



DE KREKEN FASE 2

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.OWZKREKENf2opb-VO01
voorontwerp



GEMEENTE WESTLAND



Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planvisie	9
2.1 Beleidskader	9
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur	16
2.3 Gebiedsvisie	20
Hoofdstuk 3 Onderzoek	29
3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	29
3.2 Bedrijven en milieuzonering	30
3.3 Geluid	32
3.4 Luchtkwaliteit	33
3.5 Externe veiligheid	35
3.6 Water	36
3.7 Bodem	40
3.8 Ecologie	40
3.9 Cultuurhistorische aspecten	43
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving	48
4.1 Planvorm	48
4.2 Bestemmingsregeling	50
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	54
5.1 Economische uitvoerbaarheid	54
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
Regels	55
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	56
Artikel 1 Begrippen	56
Artikel 2 Wijze van meten	61
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	62
Artikel 3 Bedrijf	62
Artikel 4 Gemengd	63
Artikel 5 Groen	65
Artikel 6 Tuin	66
Artikel 7 Verkeer	67

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied	68
Artikel 9 Water	69
Artikel 10 Wonen	70
Artikel 11 Woongebied - 1	72
Artikel 12 Woongebied - 2	75
Artikel 13 Woongebied - 3	78
Artikel 14 Waarde - Archeologie - 1	81
Artikel 15 Waarde - Archeologie - 2	83
Artikel 16 Waarde - Archeologie - 3	85
Artikel 17 Waarde - Archeologie - 4	87
Artikel 18 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)	89
Hoofdstuk 3 Algemene regels	90
Artikel 19 Anti-dubbeltelregel	90
Artikel 20 Algemene bouwregels	91
Artikel 21 Algemene gebruiksregels	93
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels	94
Artikel 23 Overige regels	95
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	96
Artikel 24 Overgangsrecht	96
Artikel 25 Slotregel	97

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Waterparagraaf

Bijlage 2 Rapport ecologie - Aqua Terra Nova

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van horeca activiteiten

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Zoals in heel Nederland stagneert ook in Westland de woningmarkt, vooral in het midden-dure en dure segment. Dit maakte het noodzakelijk voor het Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom (OBWZ) om alle plannen kritisch tegen het licht te houden en daar waar nodig en mogelijk te wijzigen. Door het aanbod meer op de vraag aan te passen denkt het OBWZ de markt weer meer in beweging te krijgen, waardoor de financiële risico's worden beperkt. Tussen de gemeente en Bouwfonds is een samenwerkingsovereenkomst vastgesteld.

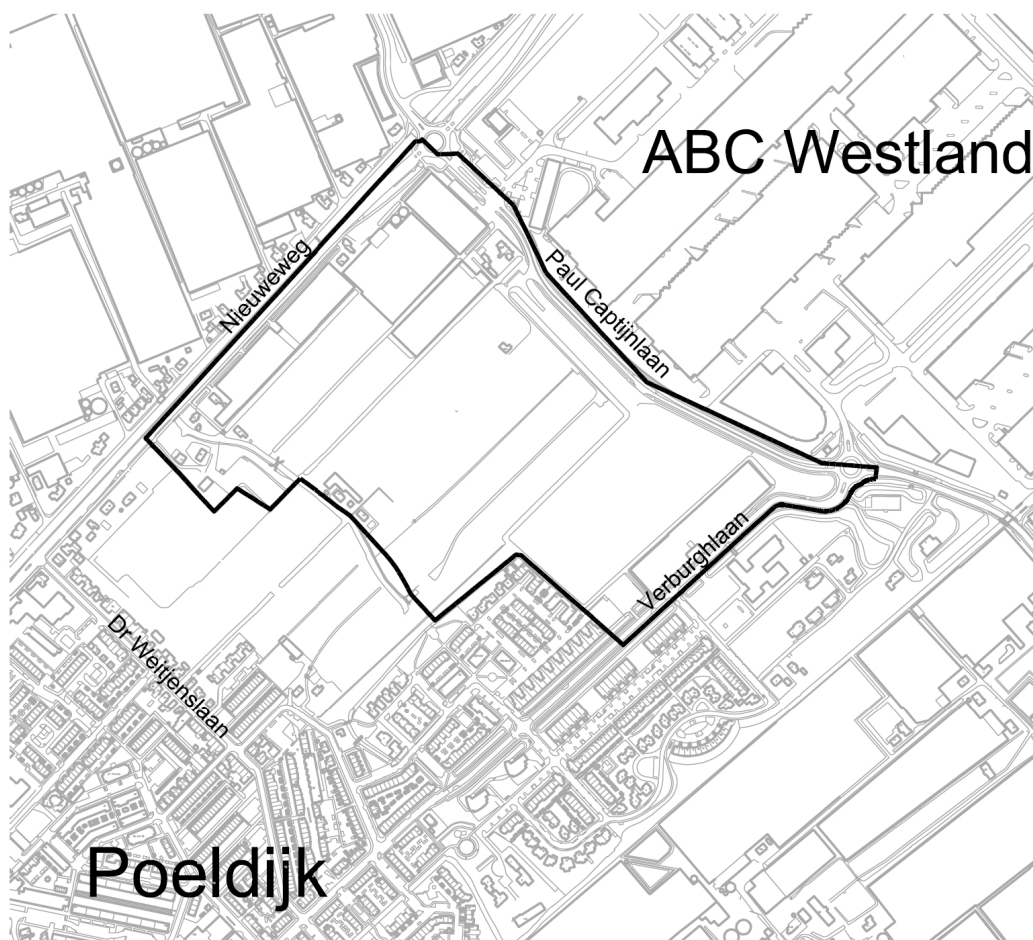
Het uitgangspunt dat de nieuw te ontwikkelen woonbuurten een aantrekkelijk vestigingsmilieu moeten bieden aan de internationale gemeenschap in Den Haag en omgeving wordt hier losgelaten. Bouwen voor de lokale markt wordt het nieuwe uitgangspunt. Een andere pijler onder de herziene plannen is dat de vraag uiteindelijk zal bepalen wat er gebouwd wordt. Zo zullen er bijvoorbeeld meer drie- en vier-onder-één-kapwoningen en rijwoningen in verschillende prijsklassen komen in plaats van overwegend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Poeldijk Westhof' voor het gebied voldoet niet meer aan de nieuwe plannen van De Westlandse Zoom. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Poeldijk Westhof' wordt in een aantal fases ontwikkeld vanwege de economische uitvoerbaarheid en om beter te kunnen reageren op de wijzigende marktomstandigheden.

Het bestemmingsplan 'De Kreken fase 2' is een globaal eindplan voor de bouw van 450 woningen. Om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden en een gefaseerde ontwikkeling, is gekozen voor een globale planopzet voor het nog te ontwikkelen woongebied. Hierbij heeft het overgrote deel van het plangebied de globale eindbestemming "Woongebied". Deze bestemming biedt een grote mate van flexibiliteit. Tegelijkertijd zijn in de planregels meer gedetailleerde bepalingen opgenomen om enige rechtszekerheid te bieden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de kern Poeldijk en wordt begrensd door Paul Captijnlaan, de Nieuweweg en verder door fase 1 en fase 3 van De Kreken.



1.3 Geldend bestemmingsplan

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

- Bestemmingsplan Poeldijk Westhof, onherroepelijk per 15 augustus 2007, NL.IMRO.178300000169-

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en een verbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 komt het beleidskader, de ruimtelijk - functionele structuur en de gebiedsvisie aan de orde. Hierin wordt de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het plangebied beschreven, alsmede de ruimtelijke kwaliteiten. Dit tezamen leidt tot een beschrijving van de gemeentelijke visie op het gewenste behoud en beheer van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt onderzoek op het gebied van milieu, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, bodem, ecologie, en cultuurhistorie behandeld. In hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de resultaten van de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Inmiddels is duidelijk dat het project De Westlandse Zoom niet op de beoogde wijze kan worden gerealiseerd. De situatie op de woningmarkt in de periode 2008-2012 is zodanig ingrijpend gewijzigd dat het overeengekomen woningbouwprogramma niet gerealiseerd kan worden en een aanpassing van de woningbouwplannen voor de betrokken locaties noodzakelijk is gebleken. Inmiddels is de beëindigingsovereenkomst Convenant Westlandse Zoom getekend door de gemeenten Westland en Den Haag, het Stadsgewest Haaglanden en de Provincie Zuid Holland. In de beëindigingsovereenkomst is opgenomen dat beide betrokken gemeenten Den Haag en Westland een eigen woningbouwprogramma opstellen dat passend is binnen de regionale afspraken. Aangezien De Westlandse Zoom niet alleen voorziet in woningbouw, maar ook in de aanleg van groenzones en langzaamverkeer verbindingen is in de beëindigingsovereenkomst opgenomen dat de gemeente een aantal voorzieningen uit het convenant Westlandse Zoom fase 1 van De Westlandse Zoom zal voltooien.

