmaal (1,08 mm/uur) behouden. Het overige deel is gelegen in de Poelpolder. Ook de bemaling van de Poelpolder verandert niet en blijft in

de nieuwe situatie een gemaalcapaciteit van 46,20 mm/etmaal (1,93 mm/uur) behouden.

b. Rijnvaart

De bergingsnorm binnen het plangebied van masterplan Waelpark is afhankelijk van het verhardingspercentage. De volgende bergingsnormen voor Waelpark worden gehanteerd door het Hoogheemraadschap van Delfland:

Bergingsnormen:	
Boezemgebied:	**Poelpolder:**
50 % verhard: 400 m^3/ha	50 % verhard: 390 m^3/ha
55 % verhard: 435 m^3/ha	55 % verhard: 426 m^3/ha
60 % verhard: 463 m^3/ha	60 % verhard: 470 m^3/ha
65 % verhard: 499 m^3/ha	65 % verhard: 505 m^3/ha

Figuur 24 – Bergingsnormen van het Hoogheemraadschap van Delfland

De exacte invulling van het deelgebied Rijnvaart is nog onbekend. Er zijn dus geen concrete cijfers met betrekking tot de invulling bekend. Volgens de boven gestelde norm wordt er uitgegaan van een verhardingspercentage van 50 %. Voor het gebied geldt een bergingsnorm van 390 m^3 per hectare. De maximale toelaatbare peilstijging in het gebied is 0,45 meter. In de onderstaande tabel zijn de oppervlaktes en de benodigde berging aangegeven.

Norm	**Oppervlakte**	**Waterberging (m^3)**	**Peilstijging (maximaal)**	**Te realiseren (m^2)**
390 m^3/ha	8,37 ha	3.264 m^3	0,45 m	7.253 m^2

Figuur 25 – Te realiseren waterberging in plangebied

In het plangebied is in totaal 12.239 m^2 aan oppervlaktewater ook daadwerkelijk voorzien van de bestemming "Water". Hiervan is 10.218 m^2 bestaand water en 2.021 m^2 aan nieuw oppervlaktewater. In de bestemming "Natuur" wordt vervolgens 2.079 m^2 aan nieuw oppervlaktewater in de vorm van plas-dras-zones gerealiseerd. In de bestemming "Groen" wordt ter plaatse van de functieaanduiding "water" nog eens 250 m^2 aan nieuw oppervlaktewater gerealiseerd.

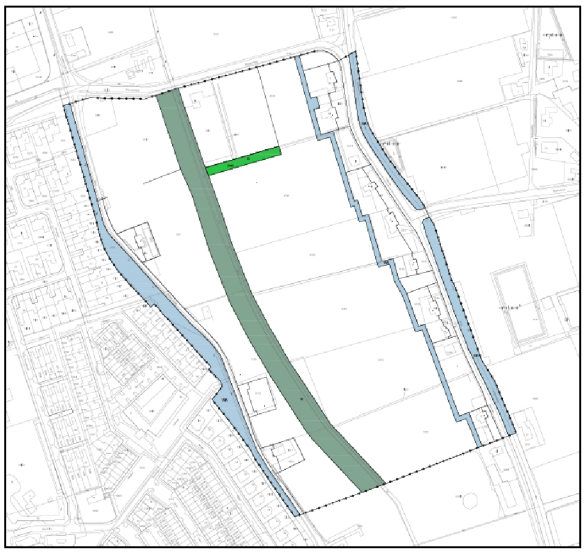
In het plangebied wordt in totaal 4.350 m^2 aan nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Dit oppervlaktewater bestaat dus uit nieuw aan te leggen boezemwatergangen, waterplassen en de realisatie van een natuurzone in de vorm van plas-dras-zones. De te realiseren waterbergingscapaciteit is weergegeven in de volgende figuur.

Gerealiseerd water:	4.350 m²
Benodigd water:	7.253 m²
Tekort:	2.903 m²

Figuur 26 – Saldo te realiseren waterberging in plangebied

In het plangebied is een tekort van 2.903 m^2 aan oppervlaktewater. Een deel van dit tekort wordt gevonden in extra watergangen binnen de bestemming "Woongebied". Het overige tekort wordt gevonden in de resterende deelgebieden in de Poelpolder. Het tekort aan waterberging zal gevonden worden binnen de bestemming "Woongebied" en het nog te ontwikkelen deel van Waelpark.

Met de compensatie van het watertekort in andere deelgebieden voldoet het bestemmingsplan aan de waterkwantiteitsnormen van het Hoogheemraadschap van Delfland.



Figuur 27 – Ligging water in plangebied

De exacte ligging van het in dit bestemmingsplan bestemde water en de natuur (de plas-dras-zone) is weergegeven in de bovenstaande afbeelding.

3.3.6 Onderhoud en bagger

Het beheer van de hoofdwatergangen de Poelwatering en de Nieuwe Vaart (inclusief het verlengde daarvan) wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap van Delfland. Het water binnen het plangebied is secundair boezemwater. Het onderhoud is daarmee de verantwoordelijkheid van de gemeente. Voor het beheer van de nieuw aan te leggen watergangen zal overleg en afstemming plaatsvinden tussen de ontwikkelaar en de gemeente.

Voor de woonbestemmingen die direct grenzen aan het water is rekening houden met de schouwstrook. Dit betekent dat 1 meter vanaf de waterlijn geen bebouwingen mogen komen of bomen mogen worden geplant. Daarnaast is gegarandeerd dat de watergang een minimale breedte heeft van 4 meter.

Binnen het projectgebied Waelpark wordt het watersysteem grotendeels varend onderhouden. Voor het aanleggen van steigers is hier rekening mee gehouden.

3.3.7 Afvalwaterketen

De riolering voor het plangebied wordt nader uitgewerkt in een rioleringsplan. Als basis voor dit rioleringsplan dient het gemeentelijke rioleringsplan van de gemeente Westland. Het plan zal voldoen aan de Leidraad Riolering West-Nederland en de Leidraad Aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten. Dit betekent voor het plangebied dat er een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd. Het afstromend regenwater, afkomstig van (schone) daken en verhardingen, wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.

3.4 Bodemkwaliteit

3.4.1 Wettelijk kader

De Wet bodembescherming ziet, vanuit een goed milieubeheer, op de bodembescherming en bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

3.4.2 Verkennend onderzoek

Voor het gebied van het woningbouwplan zijn in het verleden verschillende onderzoeken verricht, waaruit kan worden geconstateerd, dat het gebied op een aantal plaatsen licht verontreinigd is. Laatstelijk is op 14 september 2016 door bureau Econsultancy een actualiserend, verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten en conclusies hiervan zijn als volgt:

Het overgrote deel van de locatie, met uitzondering van enkele relatief kleine stukken grond, is in wisselende intensiteit reeds onderzocht in het kader van de eigendomsoverdracht aan ONW. Enkele uitgangspunten hiervoor waren:

- De onderzoeken op de onderzoekslocatie uit het verleden zijn uitgevoerd in het kader van de verkoop van de percelen. Het is onduidelijk hoe lang de activiteiten op deze locaties nog hebben voortgeduurd. Formeel dient na drie maanden na afronding van de verdacht activiteiten een eindonderzoek te worden uitgevoerd, maar het vermoeden bestaat dat plaatselijke enkele activiteiten langer dan drie maanden na uitvoering van het bodemonderzoek zijn voortgezet. Vanwege de jarenlange activiteiten sinds de jaren '60 van de vorige eeuw wordt de desbetreffende bodemkwaliteit als voldoende representatief beschouwd, ook vanwege de bewustwording over en preventie van bodemverontreiniging sinds 2003;
- Per 1 juli 2008 is het standaard stoffenpakket voor bodemonderzoek gewijzigd en zijn er extra stoffen aan toegevoegd en enkele verwijderd. Formeel dienen deze aanvullend onderzocht te worden, daar een bodemonderzoek slechts een houdbaarheid heeft van drie tot vijf jaar. Echter, door deze actualisatie wordt de eerder vastgestelde bodemkwaliteit geactualiseerd en is aanvullend onderzoek enkel nodig wanneer hier aanwijzingen voor bestaan;
- Inherent aan glastuinbouw zijn grote delen van de gemeente Westland diffuus verontreinigd met drins en/of DDD/DDE/DDT, ook geldend voor deze onderzoekslocatie. Het wordt ook aannemelijk geacht dat er verontreinigingen door bestrijdingsmiddelen aanwezig zijn; specifiek onderzoek hiernaar wordt geadviseerd;
- De (vroegere) aanwezigheid van glastuinbouw vormt conform NEN 5725 een criterium voor de verdenking van asbest in de bodem. Daarnaast vormen sloopwerkzaamheden van overige bouwwerken eveneens een aanleiding tot bodemverontreiniging. Daardoor wordt een verkennend onderzoek asbest in de bodem ter plaatse van de voormalige kassen geadviseerd.

Uit het vooronderzoek blijkt verder het volgende:

- Na analyse van de voorgaande bodemonderzoeken blijkt, dat enkele potentiële bronnen voor bodemverontreiniging nog niet eerder zijn onderzocht of dat ter plaatse een sterke verontreiniging in grond of grondwater is aangetoond. Voor zover bekend zijn deze in het verleden niet verder aangepakt, hetgeen suggereert dat deze nog steeds als dusdanig aanwezig kunnen zijn. Geadviseerd wordt om deze locaties opnieuw op te zoeken en na te gaan of deze verontreiniging nog steeds aanwezig is. Op basis hiervan dient een

omvang bepaald te worden, alsmede de mogelijke bijbehorende risico's;

- Tijdens de terreininspectie zijn (vooralsnog) geen potentiële bronnen voor een bodemverontreiniging aangetroffen. Op basis van de terreininspectie zijn dus geen aanvullende potentiële bodemverontreinigingen vastgesteld.

Op basis van het bovenstaande wordt op meerdere locaties binnen de onderzoekslocatie aanvullend onderzoek geadviseerd.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting.

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in het licht van de bodemkwaliteit wordt verder verwezen naar paragraaf 5.3.1 van deze toelichting.

3.5 Geluidskwaliteit

3.5.1 Wettelijk kader

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 ter wille van het woon- en leefklimaat.

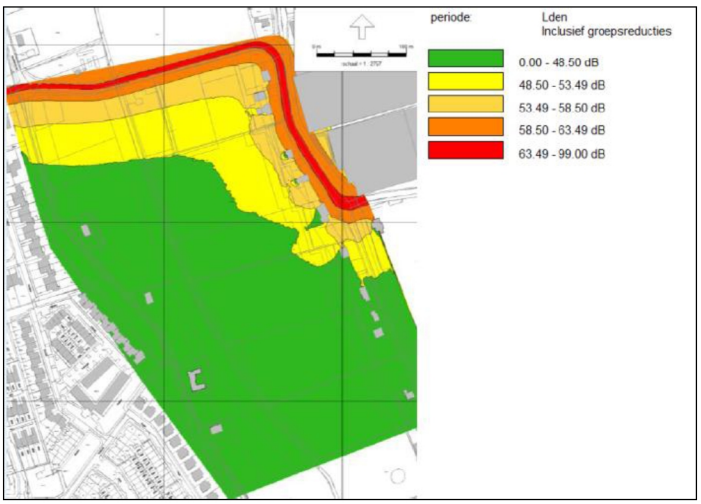
In het algemeen is een geluidsbelasting op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB(A) toegestaan. Op andere geluidsgevoelige objecten kan die norm anders zijn. De wet kent de aanname dat het gebruik van een autoweg waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweegbrengt.

In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van toelaatbare geluidhinder ten opzichte van geluidsgevoelige objecten. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering.

3.5.2 Verkennend onderzoek

Op 26 augustus 2016 is door het bureau DGMR verkennend akoestisch onderzoek verricht als geboden in de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB ten gevolge van de Rijnvaartweg/Poelkade: de buitengrens van het plangebied ligt binnen de 58 dB tot maximaal 63 dB geluidscontour na aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde wordt niet overschreden.



Figuur 28 – Overzicht L_{den} (inclusief groepsreducties) Rijnvaartweg / Poelkade

Uit het onderzoek naar de geluidsmaatregelen blijkt, dat een bronmaatregel (toepassen van een dunne deklaag) doelmatig is. Langs de Rijnvaartweg is een scherm ook doelmatig. De maatregel is minder wenselijk, vanwege de ligging van het fietspad. Het effect van het scherm neemt daardoor af en kan een beperkende factor zijn voor de sociale veiligheid. Langs de Poelkade is een scherm niet mogelijk vanwege de bestaande inritten.

Voor het plan dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld, waarbij geldt dat:

- zonder maatregelen 28 hogere waarden van 63 dB en 25 hogere waarden van 58 dB moeten worden vastgesteld; en
- met bronmaatregelen (dunne deklaag A of dunne deklaag B met een beperking in het bouwvlak) 28 hogere waarden van 58 dB en 25 hogere waarden van 53 dB moeten worden vastgesteld.

Volgens het geluidsbeleid van de gemeente moet bij de uitwerking van het plangebied bij de situering van de woningen rekening gehouden worden met een geluidsluwe zijde en zoveel mogelijk verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde. Ook zal een gevelonderzoek benodigd zijn om aan te tonen dat het binnenniveau voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

De volledige resultaten van de onderzoeken zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in het licht van de geluidskwaliteit wordt verder verwezen naar paragraaf 5.3.2 van deze toelichting.

3.6 Luchtkwaliteit

3.6.1 Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 zijn de huidige luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer van kracht. Deze eisen zien op de kwaliteit van de lucht die wij inademen en daarmee op het voorkomen van verslechtering van die lucht als gevolg van diverse luchtverontreinigende stoffen zoals fijn stof en stikstofdioxide (NO_2). Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. Het principe daarbij is dat de lucht niet boven een bepaalde grenswaarde mag verslechteren ten gevolge van die plannen, tenzij die verslechtering elders in de nabijheid – of in het plangebied – wordt gecompenseerd (de projectsaldering).

De wet kent een minimumdrempel voor gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan concentratie in de buitenlucht van bijvoorbeeld fijn stof. In de daartoe opgestelde Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt een aantal soorten projecten genoemd die nauwelijks van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Volgens artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moet in een bestemmingsplan dat geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, eveneens gemotiveerd worden dat met dat bestemmingsplan de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht zijn genomen.

3.6.2 Verkennend onderzoek

Het woningbouwplan Rijnvaart moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt zo een locatie aangewezen als locatie die niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit (voorschrift 3B.2 van Bijlage 3a van die regeling). De voorwaarde is, dat die woningbouwlocatie, in geval van één

ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Gezien de aard en de omvang van het onderhavige bouwplan (maximaal 350 woningen met een wijkontsluitingsweg) is het dus uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekenende mate bijdragen aan de concentraties fijn stof en NO_2.

De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het woningbouwplan van bestemmingsplan Rijnvaart, zoals is vastgelegd in artikel 5.16, lid 1 onder c, van de Wet milieubeheer.

3.7 Externe veiligheid

3.7.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, LPG en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes van belang.

Door de gemeente Westland is geen routering vastgesteld. Het routeren is alleen noodzakelijk als de basisregels uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen niet leiden tot voldoende bescherming.

In de gemeente Westland zijn op verschillende plaatsen munitie en explosieven vanuit de Tweede Wereldoorlog gevonden. Er is een gemeentelijke kaart opgesteld met mogelijk verdachte locaties en vindplaatsen van explosieven.

3.7.2 Verkennend onderzoek inrichtingen

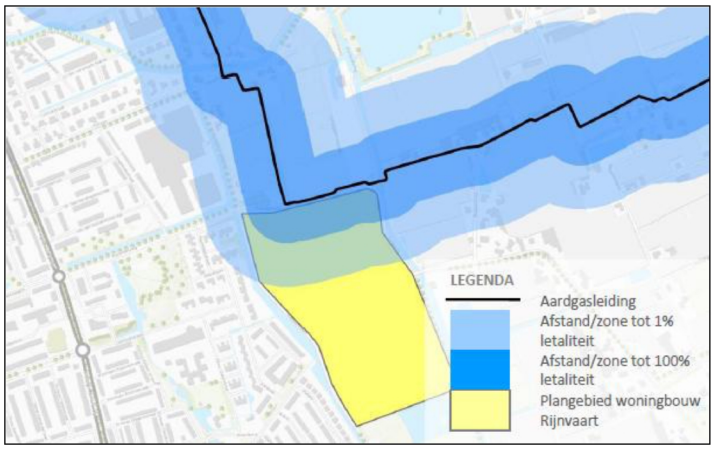
In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen in relatie tot kwetsbare objecten. Toetsing aan het Besluit

externe veiligheid inrichtingen is derhalve voor dit bestemmingsplan niet nodig.

3.7.3 Verkennend onderzoek transport door buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich de hogedruk-aardgasleiding met kenmerk W-522-05 van de Gasunie. Deze ligt aan de noordzijde van het plangebied deels onder de Rijnvaartweg.

Op 31 augustus 2016 is door bureau AVIV een risicoberekening uitgevoerd ten aanzien van de aanwezige gasleiding ter hoogte van de Rijnvaartweg. De resultaten daarvan zijn samengevat de volgende.

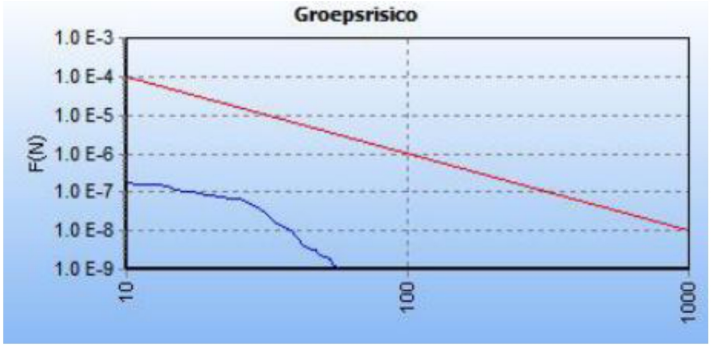


Figuur 29 – Ligging aardgasleiding

Het plangebied is gelegen binnen de 100%-letaliteitsgrens en het invloedgebied van de gasleiding. Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico zijn daarom berekend. De belangrijkste conclusies naar aanleiding van de resultaten zijn als volgt.

Plaatsgebonden risico
De berekeningen voor de gasleiding laten zien dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan de grenswaarde van 1.0 10^{-6}. Het plaatsgebonden risico van deze leiding vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan Rijnvaart.

Groepsrisico
De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. In de bestaande situatie is het groepsrisico voor de gasleiding ongeveer 300 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door het plangebied neemt het groepsrisico toe tot ongeveer 250 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.