Westlands Verkeers- en Vervoersplan

Met het Westlands Verkeers- en Vervoersplan (WVVP) wordt vanuit het oogpunt van verkeer en vervoer invulling gegeven aan het strategische beleid voor de gemeente Westland, zoals dat is beschreven in de, eind 2005 vastgestelde, Greenportvisie 2025. Op basis van deze vertaling zijn concrete projecten en maatregelen benoemd. Daarbij zijn prioriteiten bepaald en is een volgorde voor uitwerkingen realistisch weergegeven. Door het uitvoeringsprogramma wordt de stap gezet van papier (beleid) naar de praktijk (uitvoering). Het uitvoeringsprogramma en bijbehorende investeringsprogramma passen binnen de huidige begroting.

Milieubeleidsplan 'Westland, glashart voor het milieu'

De inspanningen uit het verleden waren voornamelijk gericht op het verbeteren van de sectorale milieukwaliteit. In de toekomst moet ook een bredere kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd. Het milieubeleidsplan moet een bijdrage leveren aan een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.

Het milieubeleidsplan is door de raad in 2005 vastgesteld en heeft als doelstelling: 'Het verbeteren van de leefbaarheid op de korte termijn en het leveren van een bijdrage aan de duurzaamheid van de gemeente op de lange termijn, waarbij aansluiting bij actuele en toekomstige ontwikkelingen kansen biedt om eventueel bestaande knelpunten op te lossen en toekomstige te voorkomen'.

Het Milieu-uitvoeringsprogramma (MUP) 2011 is een overgangsprogramma tussen het inmiddels aan het eind van zijn looptijd gekomen Milieubeleidsplan 2005-2010 en een te ontwikkelen 'Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid'. Het zal daarbij gaan om een concreet uitvoeringsprogramma, dat bijdraagt aan te formuleren gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Het MUP is een instrument om onder meer de uitvoering van de milieumambities te kunnen sturen.

Voor wat betreft het aspect ruimtegebruik is de milieustrategie gericht op de volgende doelstelling: 'Functiemenging waar het kan en functiescheiding waar het moet.' Deze en alle andere relevante milieumambities en uitgangspunten worden ingebracht in ruimtelijke ontwikkelingsprojecten.

Beleid Duurzaam Bouwen

De doelstelling van de gemeente is door middel van duurzaam bouwen de milieubelasting terug te dringen: bouwen met zorg voor het milieu. Dit betekent dat in een vroeg stadium de schade voor het milieu moet worden beperkt, dus al tijdens het ruimtelijk en stedenbouwkundig ontwerp en in alle fasen van de bouw. De gemeente stelt beleid Duurzaam Bouwen op, op gebouwniveau en op het gebied van de grond-, weg- en waterbouw. Beleid Duurzaam Bouwen op stedelijk niveau, voor ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling, is opgenomen in het Milieubeleidsplan 2005-2010. Als instrument voor duurzaam bouwen bij nieuwbouw, woning- en utiliteitsbouw, wordt het pakket Gemeentelijk Praktijk Richtlijn (GPR-gebouw) gebruikt. Dit is een digitaal instrument om de duurzaamheid van nieuwbouwwoningen en utiliteitskantoren (kantoren en schoolgebouwen) in kaart te brengen door middel van rapportcijfers, met als doel duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Thema's van dit instrument zijn energie, materiaal, afval, water, gezondheid en integrale woonkwaliteit.

Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland

In de Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland wordt beschreven hoe om moet worden

gegaan met dieptewerkzaamheden op locaties die mogelijk conventionele explosieven bevatten. De basis voor het gemeentelijk beleid voor het opsporen van explosieven is de explosieven risicokaart. Deze kaart geeft een eerste indicatie van het mogelijke gevaar van dieptewerkzaamheden op bepaalde locaties in het Westland. In het plangebied zijn geen mogelijke vindplaatsen van conventionele explosieven aanwezig.

Handhavingsbeleid

Op 1 februari 2011 hebben burgemeester en wethouders van Westland de beleidsnota 'Handhaven op maat' vastgesteld. Hierin zijn de doelen en richting voor milieuhandhaving en bouw- en woningtoezicht voor de komende vier jaren beschreven. De gemeente Westland wil een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor haar burgers en ondernemers. Dat wil de gemeente bereiken door de duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid in het Westland te vergroten en te waarborgen. Handhaving is hierbij één van de middelen die hiervoor wordt ingezet. Handhaving is dus geen doel op zich, maar een onderdeel van de reguliersketen (ontwikkeling wet - en regelgeving – normstelling – vergunningverlening – uitvoering – toezicht -handhaving). De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee vooral om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik wordt specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, om handhavend optreden hiertegen goed mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming. Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft het team bouw- en woningtoezicht van de afdeling Ruimte, Omgeving en Veiligheid hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitsstelling, een handhavingstraject ingezet.

2.1.2 Regionaal beleid

De gemeente maakt deel uit van een plusregio als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen. In het bestemmingsplan is dan ook afstemming met het volgende regionale beleid tot uitdrukking gekomen.

Regionaal structuurplan Haaglanden

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

De ambitie is dat het in heel Haaglanden voor iedereen goed wonen, werken en ontspannen is. De ruimtelijke structuur moet mensen stimuleren maatschappelijk actief te zijn en zich te ontwikkelen. Voldoende (ruimte voor) werkgelegenheid, een goed leefmilieu, een veilige leefomgeving, sociale cohesie en een herkenbare omgeving met identiteit zijn hiervoor van belang. Ook moeten de gewenste voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur en sport goed bereikbaar zijn. Het RSP2020 heeft voor deze onderwerpen vooral een faciliterende, stimulerende en attenderende rol.

De vraag naar woningen, bedrijven en kantoren houdt aan, maar de ontwikkeling van nieuw stedelijk gebied gaat al snel ten koste van het groen, de Greenport of de ruimte voor water. Dit betekent dat deze ruimte in het bestaande stedelijke gebied gevonden moet worden en efficiënt moet worden gebruikt. Herstructurering en intensief ruimtegebruik zijn hierbij belangrijke middelen. Als onderdeel van het intensief en meervoudig ruimtegebruik in binnenstedelijke wijken en buurten moet functiemenging mogelijk zijn.

In de RSP2020 is aangegeven dat nieuwe groene topwoonmilieus worden ontwikkeld in De Westlandse Zoom in de gemeenten Den Haag en Westland. Het plangebied is aangewezen als ontwikkellocatie voor De Westlandse Zoom.

Regionale Nota Mobiliteit 2005

De Regionale Nota Mobiliteit (RNM) is het Regionaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998). Ze is de opvolger van het op dit moment geldende RVVP-2. In de RNM wordt het ruimtelijk beleid, zoals was vastgelegd in het inmiddels vervangen Regionaal Structuurplan Haaglanden 2002 voor de verkeers- en vervoerscomponent uitgewerkt en wordt het overige regionale verkeers- en vervoersbeleid in samenhang beschreven.

Routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, moeten voldoen aan de volgende rijksnormen uit de nationale Nota Mobiliteit:

- in nieuwe situaties zijn kwetsbare bestemmingen binnen de 10-6-risicocontour niet toegestaan; voor minder kwetsbare bestemmingen moeten we streven naar het hanteren van deze risicocontour (richtwaarde);
- in bestaande situaties mag geen bebouwing aanwezig zijn binnen de 10-6-risicocontour;
- in nieuwe situaties mag geen bebouwing aanwezig zijn binnen de 10-5-risicocontour (grenswaarde).

Binnen de gemeente Westland zijn de volgende wegen in de Regionale Nota Mobiliteit benoemd als route voor gevaarlijke stoffen:

- de A20 evenals de hierin opgaande N20 en hierin overgaande in de N213 en hierin overgaande in de N211;
- de N222 welke aftakt van de N20 ter hoogte van de Bloemenveiling Naaldwijk;
- de N223 het Knooppunt van Westerlee kruisende en overgaande in de N220 richting Hoek van Holland;
- de Nieuwelaan als zijnde een aftakking van de N220;
- de N211 vanaf de kruising met de N220 richting 's-Gravenzande;
- de Nieuwlandse dijk als verlenging van de N220 richting de kust over een afstand van enkele honderden meters.

Regionaal Bestuursakkoord Water Haaglanden (2006)

Het Regionaal Bestuursakkoord Water Haaglanden vormt de regionale uitwerking van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en sluit aan op de deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland en op het procesconvenant dat is gesloten tussen de Vereniging van Zuid-Hollandse Gemeenten, Zuid-Hollandse Waterschapsbond en de provincie Zuid-Holland.