Figuur 30 – Groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde

Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0.1 maal (10 keer) de oriëntatiewaarde, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In een beperkte verantwoording van het groepsrisico komen vier zaken aan de orde in de afweging van het planbesluit, namelijk:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen;
- de hoogte van het groepsrisico;
- de bestrijdbaarheid van een ramp;
- de zelfredzaamheid tijdens de ontwikkeling van de ramp.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting. Tevens is daaraan het advies van de Veiligheidsregio Haaglanden van [P.M.] toegevoegd.

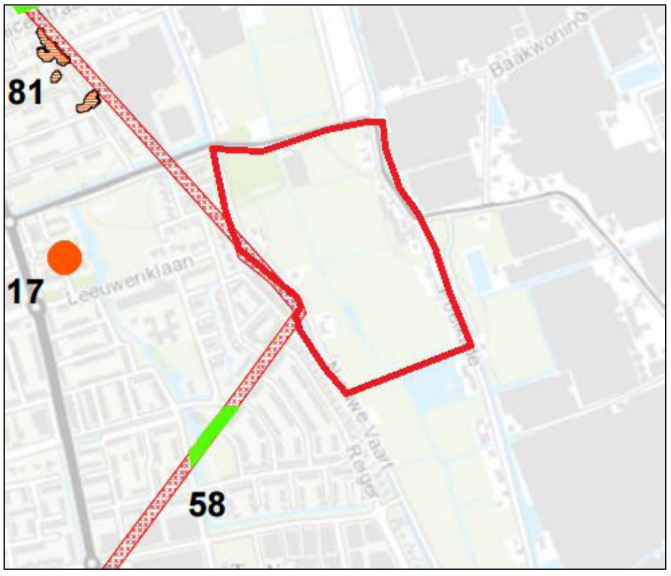
3.7.4 Verkennend onderzoek wegvervoer gevaarlijke stoffen

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen waarover gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Toetsing aan het Besluit externe veiligheid transportroutes is derhalve voor dit bestemmingsplan niet nodig.

3.7.5 Verkennend onderzoek ondergrondse explosieven

Voor de eventuele aanwezigheid van ondergrondse conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog is op basis van de gemeentelijke explosievenkaart bureauonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek blijkt, dat in het plangebied zulke explosieven niet aanwezig zijn.

De tankgracht (in de figuur hieronder rood gearceerd weergegeven) loopt wel deels over het plangebied en wel over de waterloop en wegverkeersverbinding Nieuwe Vaart tussen de percelen Nieuwe Vaart nummers 3 en 7.



Figuur 31 – Het plangebied (rood omkaderd) op de gemeentelijke kaart van de ligging van ondergrondse conventionele explosieven

Op 11 januari 2010 is door het bureau TA Survey detectieonderzoek verricht waarin werd geconcludeerd, dat ter plaatse van de voormalige tankgracht aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van concentraties aan metalen die kunnen duiden op gedumpte munitie. Voor deze gronden kon geen VVE-verklaring worden afgegeven.

Door passende maatregelen en het hanteren van een werkprotocol kunnen de gronden ter plaatste van het in het plangebied gelegen deel van de tankgracht voor woningbouw bruikbaar worden gemaakt.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er een kans is op conventionele explosieven in het plangebied, die de ruimtelijke ordening die met dit bestemmingsplan wordt geboden, mogelijk kan belemmeren. Hiertoe is in dit bestemmingplan ter plaatse van de voormalige tankgracht een veiligheidszone voor munitie opgenomen. Volgens de regels bij deze gebiedsaanduiding mogen op of in deze gronden uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd, die voor het tegengaan van het gevaar, nodig zijn, die een maximale bouwhoogte van 3 meter hebben en waarvoor voor het overige de algemene bouwregels gelden.

3.8 Archeologische waarden

3.8.1 Wettelijk kader

In 1992 ondertekende Nederland tezamen met aan groot aantal Europese landen het Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een wijziging van de Monumentenwet 1988

alsmede tot een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze zogenaamde Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 van kracht geworden. De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn:

- dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (*in situ*) dient te worden behouden (artikel 4 van het Verdrag);
- dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5); en
- het "veroorzakersprincipe" (artikel 6) dat inhoudt, dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 van de Monumentenwet 1988. In deze artikelen is bepaald, dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (dubbel)bestemming in de planregels waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld. Op de planverbeelding wordt het gebied vastgesteld en in de plantoelichting wordt een en ander toegelicht.

In artikel 41a van de Monumentwet 1988 is bepaald, dat de artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m^2. Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Westland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (zie volgende paragraaf) zowel naar boven als beneden af te wijken van de gestelde norm van 100 m^2.

3.8.2 Gemeentelijk kader

Conform de Monumentenwet 1988 zijn overheden gehouden archeologie op te nemen in ruimtelijke plannen. 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 – er 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:

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

3.8.3 Verkennend onderzoek

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Het Nieuwe Water is in 2009 door het bureau GT Frontline archeologisch grondradaronderzoek gedaan. Op basis van advies van het bureau ArcheoWest heeft de gemeente de gronden van het gebied, en daarmee van het plangebied van dit bestemmingsplan, vrijgegeven.

Ook de (mogelijke) locatie van het "Grafelijk Hof" tussen de bestaande heuvel en het perceel aan Nieuwe Vaart 3 is vrijgegeven. De uitvoerder van de werkzaamheden moet wel nadrukkelijk worden gewezen op artikel 53 van de Monumentenwet 1988, waarin is bepaald, dat indien tijdens grondwerkzaamheden wordt gestuit op archeologische vondsten, deze direct moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag. Zo krijgt het bevoegd gezag de kans om de aangetroffen zaken in het veld te (laten) onderzoeken.

Op grond van de genoemde onderzoeksresultaten behoeft verder geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

4 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

4.1 Standaarden ruimtelijke ordening

4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden 2012, versie 1.3.1, zoals wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Staatscourant 2012, nr. 14821, en Staatscourant 2013, nr. 33375). Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

Voorts is voor de gehanteerde begrippen aangesloten bij de voor dit bestemmingsplan relevante begrippen uit het Besluit omgevingsrecht en de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, een ander als mogelijk gemaakt in de genoemde RO-standaarden 2012.

4.1.2 Aanvullingen op SVBP 2012

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

In het artikel met de Algemene gebruiksregels zijn indicatief die handelingen genoemd die volgens het bestemmingsplan vallen onder het algemene wettelijke verbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1, eerste lid en onder c., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Die handelingen zijn in het artikel met de Overige regels strafbaar gesteld met verwijzing naar de Wet economische delicten.

In het artikel met de Overige regels is een rangorde vastgesteld tussen de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

4.2 Coördinatieregeling en Crisis- en herstelwet

4.2.1 Gemeentelijke coördinatieregeling

Ter uitvoering van dit bestemmingsplan heeft de raad van de gemeente gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding van de omgevingsvergunningen en andere uitvoeringsbesluiten die op dit bestemmingsplan zijn gebaseerd, een en ander als bedoeld in artikel 3.30, lid 1, onder a., van de Wet ruimtelijke ordening. Deze regeling houdt in, dat de uitvoeringsbesluiten gecoördineerd zullen worden voorbereid.

4.2.2 Toepasselijkheid Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet voorziet in de mogelijkheid om voor bepaalde projecten een eenvoudiger procedure te volgen voor de besluitvorming daarover. In artikel 1.1 worden, onder andere, als projecten genoemd die welke zijn opgenomen in Bijlage I van de wet.

Het woningbouwplan Rijnvaart is in de Crisis- en herstelwet, in het bijzonder in artikel 3.1 van Bijlage I van die wet, als project aangewezen en wel als gebiedsontwikkeling van lokaal of regionaal belang. Het woningbouwplan voldoet aan de in de wet gestelde voorwaarden, dat het uit meer dan 11 (nieuwe) woningen in een aaneengesloten gebied moet bestaan.

De Crisis- en herstelwet is derhalve van toepassing op dit bestemmingsplan.

Het belangrijkste gevolg van de toepasselijkheid van de wet is de afbakening (verkorting) van de beroepsprocedure tegen een besluit in verband met het project (Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de wet). De dan te volgen procedure wijkt af van de reguliere procedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

Verder moeten in het beroepschrift in ieder geval de beroepsgronden zijn opgenomen en de rechtzoekende kan, bijvoorbeeld, het beroepsschrift niet meer aanvullen met beroepsgronden na het verloop van de beroepstermijn.

Verder moet de beroepsrechter binnen zes maanden uitspraak doen op het beroepschrift; indien sprake is van een tussenuitspraak dan moet de einduitspraak ook binnen zes maanden nadien volgen. Indien een bestuursorgaan na vernietiging een nieuw besluit moet nemen, kan het dat besluit baseren op de feiten waarop het vernietigde besluit berustte,

behoudens voor zover de onjuistheid of het onvoldoende vast staan van deze feiten een grond voor de vernietiging was.

4.3 Bestemmingsregeling

Aan de bestaande functies in het plangebied, die in overeenstemming met de voorheen geldende bestemmingsplannen in dit plan zijn bestemd, en aan de nieuwe functies in het plangebied zijn de volgende bestemmingen gegeven.

4.3.1 Bestemming "Gemengd"

Op de gronden aan de Rijnvaartweg, gelegen tussen de ecologische verbindingszone en de bestaande woningen aan de Poelkade, is de bestemming "Gemengd" (GD) neergelegd.

Volgens de bestemmingsomschrijving van deze bestemming zijn naast het realiseren van de 42 zorgwoningen en de bijbehorende functies ten dienste daarvan, tuinen, erven, water, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere bij de bestemming behorende voorzieningen mogelijk gemaakt.