Het doel is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben, hetgeen betekent een robuust en beheersbaar watersysteem dat zoveel mogelijk is gebaseerd op de principes van vasthouden, bergen en afvoeren. Om dit te bereiken moet de capaciteit van het watersysteem worden vergroot en wel zodanig dat voor de polders en boezemgebieden wordt voldaan aan het beschermingsniveau volgens de werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

2.1.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

Algemeen

De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld maar een perspectief voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt en bevat voldoende flexibiliteit om in ruimtelijke ontwikkelingen te reageren op maatschappelijke initiatieven.

In de visie zijn vier rode draden aangegeven welke richting geven aan de gewenste ontwikkelingen vanuit de provincie namelijk:

- Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- Vergroten van de agglomeratiekracht;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Ruimtelijke hoofdstructuur

Het beleidsbeeld van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur combineert de huidige ruimtelijke situatie, de vier rode draden en de strategische doelstellingen. Het beeld toont de essentie en de samenhang van de verschillende kaartbeelden uit de Visie ruimte en mobiliteit.

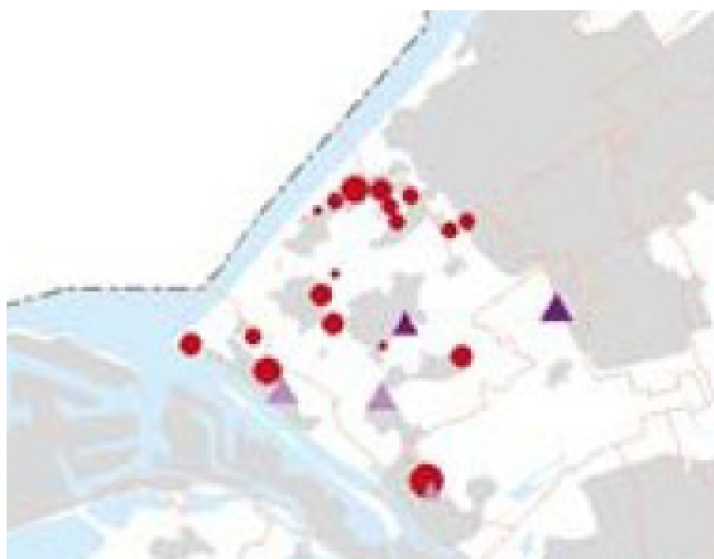


De ruimtelijke hoofdstructuur

Programma ruimte

Volgens de Verordening ruimte moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) van meer dan 3 ha in het door Provinciale Staten (PS) vast te stellen Programma ruimte staan. Daarmee ligt het eindoordeel over omvangrijke verstedelijking buiten BSD bij PS. Indien in regionale visies of bestemmingsplannen locaties worden opgenomen buiten bestaand stads- en dorpsgebied die groter zijn dan 3 hectare, dienen die dus door PS in het Programma ruimte te worden opgenomen, voor zover zij daar al niet in opgenomen zijn. Bij een verschil tussen het Programma ruimte en de regionale visie, is het programma leidend.

Daarop vooruitlopend, staan in dit Programma ruimte kaarten en tabellen met woningbouwlocaties en plannen/reserveringen voor bedrijventerreinen buiten BSD groter 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.



Woningbouwlocaties

- 3 tot en met 8 hectare
- 9 tot en met 24 hectare
- 25 tot en met 38 hectare
- 39 tot en met 66 hectare
- 67 tot en met 320 hectare

Woningbouwlocaties

Op de kaart zijn, indicatief, woningbouwlocaties weergegeven die gelegen zijn buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en meer dan 3 hectare groot zijn. Op de kaart staat zowel harde als zachte capaciteit buiten BSD. Met deze toevoeging wordt invulling gegeven aan bestuurlijke continuïteit. De Kreeken fase 2 (Poeldijk Westhof) is zowel op de kaart als bijbehorende tabel 1 opgenomen als woningbouwlocatie in het Programma ruimte.

Westland	De Lier	Molensloot	27
Westland	Kwintsheul	Holle Watering	16
Westland	Monster	De Duinen	15
Westland	Monster	Monster noord	5
Westland	Monster	Westmade	66
Westland	Naaldwijk	Hoogeland	7
Westland	Poeldijk	Poeldijk Westhof	21
Westland	's-Gravenzande	Gantel De Baak	5
Westland	's-Gravenzande	Poelkade / Het Nieuwe Water	29
Westland	's-Gravenzande	Poelpolder / Het Nieuwe Water	30
Westland	Wateringen	Erasmuszone / Wippolder	23

Uitsnede tabel 1 Programma Ruimte

2.1.4 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) & Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

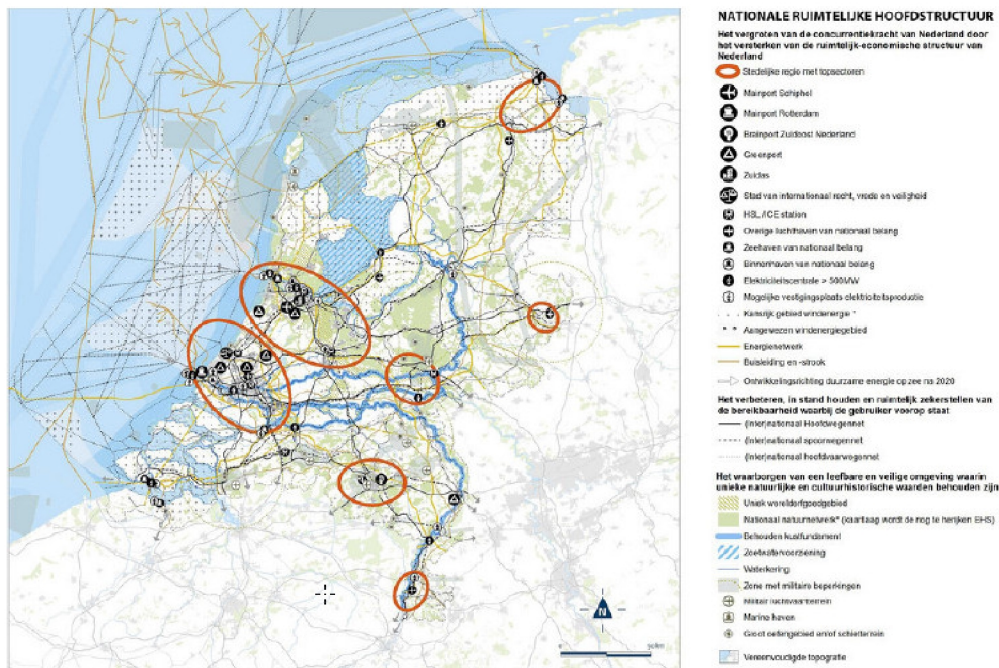
Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

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

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

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



Figuur-Uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Nationale belangen

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

2.1.5 Conclusie

Het hoofdzakelijk ontwikkelen van woningbouw, water en groen is passend in het beleid. Het beleidskader staat het plan zodoende niet in de weg.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

2.2.1 Inventarisatie van functies

Binnen het plangebied vielen tijdens de inventarisatie de volgende (groepen van) functies te onderkennen:

Kassen:

De kassen in het plangebied waren ook in het voorgaande bestemmingsplan wegbestemd voor de functie 'Uit te werken woondoeleinden'. De kassen zullen langzamerhand worden ontmanteld waarna omzetting naar water en woningen zal volgen.

Braakliggend terrein

Het overgrote deel van de gronden bestaat uit braakliggend terrein. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente, de Westlandse Zoom en één andere partij.

Woningen

De bestaande woningen (Nieuweweg en Paul Captijnlaan) in het plangebied zijn in het voorgaande bestemmingsplan "Poeldijk Westhof" bestemd als in te passen woonfunctie of als wegbestemde uit te werken woondoeleinden.

Water

Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de Langesloot, die deel uitmaakt van de Delflandse boezem. Aan de Noordzijde loopt de boezemwatergang, de Molenwatering (een oude kreek, die onderdeel was van het watersysteem van de Gantel) met een tweetal uitlopers.

Onder de Nieuwe Weg bevindt zich een belangrijke waterverbinding, die de Molenwatering koppelt aan de Nieuwe Vaart. Aan de zuidkant van de Nieuwe Weg loopt een duiker, die een verbinding vormt tussen het polderwater in het plangebied en het polderwater aan de overkant van de Nieuwe Vaart. Polder en boezem kruisen elkaar middels sifons.