In de regels voor de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming "Gemengd" in de bestemming "Woongebied" teneinde het te ontwikkelen woongebied te vergroten.

4.3.2 Bestemming "Groen"

Op de gronden waarop de bestaande heuvel aan de Rijnvaartweg is gesitueerd, is de bestemming "Groen" (G) neergelegd. Ook het pad langs de Nieuwe Vaart, bedoeld voor langzaam verkeer en een calamiteitenontsluiting, heeft ter hoogte van deze heuvel deze bestemming gekregen.

De gronden direct ten zuiden van de bestemming "Gemengd" (GD) is de bestemming "Groen"(G), met de functieaanduiding "water" (wa) neergelegd. Ter plaatse van deze functieaanduiding dient minimaal 240 m2 aan oppervlaktewater gerealiseerd worden.

In de regels voor de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming "Groen" in de bestemming "Woongebied" teneinde het te ontwikkelen woongebied te vergroten (zie ook paragraaf 4.3.11).

4.3.3 Bestemming "Natuur"

Op de gronden waarop nieuwe natuur in de vorm van een ecologische verbindingszone zal worden gerealiseerd, is de bestemming "Natuur" (N) neergelegd.

In de regels van deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor twee wegverkeersverbindingen door het gebied. Deze verkeersverbindingen zijn bedoeld om het westelijk en oostelijk van de ecologische verbindingszone gelegen woongebied met elkaar te verbinden. Aangezien de exacte ligging van deze verbindingen nog niet bekend is, zijn deze verbindingen mogelijk gemaakt door middel van een afwijking bij omgevingsvergunning.

Daarnaast is aan deze bestemming een aanlegstelsel verbonden. Ook is in deze bestemming de bevoegdheid opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

4.3.4 Bestemming "Tuin"

Op de gronden bij de woningen die onder de bestemming "Wonen" zijn geplaatst, hebben de tuinen de bestemming "Tuin" (T) gekregen. Naast beperkt bouwen is het bouwen van erkers op die gronden onder voorwaarden toegestaan. Bij deze bestemmingslegging is deels aangesloten bij de regels die vóór het van kracht worden van dit bestemmingsplan golden.

4.3.5 Bestemming "Verkeer"

Op de gronden waarop de wegen voor wegverkeer Nieuwe Vaart en Poelkade(-Zuid) zijn gesitueerd, is de bestemming "Verkeer" (V) neergelegd.

4.3.6 Bestemming "Water"

Op de gronden waarop oppervlaktewater is gesitueerd, is de bestemming "Water" (WA) neergelegd. Dit geldt voor zowel de waterlopen Nieuwe Vaart en Poelwatering als de waterloop achter de bestaande woningen aan de Poelkade.

De kwelsloot achter de bestaande woningen aan de Poelkade is voorzien van de functieaanduiding "erf". Binnen die aanduiding is het mogelijk om, na overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland, de gronden te gebruiken als tuin of groen, mits de doorgang van de kwelsloot gegarandeerd blijft.

4.3.7 Bestemming "Wonen"

Op de gronden waarop de bestaande woningen langs de Nieuwe Vaart en Poelkade zijn gesitueerd, is de bestemming "Wonen" (W) neergelegd. De bestaande woningen betreffen de percelen aan de Nieuwe Vaart, nummers 3, 5, en 7 en aan de Poelkade nummers 2, 2A, 4, 4A, 6, 8, 8A, 10 en 12.

Bij deze bestemmingslegging is deels aangesloten bij de regels die vóór het van kracht worden van dit bestemmingsplan golden.

In de regels van deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming "Wonen" in de bestemming "Woongebied" teneinde het te ontwikkelen woongebied te vergroten.

4.3.8 Bestemming "Woongebied"

Op de gronden waarop het woningbouwplan Rijnvaart zal worden gerealiseerd is de bestemming "Woongebied" (WG) neergelegd.

Volgens de bestemmingsomschrijving van deze bestemming zijn naast het realiseren van de woningen een verblijfsgebied (o.a. woonstraten, voet- en fietspaden), tuinen, erven, water, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere bij de bestemming behorende voorzieningen mogelijk gemaakt.

Het gebied waar de hoofdontsluiting van de wijk wordt gerealiseerd is voorzien van de functieaanduiding "ontsluiting".

In de regels van deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van de woningen (hoofdgebouwen) met 4 meter.

Op de gronden waarop gestapelde woningen mogen worden opgericht, is een daartoe gerichte bouwaanduiding opgenomen.

4.3.9 Dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering"

Op de gronden van de primaire waterkering en de daarbij behorende beschermingszone is de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" (WS-WK) neergelegd.

In de regels van deze dubbelbestemming zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het verleggen van de waterkering.

4.3.10 Gebiedsaanduiding "veiligheidszone – munitie"

Op de gronden waarin de tankgracht uit de Tweede Wereldoorlog lag is de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – munitie" neergelegd.

4.3.11 Gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsbevoegdheid"

Op de gronden waarop het bestemmingsplan kan worden gewijzigd teneinde het te ontwikkelen woongebied te vergroten met een deel van het bestemmingsvlak van bestemming "Groen", is de gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsbevoegdheid" neergelegd. Deze bevoegdheid is opgenomen in het artikel voor de bestemming "Groen" en op grond daarvan kan die bestemming worden gewijzigd in de bestemming "Woongebied".

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Grondexploitatie en kostenverhaal

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld, omdat 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 anterieure exploitatieovereenkomst tussen Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW) en gemeente. Het plangebied is onderdeel van het project Waelpark waarvoor een sluitende grondexploitatie is opgesteld. Rijnvaart is daarvan een van de deelplannen.

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van grondexploitatie en kostenverhaal uitvoerbaar is.

5.1.2 Planschadevergoeding

Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is als kostenpost in de grondexploitatie opgenomen.

5.2 Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Onteigening

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan hoeft geen onteigening op grond van de onteigeningswet plaats te vinden.

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van publiekrechtelijke wijziging van de eigendomsverhoudingen, uitvoerbaar is.

5.2.2 Eigendomsoverdracht

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan hoeft geen verwerving van eigendom plaats te vinden.

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van de overige zakenrechtelijke rechtsverhoudingen uitvoerbaar is.

5.3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

5.3.1 Bodemkwaliteit

Zoals aangeven in paragraaf 3.4 van deze toelichting, heeft verkennend actualiserend bodemonderzoek plaatsgevonden. Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang om vast te stellen of de bodemkwaliteit zodanig is, dat de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is of mogelijk gemaakt kan worden.

[P.M.: uitvoeringsmaatregelen opnemen, Econsultancy adviseert vervolgonderzoek, moet nog worden aangevraagd; zonder dit is uitvoerbaarheid niet aantoonbaar]

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van bodemkwaliteit uitvoerbaar is.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting.

5.3.2 Geluidskwaliteit

Zoals aangeven in paragraaf 3.5 van deze toelichting, heeft een verkennend geluidsonderzoek plaatsgevonden. Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang om vast te stellen of het gevolg geven aan de conclusies van dat onderzoek zodanig kan plaatsvinden, dat de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is of mogelijk gemaakt kan worden.

Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient een aantal hogere grenswaarden te worden vastgesteld, namelijk:

- zonder maatregelen: 28 hogere waarden van 63 dB en 25 hogere waarden van 58 dB;

- met bronmaatregelen (dunne deklaag A of dunne deklaag B) met een beperking in het bouwvlak 28 hogere waarden van 58 dB en 25 hogere waarden van 53 dB.

Volgens het geluidsbeleid van de gemeente moet bij de uitwerking van het plangebied bij de situering van de woningen rekening gehouden worden met een geluidsluwe zijde en zoveel mogelijk verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde. Ook zal een gevelonderzoek benodigd zijn om aan te tonen dat het binnenniveau voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Verder zullen geluidsreducerende maatregelen worden genomen. Deze bestaan uit het toepassen van geluidsreducerend asfalt (dunne deklaag type A (DDA)) over 500 meter lengte tussen de Nieuwe Vaart en de Baakwoning.

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van geluidskwaliteit door het nemen van geluidsreducerende maatregelen en het vaststellen van hogere grenswaarden, uitvoerbaar is.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

5.4 Ecologische uitvoerbaarheid

5.4.1 Beschermde plant- en diersoorten

a. Algemeen

In het kader van het aantonen van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is in het kader van de Flora- en faunawet door het bureau Aqua-Terra Nova op 5 augustus 2016 onderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten in het plangebied.

Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden.

b. Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of grenst niet aan natuurgebieden die zijn aangewezen ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, namelijk "Solleveld & Kapittelduinen", is gelegen op een afstand van circa 2,5 km van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op een verdere afstand van het bestemmingsplan. Effecten van de werkzaamheden op het nabij gelegen Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

c. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied grenst aan het Natuurnetwerk Nederland-gebied de Poelwatering. Dit gebied omvat de waterloop die evenwijdig aan de Poelkade loopt en doorloopt tot de N 467. Hoewel de afstand tot het NNN-gebied gering is, worden door de aard van de werkzaamheden geen negatieve effecten op dat gebied verwacht, omdat er een ecologische zone wordt aangelegd langs de Poelkade.

d. Vogels

De nesten van vogels zijn beschermd tijdens het broeden. Om verstoring van broedvogels te voorkomen wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dat seizoen duurt van grofweg maart tot en met juli.

De bosschage binnen het plangebied biedt een potentieel geschikte broedlocatie voor roofvogels en uilen. Nader onderzoek conform vastgestelde protocollen dient uitgevoerd te worden. In de winter zal er een bezoek aan de bosschage gedaan worden om te kijken of er in de kale bomen oude nesten aanwezig zijn. In de periode maart tot en met half mei zullen er twee tot vier gerichte veldbezoeken vlak na zonsopkomst plaatsvinden, met een tussenperiode van minimaal 10 dagen [P.M.].

De woningen binnen het plangebied bieden potentieel geschikte verblijfplaatsen en habitat voor huismussen en gierzwaluwen. Aangezien alle bebouwing blijft behouden is nader onderzoek niet nodig.

e. Vleermuizen

De woningen in het plangebied vormen geschikt leefgebied voor vleermuizen om te verblijven. Alle verblijfplaatsen van vleermuizen en hun functionele leefomgeving zijn strikt beschermd conform tabel 3 van de Flora- en faunawet en Bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn. Met het uitvoeren van het project kunnen verblijfplaatsen en leefgebied van vleermuizen verloren gaan of worden verstoord.

Voor vleermuizen is alleen van belang dat eventuele verblijfplaatsen in bebouwing niet werden verstoord of verwijderd. Aangezien alle bebouwing blijft behouden is nader onderzoek niet nodig.

f. Amfibieën en reptielen

Op dit moment kan de aanwezigheid van verblijfplaatsen en voortplantingslocaties van rugstreeppadden in het plangebied niet uitgesloten worden. Nader onderzoek naar de functie van het plangebied voor de rugstreeppad is noodzakelijk.

Op 10 november 2016 heeft bureau Aqua-Terra Nova nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van rugstreeppadden.

De rugstreeppad betreft een mobiele soort die gemakkelijk van verblijfplaats wisselt en juveniele padden trekken alle richtingen op opzoek naar geschikt leefgebied. Bouwterreinen vormen vaak ideaal leefgebied voor rugstreeppadden. Door het nemen van maatregelen kan worden voorkomen dat rugstreeppadden zich vestigen in de gebieden waar reeds werkzaamheden worden uitgevoerd.

Doordat in natuurgebieden de dynamiek vaak ontbreekt is het voorkomen van de rugstreeppad in Nederland sterk afhankelijk van menselijke ingrepen. Bouwterreinen bijvoorbeeld vormen ideaal leefgebied. De soort wisselt ook gemakkelijk van verblijfplaats. Is de soort eenmaal gevestigd in het plangebied, is het niet toegestaan de dieren te verstoren. Ook niet als deze zich tijdens de uitvoering van de werkzaamheden vestigen in het plangebied. Dit wegens de strikt beschermde status van de rugstreeppad. Op bouwterreinen is vaak een goed vergraafbare bodem aanwezig, schuilplaatsen onder bouwmateriaal, en regenplassen van sporen van zwaar materiaal. In deze ondiepe plassen warmt het water snel op en is er geen concurrentie aanwezig van andere amfibieën of waterinsecten waardoor deze zeer geschikt voortplantingswater vormen.

Aanbevolen wordt om de volgende maatregelen te treffen om vestiging van de rugstreeppad in het plangebied tijdens de werkzaamheden te voorkomen:

- voorkomen dat er (tijdelijke) grond- en/of zanddepots en takkenbossen ontstaan op het werkterrein die als respectievelijk voortplantingshabitat of functioneel leefgebied van rugstreeppad kunnen functioneren;
- indien niet voorkomen kan worden dat grond- en/of zanddepots meer dan 4 weken blijven liggen, dienen deze grond- en/of zanddepots direct na afwerking afgedekt te worden met landbouwplastic of aan de onderzijde een goed afsluitend zeildoek, of;
- plaats paddenwerendeschermen, bijvoorbeeld van glad landbouwplastic rond het werkterrein of rond de zand- of grondbulten. Zorg dat de schermen 10 centimeter in de grond steken en 50 centimeter boven de grond. Controleer regelmatig op scheuren, kieren en overhangende vegetatie;
- voorkom de vorming van ondiepe plassen op het werkterrein;
- pas de maatregelen toe voor en tijdens de periode van uitvoering. Met name is extra aandacht vereist op aanwezige padden in de periode maart t/m oktober.

g. Vissen

Het plangebied is gelegen binnen het verspreidingsgebied van de beschermde kleine modderkruiper en bittervoorn.

Bij werkzaamheden aan de watergang hoeft voor deze soort geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden, mits er gewerkt wordt conform een geldige gedragscode (bijvoorbeeld die van de Unie van Waterschappen). De bittervoorn betreft een strikt beschermde soort conform de Flora- en faunawet.

Indien werkzaamheden aan de watergang plaatsvinden is nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde vissoorten noodzakelijk [P.M.].

h. Conclusie

Omdat het gebied volledig is onderzocht op de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten en omdat passende maatregelen zijn aanbevolen die bij de uitvoering van het bestemmingsplan kunnen en zullen worden genomen, kan worden geconcludeerd, dat ook dit deel van het bestemmingsplan in het kader van de Flora- en faunawet uitvoerbaar is.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 5 van deze toelichting.

5.4.2 Programmatische aanpak stikstofdepositie

In het kader van het aantonen van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is bureauonderzoek verricht naar de mogelijke stikstofdepositie bij de uitvoering van het bestemmingsplan in relatie tot Natura 2000-gebieden "Solleveld & Kapittelduinen" en "Spanjaardsduin", een en ander in het licht van de per 1 juli 2015 op dit vlak gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998.

Op basis van de verkeersmodelgegevens is bepaald op welke wegen sprake is van een toe- of afname van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de het bestemmingsplan. In de berekening hoeven alleen de wegen te worden meegenomen met een toe- of afname groter dan 500 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm).

Na realisatie van het woningbouwplan Rijnvaart zal de verkeerstoename in de directe omgeving op geen enkele weg boven de 500 mvt/etm uitkomen. Hierdoor kan worden geconcludeerd, dat de stikstofdepositie in de plansituatie niet hoger is dan de stikstofdepositie in de referentiesituatie en dat het bestemmingsplan op het vlak van stikstofdepositie uitvoerbaar is.

5.5 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

5.5.1 Ontsluiting woningbouwplan Rijnvaart

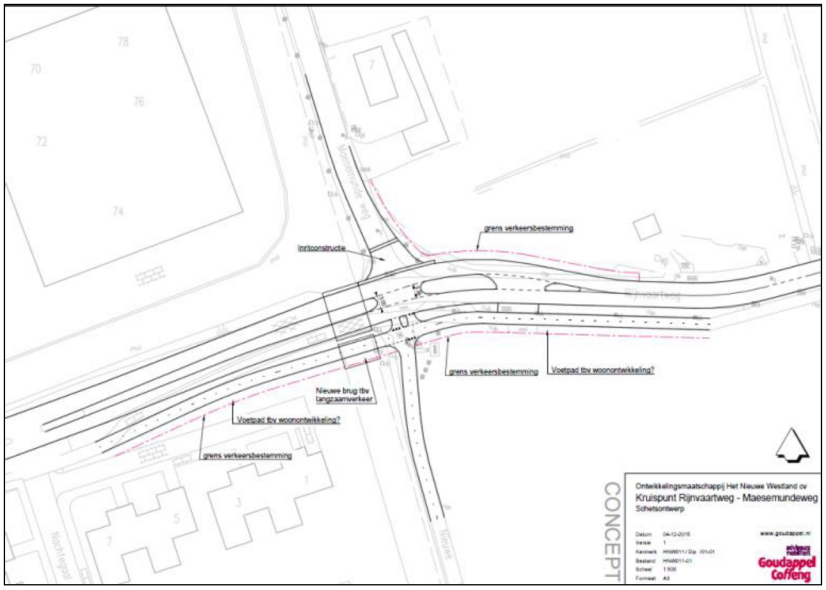
Op [P.M.] is door bureau Goudappel Coffeng een onderzoek verricht naar de verkeerskundige gevolgen van de ontsluiting van het woningbouwplan Rijnvaart in noordelijke richting op de Rijnvaartweg.

[P.M.: verkeersonderzoek in samenhang met woningbouwplan Waelplas]

De volledige resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in [P.M.] Bijlage 6 van deze toelichting.

5.5.2 Reconstructie Rijnvaartweg

Voor het woningbouwplan Waelplas, dat ten noorden van de Rijnvaartweg ligt, is aanpassing noodzakelijk voor de kruising Maesemundeweg - Rijnvaartweg.



Figuur 32 – Indicatieve schets kruising Maesemundeweg - Rijnvaartweg

Die aanpassing is in het bestemmingsplan Waelplas planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

De volledige resultaten van dit onderzoek zijn eveneens opgenomen in Bijlage 7 van deze toelichting.

[P.M.: wijkontsluiting op Rijnvaartweg beschrijven en figuur toevoegen met indicatieve hoofdontsluiting]

5.5.3 Plangebied masterplan Waelpark

Op 23 september 2014 is door bureau Goudappel Coffeng een onderzoek verricht naar de verkeerskundige gevolgen van de nieuwe woningbouwplannen in het plangebied van masterplan Waelpark (zie paragraaf 2.5.1 van deze toelichting).

De volledige resultaten van dit onderzoek zijn eveneens opgenomen in Bijlage 8 van deze toelichting.

5.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.6.1 Bestuurlijk vooroverleg

Vanaf [P.M.] 2016 tot en met [P.M.] 2016 heeft het bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden over het voorontwerp van dit bestemmingsplan, als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van dit vooroverleg zijn reacties binnengekomen van:

- [P.M.].