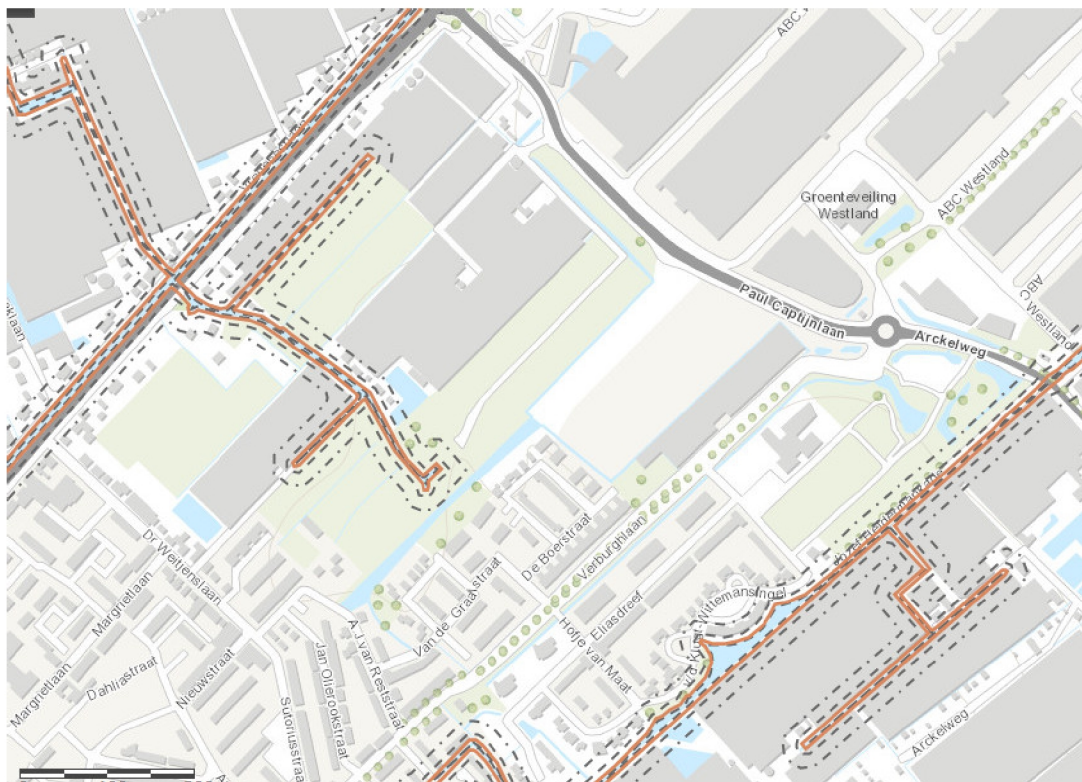
Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de gebiedontsluitingsweg de Nieuweweg, de Paul Captijnlaan en de Verburghlaan. De overige wegen in het plangebied ontsluiten enkel agrarische percelen.

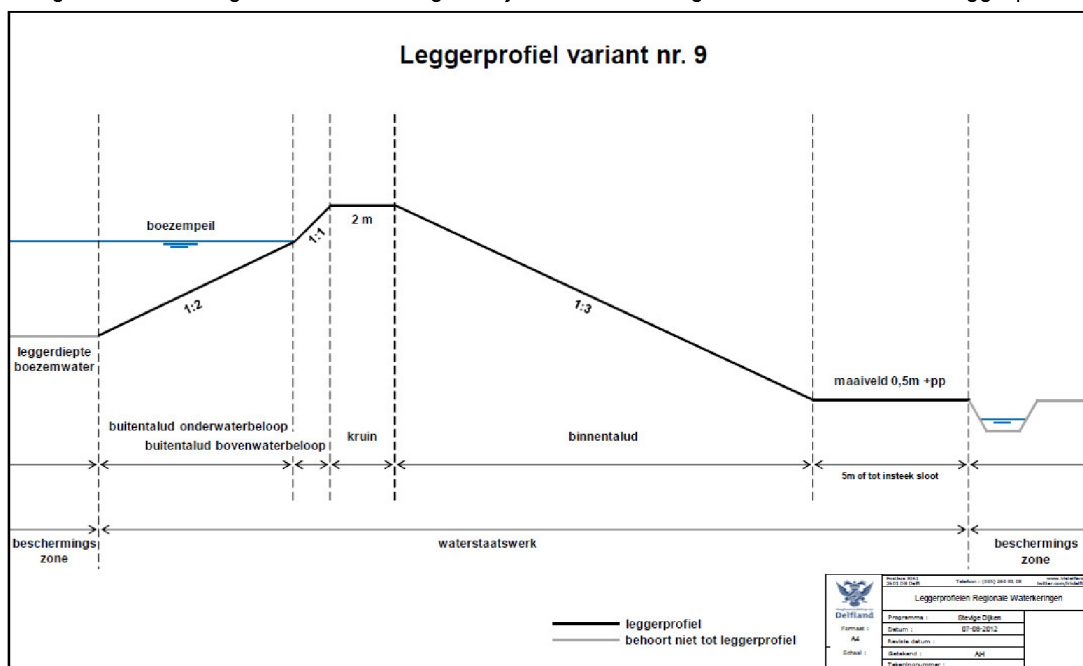
2.2.2 Inventarisatie van waarden

Waterkering en waterberging

Binnen het plangebied De Kreken fase 2 ligt een waterkering. In onderstaand figuur zijn de waterkeringen binnen het gehele plangebied van "De Kreken" weergegeven.

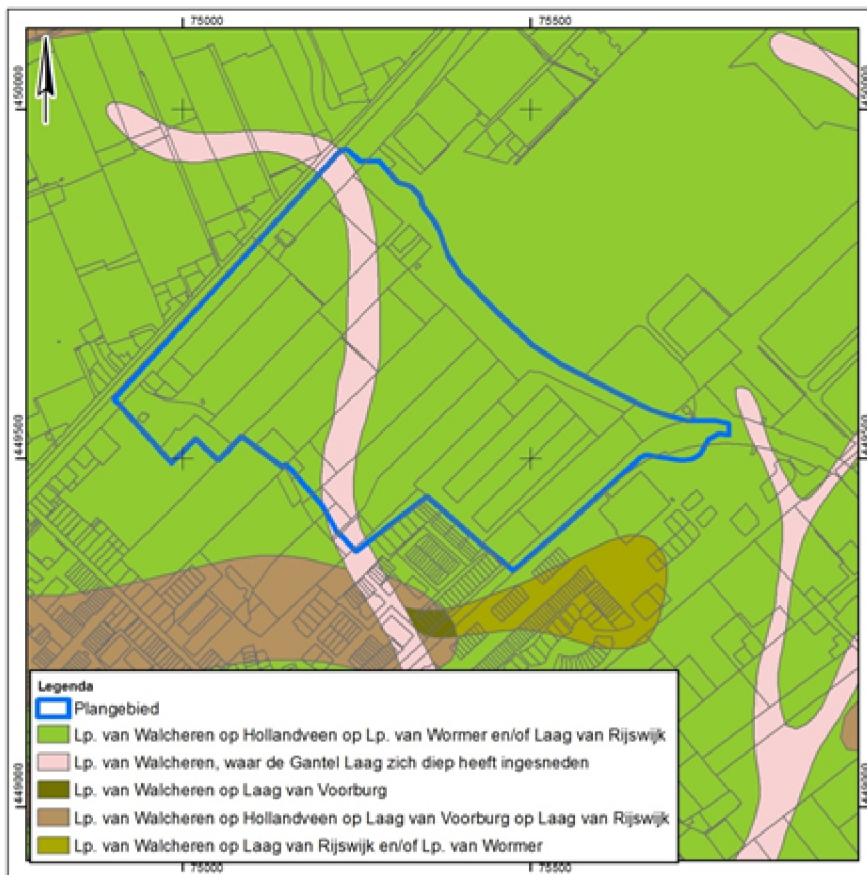


Het gaat om twee regionale waterkeringen. Bij deze waterkeringen hoort onderstaand leggerprofiel.



Waterkwantiteit

In en rondom het gebied zijn een aantal primaire watergangen aanwezig. Aan de noordzijde ligt de Nieuwe Vaart (boezemwater). Door het plangebied zelf loopt de Molenwatering (boezem), welke in verbinding staat met de Nieuwe Vaart. Aan de zuidoostzijde loopt de Lange Sloot, welke ook onderdeel uitmaakt van de boezem.



Door de bescherming van de strandwallen ontstond hierachter een rustig milieu waarin een dik veenpakket kon groeien. Na deze periode van veengroei was in het Westland tot driemaal sprake geweest van een verhoogde invloed van de zee, waarbij de veenvorming werd onderbroken. Tijdens deze zogenaamde transgressies zijn in het plangebied verschillende geologische afzettingen gevormd (Laagpakket van Walcheren): de Gantel Laag (circa 300-50 v.Chr.) en de Laag van Poeldijk (circa 1100-1300 na Chr.).

Tijdens de Gantel-fase sneed de zee zich verder landinwaarts in via de Gantel, die rond 300 v.Chr. ten zuidwesten van Naaldwijk het land binnendrong. Een zijtak van de Gantel liep door het plangebied (afb. 1). Op de oevers van deze getidekreek vond intensieve bewoning plaats gedurende de IJzertijd en met name de Romeinse tijd.