Deze reacties hebben [P.M.: deels/geen] aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Het overzicht van de ingediende vooroverlegreacties en de reacties daarop is opgenomen in Bijlage [P.M.] van deze toelichting.

5.6.2 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf [P.M.] tot en met [P.M.] gedurende een periode van zes weken 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. In totaal zijn binnen de periode van terinzagelegging [P.M.] zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen hebben [P.M.: deels/geen] aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

Het overzicht van de ingediende zienswijzen en de reacties daarop is opgenomen in Bijlage [P.M.] van deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING
(ZIE APART BOEKWERK)

REGELS

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Rijnvaart met identificatienummer NL.IMRO.1783.ONWRIJNVAARTobp-VO01 van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden onderneming

een onderneming die is of kan zijn gevestigd in een woning en die toebehoort aan een natuurlijk persoon die 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.

1.6 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.

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken.

1.8 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen.

1.9 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één of meerdere personen van wie de huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein daar noodzakelijk is.

1.10 bestaande bouwwerken

bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of vergund zijn om tot stand te zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.15 bouwen

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

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 boveninsteek

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

1.21 calamiteitenontsluiting

ontsluiting van het terrein voor nood- en hulpdiensten (waarbij te denken is aan o.a. ambulances en brandweerwagens), en vluchtroute voor gasten op het terrein in geval van calamiteiten die het gebruik van de reguliere hoofdentree onmogelijk of onveilig maken.

1.22 dakkapel

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

1.23 dakopbouw

een toevoeging aan het dakvlak van een bouwmassa die niet vrij in het dakvlak ligt, maar ten minste de nok- of gootlijn of zijkant van het dakvlak raakt van het betreffende gebouw/de betreffende woning.

1.24 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.

1.25 ecologische verbindingszone

een verbinding, of onderdeel van een verbinding, tussen gebieden die onderdeel uitmaken van een netwerk van natuurgebieden van internationaal of nationaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten.

1.26 erf

al dan niet bebouwd perceel die bij de hoofdmassa horen, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze inrichting niet verbieden.

1.27 erker

een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

1.28 gebouw

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

1.29 geluidhinderlijke bedrijven

bedrijven als bedoeld in artikel 41, lid 3 van de Wet geluidhinder in verbintenis met artikel 2.1, lid 3, en bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

1.30 grondgebonden woning

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.31 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken exclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken of vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

1.32 horeca

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

1.33 netto-vloeroppervlak

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt als o.a. restaurant/café of expositieruimte, exclusief de hieraan ondersteunende voorzieningen (zoals keuken, uitgifteruimte, toiletten en dergelijke).

1.34 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.

1.35 oorspronkelijke achtergevel

de achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw.

1.36 overkapping

een overig bouwwerk voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand dat ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.37 overig bouwwerk

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

1.38 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.

1.39 peil

het peil:

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen is de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor overige bouwwerken is 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.

1.40 risicovolle inrichtingen

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

1.41 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 sekstheater, een sekswinkel, een seksautomatenhal en een seksclub of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.42 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 m^3 en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen;

- afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.43 voorgevel

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.

1.44 voorgevelrooilijn

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing of daar waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een gevellijn.

1.45 wellnesscentrum

een centrum van activiteiten gericht op het lichamelijk welzijn (gezondheid en ontspanning) van de mens in de breedste zin van het woord.

1.46 wooneenheid

een gebouw, een eengezinswoning of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

1.47 zorgwoning

een zelfstandige woning waarin zorgverlening mogelijk is: er is zorg op afroep of 24 uurszorg beschikbaar vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum of bijvoorbeeld een dienstencentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 de diepte van een aanlegsteiger

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

2.9 afstand

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

2.10 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd" (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. 42 zorgwoningen;

b. één aan de zorgwoningen gerelateerde ondersteunende horecavoorziening, in de vorm van een restaurant met een maximum netto-vloeroppervlak van 250 m^2;

c. één aan de zorgwoningen gerelateerd, ondersteunend en ondergeschikt wellnesscentrum met een maximum netto-vloeroppervlak van 500 m^2;

d. aan zorgwoningen gerelateerde ondergeschikte en ondersteunende zorgfuncties, waaronder een fysiotherapeut, pedicure en kapper;

e. tuinen en erven;

f. parkeervoorzieningen;

g. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;

h. nutsvoorzieningen;

i. groenvoorzieningen;

j. voetpaden en fietspaden;

k. speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;

b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;

c. andere overige bouwwerken;

en gelden de volgende regels.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. binnen het bestemmingsvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gerealiseerd;
b. het bestemmingsvlak mag voor 80 % worden bebouwd;
c. de maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 12 m;
d. het hoofdgebouw dient op mimimaal 5 m van de openbare weg gerealiseerd te worden.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

a. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het erf bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw tot een maximum van 75 m^2;
b. de afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 2 m;
c. indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m;
d. de maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
e. de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt 4 m;
f. de maximale goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 m;
g. de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 m;
h. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3 m.

3.2.4 Andere overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 m achter de voorgevelrooilijn bedraagt 1 m;
b. de maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt 2 m;
c. de maximale bouwhoogte van (licht)masten bedraagt 8 m;
d. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m;
e. de maximale oppervlakte van een overkapping bedraagt 40 m^2;

f. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 m.

3.2.5 Parkeernormen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, geldt de regel, dat voor het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in het Westlands verkeer en vervoersplan, zoals dit als Bijlage 1 van deze regels onlosmakelijk deel uit van de planregels, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Parkeernormen

Voor het gebruik geldt de regel, dat voor het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in het Westlands verkeer en vervoersplan, zoals dit als Bijlage 1 van deze regels onlosmakelijk deel uit van de planregels, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

3.3.2 Strijdig gebruik

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

a. bedrijf;
b. detailhandel;
c. horeca, anders dan genoemd in lid 3.1 onder b.;
d. een buurthuis annex wijkcentrum.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Uitbreiding woongebied

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor het uitbreiden van het woongebied door de bestemming "Gemengd" te wijzigen in de bestemming "Woongebied", als geregeld in artikel 10 van deze regels, met dien verstande dat:

a. het maximale aantal woningen, als gegeven in artikel 10, lid 10.2.1, aanhef en onder a., niet wijzigt;
b. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
c. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
d. advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan te besluiten;
e. na de wijziging op de gronden de regels van de bestemming "Woongebied" gelden als gegeven in artikel 10 van deze regels.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. groenvoorzieningen en water;
b. natuurvriendelijke oevers;
c. speelvoorzieningen;
d. voet- en fietspaden;
e. calamiteitenontsluitingen;
f. ter plaatse van de functieaanduiding "water" (wa), minimaal 250 m^2 aan oppervlaktewater.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

4.3.1 Uitbreiding woongebied

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor het uitbreiden van het woongebied door de bestemming "Groen" te wijzigen in de bestemming "Woongebied", als geregeld in artikel 10 van deze regels, op de gronden die als zodanig zijn aangeduid overeenkomstig artikel 15, lid 15.2, van deze regels, indien dit leidt tot een optimalere stedenbouwkundige invulling en verkaveling van het omliggende gebied en met dien verstande dat:

a. het maximale aantal woningen, als gegeven in artikel 10, lid 10.2.1, aanhef en onder a., niet wijzigt;
b. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
c. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
d. advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan te besluiten;
e. na de wijziging op de gronden de regels van de bestemming "Woongebied" gelden als gegeven in artikel 10 van deze regels.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, het herstel, de versterking en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
b. de verbetering van het milieu voor de actuele en potentiële natuurlijke levensgemeenschappen;
c. de opbouw van het landschap, waaronder water;
d. natuur in de vorm van een plas-dras-zone met een minimale oppervlakte van 2.100 m^2;
e. beperkt recreatief medegebruik, waaronder moeten worden verstaan wandelen, fietsen en ongemotoriseerd varen;
f. wegen, voetpaden en fietspaden met de daarbij horende bruggen en onderdoorgangen;
g. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen;
j. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met maximale bouwhoogte van 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met de uit te voeren werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.1, aanhef en onder a., b. en c.;
b. staanplaats voor wagens;
c. agrarische doeleinden, met uitzondering van agrarische doeleinden in het kader van natuurbeheer;

d. sport-, wedstrijd- of speelterrein, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, parkeerterreinen, lig- of speelweiden, zwem-gelegenheden en buitenmaneges;
e. het winnen van bosstrooisel of mos;
f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Afwijken ten behoeve van aanleg verkeersverbindingen

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en functies, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.2 ten behoeve van de aanleg van een verkeersverbinding en wel onder de volgende voorwaarden:

a. binnen de bestemming worden maximaal 2 verkeersverbindingen gerealiseerd;
b. de ecologische verbindingszone wordt niet onderbroken;
c. de maximale breedte van een verkeersverbinding bedraagt 40 m;
d. de beide verkeersverbindingen hebben een minimale onderlinge afstand hebben van 150 m ten opzichte van elkaar.

5.4.2 Afwijken voor kamperen met oog op onderhoud en beheer natuurgebied

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3 voor het kamperen door groepen met als doelstelling het onderhoud en beheer van het natuurgebied, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurlijke waarden.

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

5.5.1 Verbod op werken of werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming "Natuur" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door burgemeester en wethouders, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, voetpaden of fietspaden;
b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of scheuren van grasland;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;
g. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;
h. het bemalen of draineren van de grond en het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding;
i. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas.