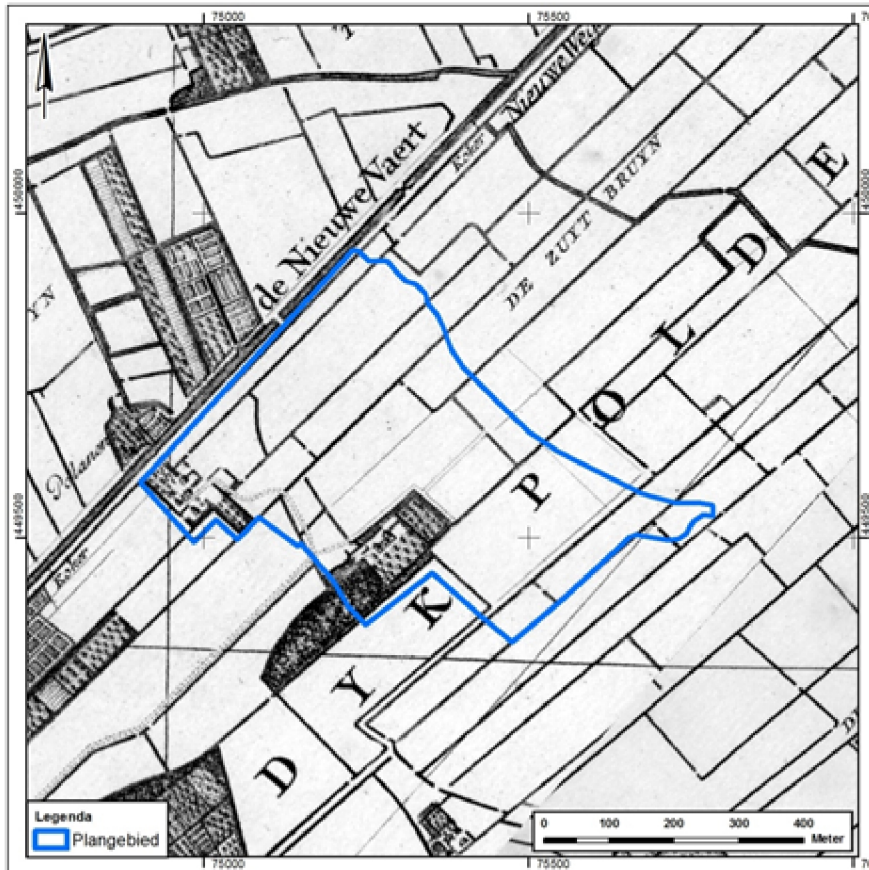
Tijdens de Poeldijk-fase overstroomde een groot deel van het huidige grondgebied van de gemeente Westland. De afzettingen zijn waarschijnlijk tot stand gekomen door stormvloed in combinatie met dijkdoorbraken en kunnen zowel een conserverende als erosieve invloed hebben gehad op de reeds aanwezige bodem (en eventueel daarin aanwezige archeologische waarden).

In de afgelopen tien jaar heeft een aantal onderzoeken de rijke archeologische geschiedenis van (de omgeving van) het plangebied aangetoond. Direct ten zuiden van het plangebied zijn op een strandwal sporen van een nederzetting uit de IJzertijd gevonden. Eeuwen later is op dezelfde locatie een hofstad gebouwd, die rond 1200 na Chr. is verlaten. Daarnaast hebben booronderzoeken een aantal archeologisch kansrijke locaties in kaart gebracht. De hoge verwachting hier is echter nog niet bevestigd door middel van gravend onderzoek.

Binnen het plangebied bevinden zich geen terreinen die op de Archeologische Monumentenkaart van de RCE zijn geregistreerd als terrein van archeologische betekenis.

Historisch-geografische gegevens

Op de kaart van Kruikius uit 1712 is te zien dat het plangebied gelegen is in de Dijkpolder en nog grotendeels onbebouwd was. Eén erf ligt langs de weg en wordt op de Bonnekaart uit 1872 de Westhof genoemd. Van het andere erf is geen naam van het beschikbare kaartmateriaal bekend. Dit erf is na proefsleuvenonderzoek niet behoudenswaardig geacht. Waarschijnlijk waren de niet-bebouwde percelen in gebruik als weiland of bouwland.



2.3 Gebiedsvisie

2.3.1 Algemeen

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

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

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

Van de hoofdontsluiting structuur is met name de Lozerlaan/Wippolderlaan haaks op de kust. Parallel aan de kust zijn de wegen minder belangrijk en ook als zodanig vormgegeven. Het betreft hier de Haagweg, Madeweg, Nieuweweg, Poeldijkseweg, Heulweg en Veilingroute.

Oorspronkelijk doel was het realiseren van een luxe woonmilieu ter ondersteuning van de Haagse ambities als Internationale Stad van Vrede en Recht. Volgens het principe “rood voor groen” zou als integraal onderdeel van het project de regionale groen/blauwe verbinding tussen Midden Delfland en de Kust verbeterd worden en een aantal groene verbindingen met een meer lokale betekenis worden gerealiseerd.

Herprogrammering

De huidige economische situatie heeft tot een herprogrammering van de woningbouw geleid, echter zonder dat de belangrijke groen/blauwe/paarse dragers ingrijpend worden aangetast. Daarnaast is de gehele 2^e fase van het convenant Westlandse Zoom geschrapt evenals het project Kwintshul – Bovendien, dat met zijn rationele opzet als tuinbouwgebied minder geschikt is voor woningbouw en zeer geschikt voor (duurzaam) glas en voor uitbreiding van het bedrijventerrein Bovendien. De nieuwe verbinding met de Veilingroute ondersteunt de handhaving van de glas/bedrijvenbestemming.

2.3.2 De Kreken fase 2

Huidigekwaliteit van het gebied



luchtfoto De Kreken fase 2; bron: Google Maps

In het gebied zijn woningen en agrarische gebieden aanwezig (al dan niet met kas) met bijbehorende ontsluitingswegen. Het grootste deel van het plangebied is onbebouwd.

Het grootste deel van de gronden is in eigendom bij de gemeente Westland en Bouwfonds Property Development.



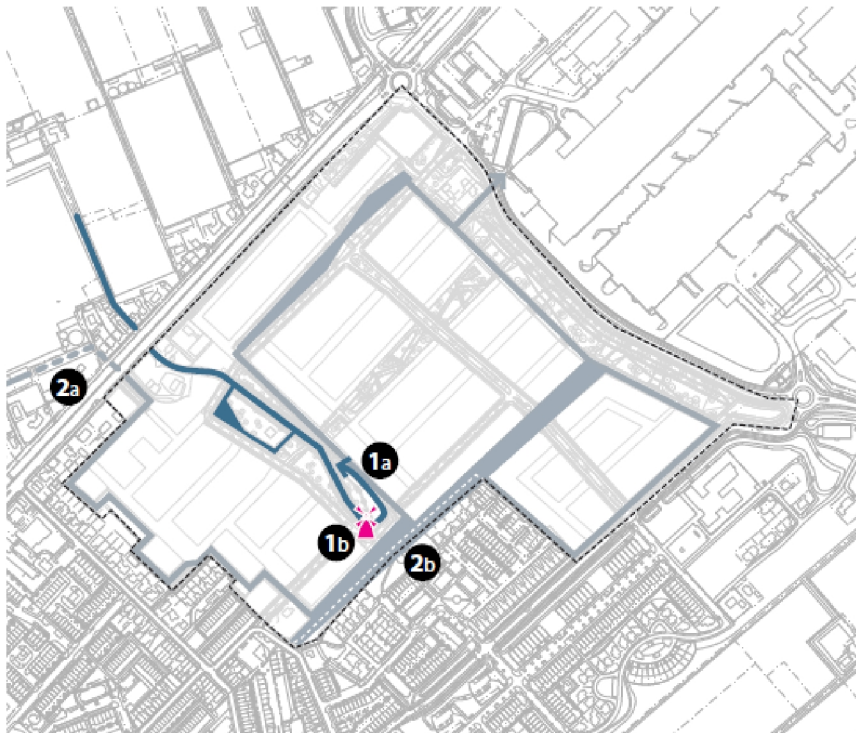
Stedenbouwkundig raamwerk



Voor het geheel van de planlocatie is een ontwerp gemaakt voor de hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur bestaat de volgende onderdelen:

- waterstructuur (boezem en polderpeil)
- groenstructuur
- hoofdontsluitingswegen
- langzaam verkeersroutes
- buurten

De groen- en waterstructuur is nader uitgewerkt in eenvoudige doorsneden en wordt geïllustreerd aan de hand van referentiebeelden. De buurten in fase 2 en 4 worden later uitgewerkt. Wel is, om een beeld te krijgen van het uitgifbaar gebied en het te realiseren woningaantal, een eenvoudig stratenpatroon opgenomen in de plankaart. In de dimensionering van de buurten is rekening gehouden met een efficiënte maatvoering voor de toekomstige verkavelingsplannen.



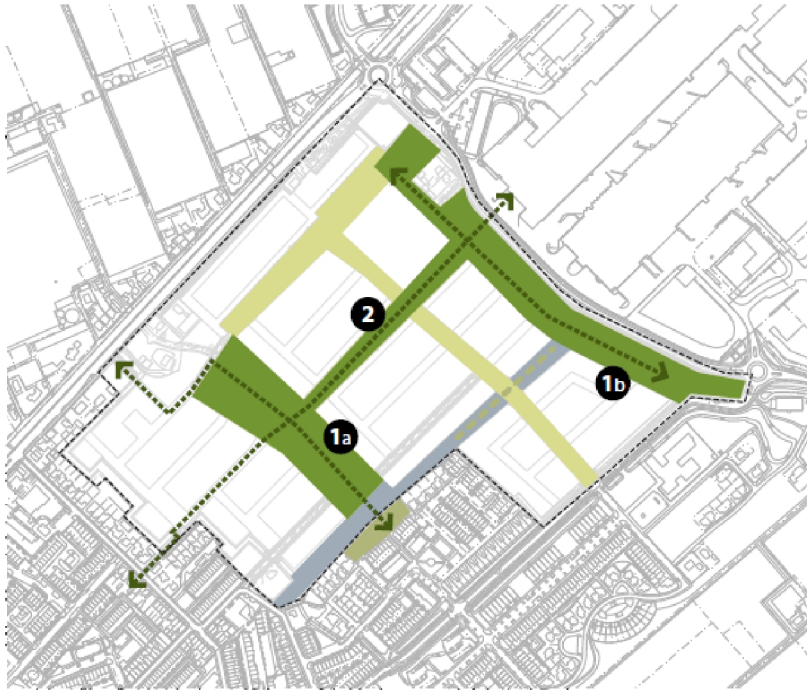
water

1 - Boezem water

De kreek wordt als herkenbaar relict in stand gehouden en als centraal element voor het plan gebruikt. In de doodlopende tak wordt doorstroming gecreëerd door een rondlopend water circuit te maken (a) en een windmolentje te plaatsen die het polderwater oppompt en in de boezem brengt (b).

2 - Polderwater

Het polderwater wordt om de kreek heengeleid via een bestaande waterpartij (a) waardoor de sifon onder de kreek kan worden opgeheven. De bestaande waterpartij aan de oostzijde van het plan wordt daarnaast uitgebreid (b) en als buurtscheidend element en opgenomen in het totale circuit van (nieuwe) waterlopen.



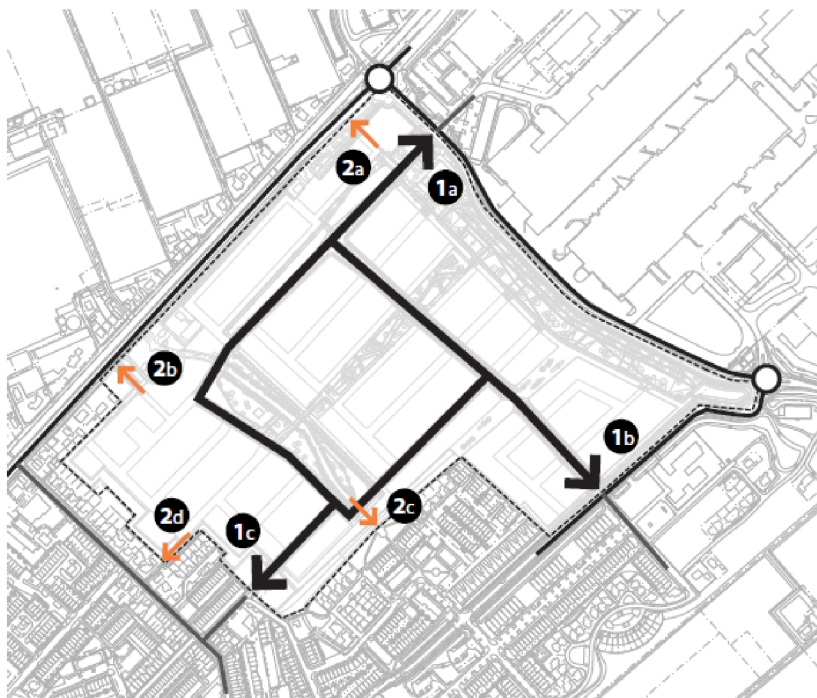
groen

1 - gebruiksgroen

De drager van het plan is het groene raamwerk. Dit groene raamwerk is opgebouwd rondom twee zones met gebruiksgroen met een verschillend karakter; het landelijk en romantische kreekpark (a) en de uitdagende, stoere groenzone van de geluidswal langs de Paul Captijnlaan (b).

2 - noord-zuid scheg

Deze gebruikszones worden onderling verbonden door een noord-zuid scheg die doorloopt als langzaamverkeersroute naar het Tuinderspad. Het overige groen is buurtscheidend en deels gekoppeld aan de invalsroutes (singel, middenberm) zodat de toekomstige bewoners kunnen thuiskomen via riante hoofdwegen.



verkeer / ontsluiting

1 - auto

De hoofdwegen voor de auto zijn met elkaar verbonden maar vormen geen logisch doorgaande route. De wijk krijgt op de volgende punten een entree voor autoverkeer: Paul Capteinlaan t.h.v. entree ABC Westland (a), Verburghlaan t.h.v. kruising met De Ruijtbaan (b) en de Dijkpolderlaan (c).

2 - langzaam verkeer

De langzaamverkeersroutes zijn maximaal aangetakt op de omgeving. Er wordt aangetakt op; de bushalte aan de Nieuweweg (a), de Nieuweweg nabij de kreek (b), het parkje/buurtje aan de Verburghlaan bij het eind van de kreek (c) en via het tuinderspad naar de Dr. Weitjenslaan (d).



woonmilieus

Het plan kent drie verschillende woonmilieus:

1 - dorps

In fase 3 wordt het woonmilieu gekenmerkt als dorps, in aansluiting op de bestaande buurten rond de Dr. Weijtjenslaan.

2- suburbaan

In fase 2 en 4 (het plangebied van dit bestemmingsplan) wordt het woonmilieu gekenmerkt als suburbaan (met een vleugje Haagse chique).

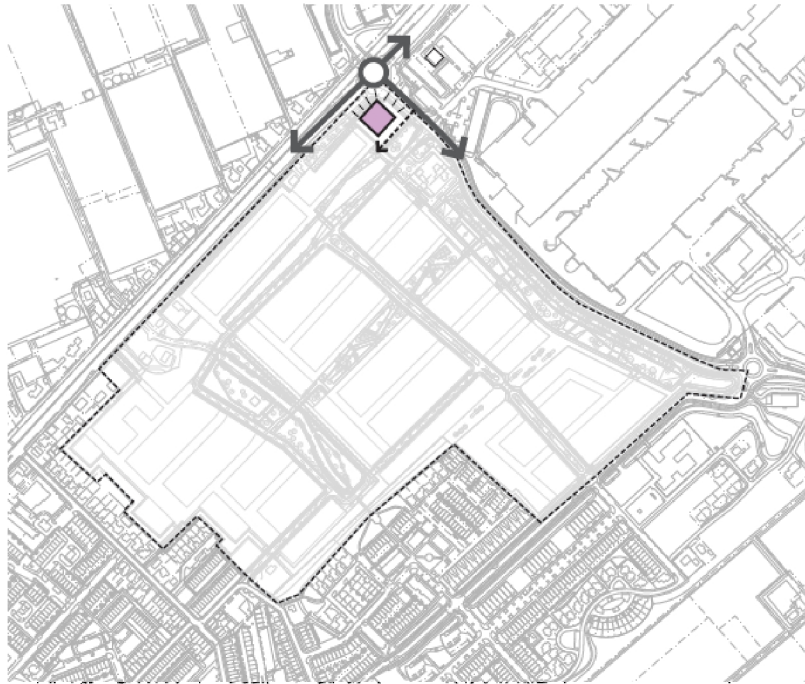
3 - landelijk

De kavels langs de Nieuweweg en de kreek krijgen een landelijk karakter, in aansluiting met de bestaande erven.



appartementen

Langs de uitvalsweg (de Verburghlaan) en tegenover het grotere volume van de brede school Westhof kan een serie appartementengebouwen worden gerealiseerd. Deze serie gebouwen kan in hoogte oplopen van 3 bouwlagen (waarbij de 3e bouwlaag als kap of setback wordt uitgevoerd) aan de zijde van de lage bebouwing aan de Verburghlaan, tot 6 bouwlagen (waarbij de 6e bouwlaag als kap of setback wordt uitgevoerd) bij de aansluiting met de Paul Captijnlaan. Verspreid in het plan is ruimte voor kleinschalige appartementencomplexen (maximaal 4 bouwlagen, waarbij de 4e bouwlaag als kap of setback wordt uitgevoerd). Deze kleine complexen kunnen als ruimtelijk accent dienen en zijn altijd gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur en/of de hoofdgroenstructuur.



commerciële functies

Op de hoek van de Nieuweweg en de Paul Captijnlaan is er ruimte gereserveerd voor een gebouw met commerciële functies zoals kantoor, hotel, horeca, e.d. Het gebouw is in maat en schaal vergelijkbaar met het pand aan de overzijde van de Paul Captijnlaan (dat o.a. eetcafé Westpoort huisvest). Daarnaast moet het gebouw gericht zijn op zowel de Nieuweweg als de Paul Captijnlaan. De maximale hoogte is 5 bouwlagen (vergelijkbaar met het gebouw aan de overzijde). Het gebouw wordt ontsloten via de invalsweg naar de wijk. Hier bevindt zich ook de parkeervoorziening. Het parkeren dient goed ingepast te worden met groen in verband met de uitstraling naar de wijkentree.