5.5.2 Uitzonderingen op verbod op werken en werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 5.5.1 is niet van toepassing op werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de inrichting van de ecologische verbindingszone waarvoor deze bestemming is bedoeld;
b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
c. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
d. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik, met uitzondering van het blijvend scheuren van grasland;
e. vallen onder het vellen of rooien bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
f. behoren tot het periodiek kappen van hakhout voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaande bodemgebruik.

5.5.3 Voorwaarden voor verlening omgevingsvergunning

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarde is voldaan:

a. werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.5 zijn alleen toelaatbaar, als - gehoord de waterbeheerder als de waterhuishouding en/of de waterafvoer in het geding is – door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in lid 5.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. de bijbehorende verhardingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. erkers;
b. overige bouwwerken;

6.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

a. de erker wordt gesitueerd tenminste 0,50 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw en tenminste 0,50 m lager dan de goot;
b. de maximale diepte van de erker bedraagt 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelgrens met een maximale diepte van 1,50 m;
c. de maximale breedte van de erker bedraagt 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
d. de maximale goothoogte van de erker bedraagt 3 m of 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
e. de maximale bouwhoogte van de erker bedraagt 4 m.

6.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 m achter de voorgevelrooilijn bedraagt 1 m;
b. de maximale bouwhoogte van de andere overige bouwwerken bedraagt 2 m.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. verkeerswegen, met inbegrip van opstelstroken en opritten;
b. voetpaden en fietspaden;
c. overige bouwwerken die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers, verkeersborden en straatverlichting;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen en bushaltes;
e. groenvoorzieningen en watergangen voor de begrenzing en de waterafvoer van de wegen en de parkeerplaatsen, zoals bermen en taluds;
f. reclame-uitingen;
g. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden worden uitsluitend overige bouwwerken gebouwd, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte daarvan, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, 3 m bedraagt.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. (hoofd-)watergangen, waterpartijen;
b. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en verkeer te water;
c. natuurvriendelijke oevers;
d. voorzieningen zoals taluds, groen, bruggen, duikers en waterstaatkundige voorzieningen;
e. ter plaatse van de functieaanduiding "erf" (e), een erf.

8.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

8.3.1 Afwijken ten behoeve van aanleg verkeersverbindingen

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige situatie en de omliggende functies, kan, ter plaatse van de functieaanduiding "erf" (e), met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van het gebruik van die gronden voor tuin, achtererf of een openbare groenvoorziening, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de waterhuishoudkundige situatie wordt positief beïnvloed;
b. het totale aantal m^2 aan oppervlaktewater neemt niet af;
c. de afwijking leidt tot een optimaler verloop van de watergang;
d. de totale breedte van de aanwezige watergang blijft minimaal 4 m;
e. de doorloop van de aanwezige watergang is gegarandeerd;
f. ter plaatse worden geen bouwwerken opgericht;
g. vooraf is advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;

b. hoofdgebouwen en andere bouwwerken die nodig zijn voor het wonen;

met de daarbij behorende:

c. tuinen en erven;

d. parkeervoorzieningen;

e. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;

f. nutsvoorzieningen;

g. groenvoorzieningen;

h. voet- en fietspaden;

i. speelvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande eengezinswoningen;

b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;

c. andere overige bouwwerken;

en gelden de volgende regels.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en per bouwvlak één hoofdgebouw;

b. de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale bouwhoogte (m)" aangeven bouwhoogte;

c. de maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale goothoogte (m)" aangeven goothoogte;
d. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bouwgrens te worden geplaatst.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

a. voor kavels waarvan het bouwperceel kleiner of gelijk is aan 100 m² bedraagt het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 50 % van het bouwperceel met een maximum van 50 m²;
b. voor kavels waarvan het bouwperceel groter is dan 100 m² en kleiner of gelijk is aan 300 m² bedraagt het gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 50 m² plus 20 % van de totale oppervlakte dat het bouwperceel groter is dan 100 m²;
c. voor kavels waarvan het bouwperceel groter is dan 300 m² bedraagt het maximaal gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen:

Oppervlakte bouwperceel	Oppervlakte bijbehorende bouwwerken
300 m²	90 m²
400 m²	100 m²
500 m²	110 m²
600 m²	120 m²
700 m²	130 m²
800 m²	140 m²
900 m² en meer	150 m²

d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
e. de maximale diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, bedraagt 4 m;
f. de maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt 0,40 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;

g. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw is de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet hoger dan:

- 5 m;
- 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
- het hoofdgebouw;

h. in afwijking van het bepaalde onder f. en g. mag de maximale goothoogte of maximale bouwhoogte worden vergroot met maximaal 1,5 m ten behoeve van een dakterras;
i. de maximale goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 m;
j. de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 m;
k. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3 m.

9.2.4 Andere overige bouwwerken

Voor het bouwen van de andere overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 m achter de voorgevelrooilijn bedraagt 1 m;
b. de maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt 2 m;
c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van straatverlichting bedraagt 7 m;
d. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 m.

9.2.5 Parkeernormen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, geldt de regel, dat voor het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in het Westlands verkeer en vervoersplan, zoals dit als Bijlage 1 van deze regels onlosmakelijk deel uit van de planregels, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Aan-huis-gebonden onderneming

Op de gronden is het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden onderneming toegestaan 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 50 m²;
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 alleen door de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning is vereist, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en de activiteiten vallen onder het begrip "inrichting type A" als bedoeld in artikel 1.2 van het Activiteitenbesluit milieubeheer;
g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden; en
h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw en/of het aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

9.3.2 Parkeernormen

Voor het gebruik geldt de regel, dat voor het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in het Westlands verkeer en vervoersplan, zoals dit als Bijlage 1 van deze regels onlosmakelijk deel uit van de planregels, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

9.3.3 Strijdig gebruik

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

a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
b. kamerbewoning;
c. detailhandel;
d. horeca.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

9.4.1 Wijzigen voor herontwikkeling woonpercelen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de herontwikkeling van de bestaande woonpercelen door de bestemming "Wonen" te wijzigen in de bestemming "Woongebied", met dien verstande dat:

a. het maximale aantal woningen per opnieuw te ontwikkelen perceel 2 bedraagt;
b. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
c. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
d. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
e. na de wijziging op die gronden de regels van de bestemming "Woongebied" gelden als gegeven in artikel 10 van deze regels.

Artikel 10 Woongebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied" (WG) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;

b. hoofdgebouwen en andere bouwwerken die nodig zijn voor het wonen;

c. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, waaronder woonstraten zonder ontsluiting op doorgaande verkeersstructuren en voet- en fietspaden;

d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, watergangen en waterpartijen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;

e. ter plaatse van de bouwaanduiding "gestapeld" [gs] zijn gestapelde woningen toegestaan;

f. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "ontsluiting" (os), de ontsluitingsweg ten behoeve van de woonwijk die in deze regels wordt mogelijk gemaakt, bestaande uit 2x1 rijstrook.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen tot een maximum van 350 wooneenheden;

b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;

c. andere overige bouwwerken;

en gelden de volgende regels.

10.2.2 Hoofdgebouw als grondgebonden woning

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen worden gerealiseerd als grondgebonden woningen;

b. ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal wooneenheden" bedraagt het aantal wooneenheden niet meer dan het in die maatvoering genoemde aantal wooneenheden;

c. de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 12 m, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;

d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:

    1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 m aan beide zijden;
    2. bij twee-aan-een gebouwde, geschakelde en eindwoningen 3 m aan één zijde;

e. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot aan de achtererfgrens bedraagt 6 m;

f. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot aan de voorerfgrens bedraagt 3,50 m.

10.2.3 Hoofdgebouw als gestapelde woningen

Ter plaatse van de bouwaanduiding "gestapeld" [gs] gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

a. het maximale aantal woningen, als bedoeld in lid 10.2.1, aanhef en onder a., wordt niet overschreden;

b. de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 12 m;

10.2.4 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn alleen toegestaan bij grondgebonden woningen;

b. voor kavels waarvan het bouwperceel kleiner of gelijk is aan 100 m² bedraagt het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 50 % van het bouwperceel met een maximum van 50 m²;

c. voor kavels waarvan het bouwperceel groter is dan 100 m² en kleiner of gelijk is aan 300 m² bedraagt het gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 50 m² plus 20 % van de totale oppervlakte dat het bouwperceel groter is dan 100 m²;

d. voor kavels waarvan het bouwperceel groter is dan 300 m² bedraagt het maximaal gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen:

Oppervlakte bouwperceel	Oppervlakte bijbehorende bouwwerken
300 m²	90 m²
400 m²	100 m²
500 m²	110 m²
600 m²	120 m²
700 m²	130 m²
800 m²	140 m²
900 m² en meer	150 m²

e. bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
f. de maximale diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, bedraagt 4 m;
g. de maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt 0,40 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
h. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw is de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet hoger dan:

- 5 m;
- 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
- het hoofdgebouw;

i. in afwijking van het bepaalde onder f. en g. mag de maximale goothoogte of maximale bouwhoogte worden vergroot met maximaal 1,50 m ten behoeve van een dakterras;
j. de maximale goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 m;
k. de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 m;
l. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3 m.

10.2.5 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 m achter de voorgevelrooilijn bedraagt 1 m;
b. de maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt 2 m;
c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van straatverlichting bedraagt 7 m;

d. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 m.