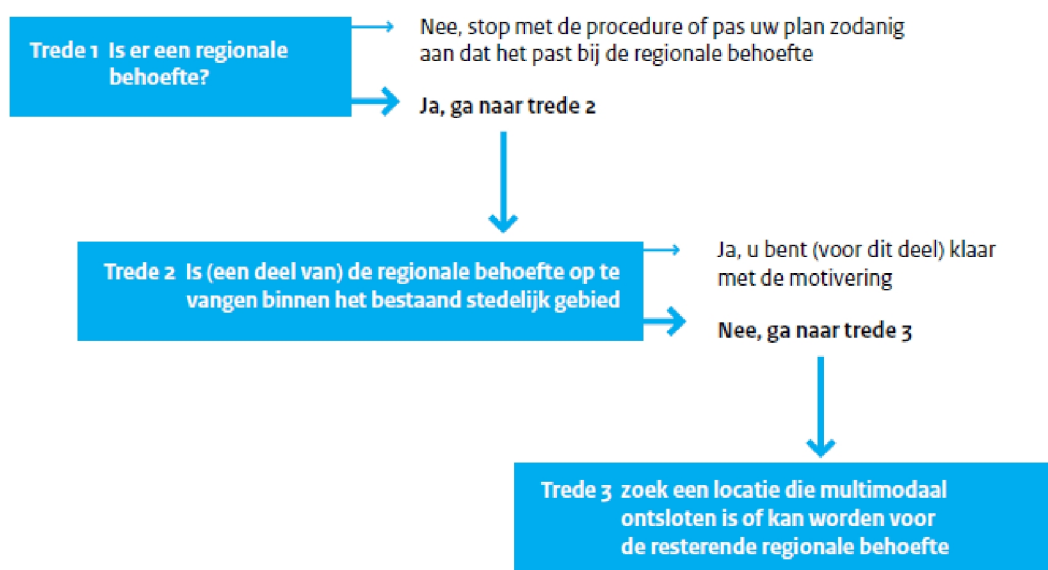
Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.1 Wettelijk kader

In deze paragraaf is het bestemmingsplan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking als neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening en specifiek artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland.

De ladder kent de drie treden die achter elkaar worden doorlopen zoals in onderstaande figuur zijn weergegeven:



De drie stappen van de ladder (bron: Handreiking Ladder voor duurzame ontwikkeling, ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.2 Trede 1 actuele regionale behoefte

Om de eerste trede van de ladder te doorlopen moet gekeken worden of er sprake is van een regionale behoefte naar nieuwe woningen. In deze fase wordt aangetoond dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

De gemeente Westland valt binnen de regio Haaglanden. Voor deze regio is de regionale woningbehoefte opgenomen in het regionaal structuurplan 2020 en de regionale woonvisie. Vanuit het regionaal structuurplan blijkt dat in de periode tot 2020 in totaal nog 75.000 tot 80.000 woningen gebouwd dienen te worden. In het Westland worden van dit totaal aantal woningen 7040 woningen gerealiseerd. Deze nieuwbouwwoningen zijn binnenstedelijk gesitueerd of betreffen een uitleglocatie. Voornoemd woningbouwprogramma en de locaties van de te realiseren woningen zijn vastgelegd in de structuurvisie Westland 2025.

Het projectgebied De Kreken fase 2 is in de regionale structuurvisie en de structuurvisie van de gemeente Westland aangewezen als te ontwikkelen woningbouwgebied. Vanuit voornoemde blijkt dat het bestemmingsplan invulling geeft aan een regionale woningbehoefte.

3.1.3 Trede 2: voorzien in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied

Op de tweede trede van de ladder dient antwoord te worden gegeven op de vraag of de regionale behoefte geheel of deels opgevangen kan worden in bestaand stedelijk gebied en, zo ja, of dit wenselijk, dan wel financieel haalbaar is. Indien het antwoord hierop nee is kan overgegaan worden naar de derde trede van de ladder.

De provincie doet in de toelichting van de Verordening ruimte 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.

De te realiseren woningbouw zoals dit vanuit de regionale woningbehoefte in het Westland gerealiseerd dient te worden is in de structuurvisie Westland 2025 verdeeld over de verschillende kernen. Per kern is een ruimtelijk ontwikkelingskader vastgesteld door de gemeenteraad. In dit ruimtelijk ontwikkelingskader zijn binnenstedelijke gebieden aangewezen waarbinnen het realiseren van nieuwbouw mogelijk is, tevens zijn de uitleglocaties hierin aangewezen.

Het gebied De Kregen fase 2 valt binnen de uitleglocaties die door de gemeente Westland zijn aangewezen en passen binnen het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

3.1.4 Trede 3: voorzien in behoefte op nieuwe locatie

Voor de nieuwbouw van woningen wordt gebruik gemaakt van een locatie waarvoor, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, een passende ontsluiting zal worden ontwikkeld. Onderhavig plangebied sluit aan op de Nieuweweg (N211) aan de noordzijde voor langzaamverkeer en voor langzaam en snelverkeer op de Paul Captijnlaan en de Verburghlaan. De gekozen locatie voor nieuwbouw van woningen past 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.

Het gehele woningbouwproject voor De Kregen fase 2, is opgenomen in het Programma ruimte van de provincie Zuid-Holland (zie paragraaf 2.1.4 van deze toelichting).

3.1.5 Conclusie

De Kregen fase 2 is opgenomen in de lijst van woningbouwlocaties als genoemd in het Programma ruimte. In het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland en in de Structuurvisie Westland van de gemeente wordt de woningbehoefte en spreiding over de gemeente voldoende verantwoord.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

3.2.1 Wettelijk kader

In het kader van de Wet milieubeheer kunnen er veiligheidszoneringen en milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en gevoelige bestemmingen. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van geur, geluid en veiligheid. Inrichtingen zijn gehouden aan de voorschriften die zijn vastgelegd in de omgevingsvergunning of in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Op 6 november 2007 is het Besluit houdende algemene regels voor inrichtingen gepubliceerd, ook wel het Activiteitenbesluit genoemd. Dit Activiteitenbesluit is op 1 januari 2008 van kracht geworden en vervangt een groot deel van de milieuvergunningen en AMvB's. De VNG heeft het boekje opgesteld: "Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk" (2009). Deze handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft het boekje een richtafstand voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving en voor het inpassen van gevoelige functies nabij bedrijven.

In Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) worden de volgende richtafstanden per bedrijfstype geadviseerd voor nieuwe bestemmingsplannen (zie tabel).