10.2.6 Parkeernormen

Voor het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen gelden de volgende regels:

a. 1,7 parkeerplaatsen per woning voor goedkope woningen;
b. 1,9 parkeerplaatsen per woning voor middeldure woningen;
c. 2,1 parkeerplaatsen per woning voor dure woningen;
d. in het openbaar gebied dient per woning 0,3 parkeerplaats te worden gerealiseerd op de aangrenzende bestemming "Verkeer";
e. voor het overige en aanvullend de beleidsregels die zijn neergelegd in het Westlands verkeer en vervoersplan, zoals dit als Bijlage 1 van deze regels onlosmakelijk deel uit van de planregels, terwijl indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

10.2.7 Groen

Voor het creëren van voldoende groen in de vorm van wijkgroen, buurtgroen, blokgroen en verkavelingsgroen, gelden:

a. de beleidsregels van het masterplan Waelpark, zoals die als Bijlage 2 van deze regels onlosmakelijk deel uitmaken van de planregels;
b. eventuele wijzigingen van de onder a. genoemde beleidsregels, indien die beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Maximale bouwhoogte grondgebonden woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2, aanhef en onder c., om de maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen te verhogen met maximaal 4 m, met dien verstande dat:

a. onder het hoofdgebouw een (deels) verdiepte parkeerruimte wordt gerealiseerd;
b. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

10.3.2 Minimale afstand tussen hoofdgebouw en voorerfgrens

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2, aanhef en onder f., om de

minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de voorerfgrens te reduceren naar 0 m, met dien verstande dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Aan-huis-gebonden onderneming

Op de gronden is het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden onderneming toegestaan 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 50 m²;
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 alleen door de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning is vereist, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en de activiteiten vallen onder het begrip "inrichting type A" als bedoeld in artikel 1.2 van het Activiteitenbesluit milieubeheer;
g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden; en
h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw en/of het aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

10.4.2 Parkeernormen

Voor het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen gelden de volgende regels:

a. 1,7 parkeerplaatsen per woning voor goedkope woningen;
b. 1,9 parkeerplaatsen per woning voor middeldure woningen;
c. 2,1 parkeerplaatsen per woning voor dure woningen;
d. in het openbaar gebied dient per woning 0,3 parkeerplaats te worden gerealiseerd op de aangrenzende bestemming "Verkeer";
e. voor het overige en aanvullend de beleidsregels die zijn neergelegd in het Westlands verkeer en vervoersplan, zoals dit als Bijlage 1 van deze regels onlosmakelijk deel uit van de planregels, terwijl indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

10.4.3 Strijdig gebruik

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

a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
b. kamerbewoning;
c. detailhandel;
d. horeca.

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

10.5.1 Verbod op werken of werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming "Woongebied" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door burgemeester en wethouders, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verharden of verwijderen van openbare wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere openbare oppervlakteverhardingen;
b. het bouwrijp maken van gronden ten behoeve van hoofdgebouwen.

10.5.2 Uitzonderingen op verbod op werken of werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 10.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.5.2 Toelaatbaarheid van werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.5.1 zijn alleen toelaatbaar indien die passen in het waterhuishoudingsbeleid van het Hoogheemraadschap van Delfland en indien deze vooraf daarover een positief advies heeft uitgebracht.

Artikel 11 Waterstaat – Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" (WS-WK) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de waterkering. In geval van strijdigheid, gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de betreffende gronden van toepassing zijn. Op deze dubbelbestemming is de voorrangsregeling van artikel 19.1 van toepassing.

11.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming 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.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2, aanhef en onder b., indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

11.4.1 Wijzigen voor verwijderen waterkering

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor het verwijderen van de waterkering, mits:

a. de betreffende waterkering niet langer de functie van waterkering heeft en niet langer noodzakelijk is;
b. op de gronden waarop de waterkering niet meer zal liggen de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" wordt verwijderd;
c. advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan te besluiten.

11.4.2 Wijzigen voor aanleggen waterkering

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor het aanleggen van de waterkering, mits:

a. de betreffende waterkering noodzakelijk is gelet op de gewijzigde waterhuishouding in het plangebied;
b. op de gronden waarop de waterkering komt te liggen de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" wordt gelegd;
c. advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland alvorens tot wijziging van het bestemmingsplan te besluiten.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12 Antidubbeltelregel

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 13 Algemene bouwregels

13.1 Hoogteaanduidingen op de planverbeelding

13.1.1 Maximale hoogte

De op de planverbeelding aangegeven hoogteaanduiding geeft de maximale goot- dan wel bouwhoogte van gebouwen in meters aan.

13.1.2 Geen hoogteaanduiding

Indien op de planverbeelding geen hoogteaanduiding is opgenomen, geldt voor de maximaal toelaatbare goot- dan wel bouwhoogte het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze planregels.

13.2 Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding

13.2.1 Ondergeschikte bouwdelen

De in lid 13.1 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 13.3, en door schoorstenen, trappenhuizen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwonderdelen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

13.2.2 Liftkokers

De in lid 13.1 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,50 m bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 van deze planregels anders is bepaald.

13.3 Algemene hoogtematen

Als maximaal toelaatbare bouwhoogte van overige bouwwerken gelden de volgende maten, tenzij in hoofdstuk 2 van deze planregels anders is bepaald:

- erfafscheidingen:
  - tussen de openbare weg en 2 m achter

	de voorgevelrooilijn	1,00 m
	- erfafscheidingen elders	2,00 m
-	overkappingen	3,00 m
-	straatmeubilair	3,00 m
-	lichtmasten	20,00 m
-	antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes	5,00 m
-	overige bouwwerken	2,00 m.

13.4 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 voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;

c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;

d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;

e. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van waterrioolstoffen;

f. hijsinrichtingen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;

g. bestaande dakopbouwen, bestaande luifels en bestaande aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorzijde.

13.5 Ondergrondse bouwwerken

Voor ondergrondse bouwwerken geldt dat:

a. de regels van dit plan van overeenkomstige toepassing zijn op ondergrondse bouwwerken;

b. in aanvulling op het bepaalde onder a. ondergrondse ruimten slechts mogen worden gerealiseerd voor zover deze zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevels van het bovengronds gelegen hoofdgebouw.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 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 verwerkelijking 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.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Gebiedsaanduiding "veiligheidszone – munitie"

15.1.1 Doel gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – munitie" zijn de gronden primair bestemd voor de bescherming van mens en dier tegen ontploffingsgevaar of brandgevaar vanwege de waarschijnlijke aanwezigheid van ondergrondse conventionele explosieven afkomstig van de Tweede Wereldoorlog. Op deze gebiedsaanduiding is de voorrangsregeling van artikel 19.1 van toepassing.

15.1.2 Bouwregels voor bescherming tegen gevaar

Op of in deze gronden mogen volgens de gebiedsaanduiding uitsluitend worden gebouwd overige bouwwerken die voor het tegengaan van het gevaar, als bedoeld in lid 15.1.1, nodig zijn, die een maximale bouwhoogte van 3 m hebben en waarvoor voor het overige de algemene bouwregels gelden als gegeven in artikel 13, lid 13.3, van deze regels.

15.1.3 Bouwregels volgens onderliggende bestemming

Op of in de gronden mogen gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming of bestemmingen die op die gronden rust of rusten, mits uit onderzoek is aangetoond dat zich in die gronden geen explosieven bevinden als bedoeld in lid 15.1.1.

15.2 Gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsbevoegdheid"

15.2.1 Doel gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsbevoegdheid" zijn de gronden primair bestemd voor het toepassen van de in artikel 4 opgenomen wijzigingsbevoegdheid met het oog op het vergroten van het bestemmingsvlak van de bestemming "Woongebied" als geregeld in artikel 10 van deze regels.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 2 van deze planregels deze bevoegdheid al is gegeven – met een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels voor:

a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10 %, waarbij het primair moet gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en waarbij het niet bedoeld is om de bouwmogelijkheden 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, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;

c. het bouwen van een tweedelijns dakkapel aan de achterzijde boven een bestaande dakkapel;

d. het bouwen van straatmeubilair of andere overige bouwwerken die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;

e. 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;

f. 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;

g. overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit in plaats van esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor

zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;

h. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen *follies*), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden;

i. het afwijken van de parkeernormering, zoals deze is opgenomen in het Westlands verkeer en vervoersplan (WVVP) indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;

b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;

c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;

d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 18 Algemene procedureregels

18.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

18.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden, die onderdeel uitmaken van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

18.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, die onderdeel uitmaakt van dit plan, gelden de volgende procedureregels:

a. burgemeester en wethouders maken het voornemen tot het stellen van nadere eisen tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
b. het ontwerp van het besluit tot het stellen van nadere eisen ligt gedurende een termijn van twee weken voor een ieder op het gemeentekantoor ter inzage;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk en mondeling een zienswijze in te dienen over het ontwerp van het besluit;
d. indien over het ontwerp van het besluit een of meer zienswijzen zijn ingediend, dan wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders stellen de indieners van de zienswijzen in kennis van hun besluit.

Artikel 19 Overige regels

19.1 Onderlinge rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Voor zover de in deze regels opgenomen dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

a. in de eerste plaats de regels van dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" als gegeven in artikel 11 van deze regels;
b. in de tweede plaats de regels van gebiedsaanduiding "veiligheidszone – munitie" als gegeven in artikel 15, lid 15.1, van deze regels.

19.2 Werking wettelijke regelingen

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

19.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 14 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.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 20.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 20.1.1 met maximaal 10 %.
3. Lid 20.1.1 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.

20.2 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 20.2.1, 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 20.2.1, 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.
4. Lid 20.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

20.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik, zoals gegeven in lid 20.2, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Rijnvaart".

BIJLAGEN BIJ DE REGELS
(ZIE APART BOEKWERK)

PLANVERBEELDING



GEMEENTE WESTLAND

Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoeksadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