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

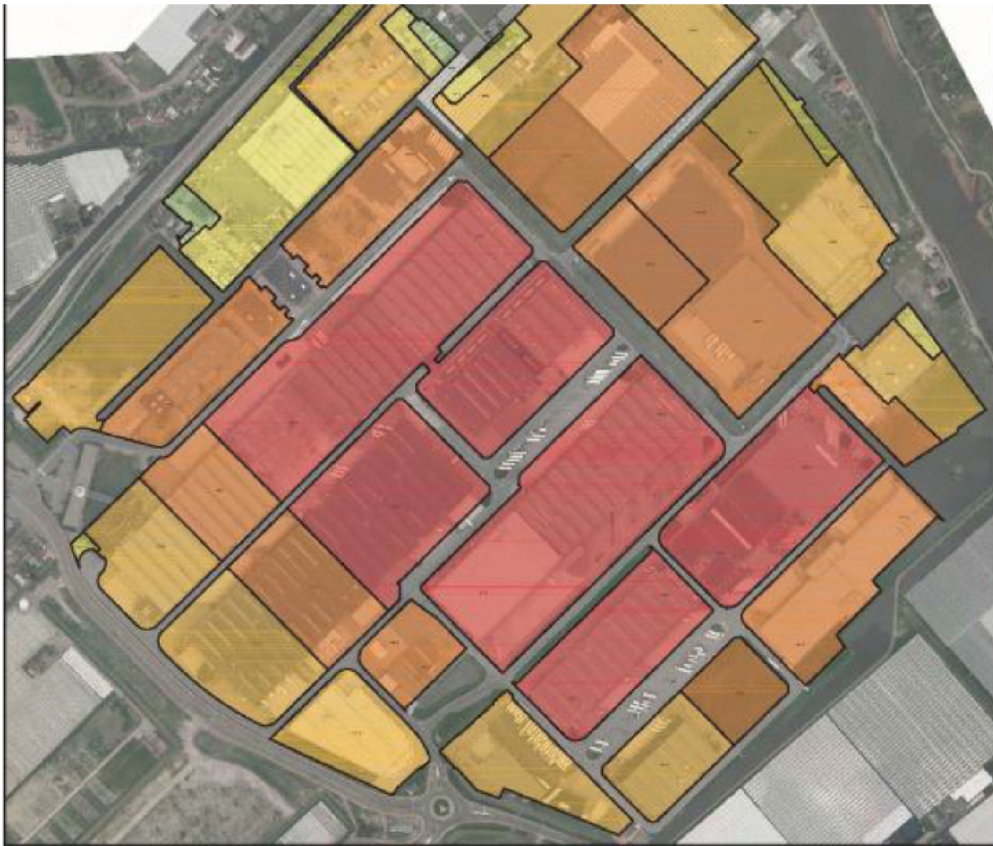
3.2.2 Onderzoek

Binnen het plangebied zijn nog een aantal glastuinbouwbedrijven gelegen. Voor de milieuzonering van glastuinbouwbedrijven ten opzichte van woningen, woonlinten en woonwijken in het plangebied wordt als richtlijn conform de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) - categorie 2 toegepast. Voor een woonwijk moet een afstand van 30 meter aangehouden worden en voor de woningen in de linten moet een afstand van 10 meter aangehouden worden.

De binnen het plangebied gelegen bedrijven kunnen bij planrealisatie niet gehandhaafd blijven. Tevens is binnen het plangebied geen mogelijkheid tot hervestiging van glastuinbouwbedrijven. Met de provincie zijn afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van voldoende uitplaatsingsruimte binnen een straal van 60 kilometer. Deze afspraak is vastgelegd in het convenant dat is gesloten voor de realisering van De Westlandse Zoom.

Bij een gefaseerde realisatie van nieuwe woningbouw in het plangebied zal rekening gehouden worden met de milieuaspecten ten opzichte van de glastuinbouwbedrijven die op een later tijdstip de bedrijfsactiviteiten zullen beëindigen. Er wordt eveneens rekening met het voorkomen van schaduw hinder bij bestaande en (voorlopig te handhaven) glastuinbouwbedrijven.

Ten noorden van het plangebied ligt, ter plaatse van het voormalig veilingcomplex, het bedrijventerrein 'ABC Westland'. Bij de regulering van de milieuplanologische aspecten van het regionale bedrijventerrein is gebruik gemaakt van de zogenoemde standaard 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Door het aanhouden van voldoende afstand tussen de bedrijven en de in de omgeving aanwezige of te realiseren milieugevoelige objecten, zoals woningen, kunnen problemen ten aanzien van de woonkwaliteit worden voorkomen. Binnen dit bedrijventerrein zijn, vanuit een oogpunt van milieu planologische hinder, bedrijven variërend van categorie 2 t/m 4.2 toegestaan.



De nieuw te ontwikkelen woonwijk wordt gezien als 'rustige woonwijk'. Aan de zijde van de Arckelweg zijn volgens het bestemmingsplan 'ABC Westland' bedrijven toegestaan met een maximale categorie t/m 3.2. Volgens de richtlijn moet er een afstand aangehouden worden van 100 meter. De ontwikkeling van "De Kreeken fase 2" ligt binnen deze 100 meter van het bedrijventerrein. Gekeken wordt of het mogelijk is om met maatregelen deze contour terug te dringen naar 50 meter.

3.3 Geluid

3.3.1 Wettelijk kader

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een (spoor)weg en gezoneerde industrieterreinen bij geluidsgevoelige bestemmingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook andere geluidbronnen beoordeeld. In zijn algemeenheid gelden eisen voor de maximaal toegestane geluidsbelasting als een geluidsgevoelige bestemming in een aandachtsgebied van de bron is geprojecteerd. Daarnaast is er een waarde waaraan de bestemming bij voorkeur voldoet; bij een geluidsbelasting tussen de voorkeurswaarde en de maximale waarde gelden voorwaarden bij de ontwikkeling van geluidsgevoelige bestemmingen. Boven de maximale waarde zijn in principe geen geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan. De nieuwe geluidsgevoelige objecten die dit plan toelaat zijn woningen.

Als de Wgh van toepassing is en de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeurswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, kan de gemeente een zogenaamde hogere waarde (ontheffing) verlenen. In het 'Toetsingskader voor hogere geluidsgrenswaardebesluiten' d.d. 04-03-2008 geeft de gemeente Westland randvoorwaarden bij het toepassen van deze ontheffingsmogelijkheid. Voor het vaststellen van een hogere waarde moet zijn onderzocht of maatregelen kunnen worden getroffen om een lagere geluidsbelasting te realiseren. In de Wet geluidhinder en dit Westlandse beleid wordt hierbij een voorkeursvolgorde gehanteerd, te weten:

1. maatregelen aan de bron;
2. overdrachtsmaatregelen;
3. maatregelen bij de ontvanger.

Als de Wgh niet van toepassing is geldt een vergelijkbare motivatieplicht en een trits van type maatregelen. Voor wat betreft bedrijven past de gemeente daarbij de systematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering gemotiveerd toe.

3.3.2 Onderzoek

Uit een inventarisatie van de geluidsbronnen blijkt dat de volgende bronnen een invloed kunnen hebben op de woningen in het plan:

1. Nieuweweg,
2. Paul Captijnlaan,
3. Arckelweg,
4. Verburghlaan,
5. Bedrijventerrein ABC Westland (inclusief de daarop gelegen weg)
6. Individuele bedrijven rondom het plangebied (met name glastuinbouw)

De individuele bedrijven (6) komen aan de orde in de paragraaf milieuzonering. Uit onderzoek blijkt dat de Nieuweweg, Paul Captijnlaan en het bedrijventerrein ABC Westland bepalend zijn voor de geluidkwaliteit bij de nieuwe woningen in het plan. Een deel van het plangebied ligt binnen een aandachtsgebied (de geluidszone uit de Wgh en/of de richtafstand uit de VNG-publicatie) voor geluid van deze bronnen. De geluidsbelasting is zonder maatregel bij een deel van de woningen hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wgh en/of de VNG-publicatie. Bij een klein deel van de woongebieden is de geluidsbelasting ongeveer de maximale waarde.

De afgelopen maanden en ook de komende tijd onderzoeken de gemeente Westland en het Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom maatregelen die leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen. De omliggende bedrijven worden in deze afweging betrokken. De volgende typen maatregelen worden overwogen: stille installaties, snelheidsverlaging, stil asfalt en/of geluidsschermen. Conform het Westlandse beleid worden bij voorkeur maatregelen aan de bron en in de overdacht getroffen. Waar bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende effect hebben wordt de locatie en indeling van de nieuwe gebouwen vanuit geluidperspectief geoptimaliseerd.

3.3.3 Conclusie

Op dit moment worden een aantal maatregelvarianten afgewogen en uitgewerkt. Met de gekozen maatregelvariant zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en voldoet het plan aan de eisen uit Westlandse hogere waarden beleid en de Wet geluidhinder. De gekozen variant wordt in het ontwerpbestemmingsplan gepresenteerd.

3.4 Luchtkwaliteit

3.4.1 Wettelijk kader

Wet luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

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

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

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

3.4.2 Onderzoek

De luchtkwaliteit is voor het bestemmingsplan Poeldijk Westhof onderzocht. Het uitwerkingsplan deed geen afbreuk aan de omstandigheden waaronder het bestemmingsplan was opgesteld. Inmiddels leidt een aanpassing van de Wet milieubeheer overigens tot de kwalificatie van een plan dat 'niet in betekenende mate' een bijdrage levert aan een verslechtering van de luchtkwaliteit aangezien er niet boven de norm van 500 woningen gebouwd zal worden. Niet in betekenende mate betekent in dit geval dat er geen onderzoeksplicht meer is voor dit soort projecten.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een kleine intensivering van het aantal mogelijk te bouwen woningen in het plangebied. Voor dit plangebied geldt dat de norm van 500 woningen niet wordt gehaald. De kleine intensivering leidt daardoor niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit op grond van het luchtkwaliteitsrapport uit 2005 alsmede op basis van de wetswijziging in 2007.

In dit geval betreft het een woningbouwlocatie die qua omvang in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is dan ook geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

3.4.3 Conclusie

De luchtkwaliteit wordt met dit bestemmingsplan niet in betekenende mate verslechterd.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 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.

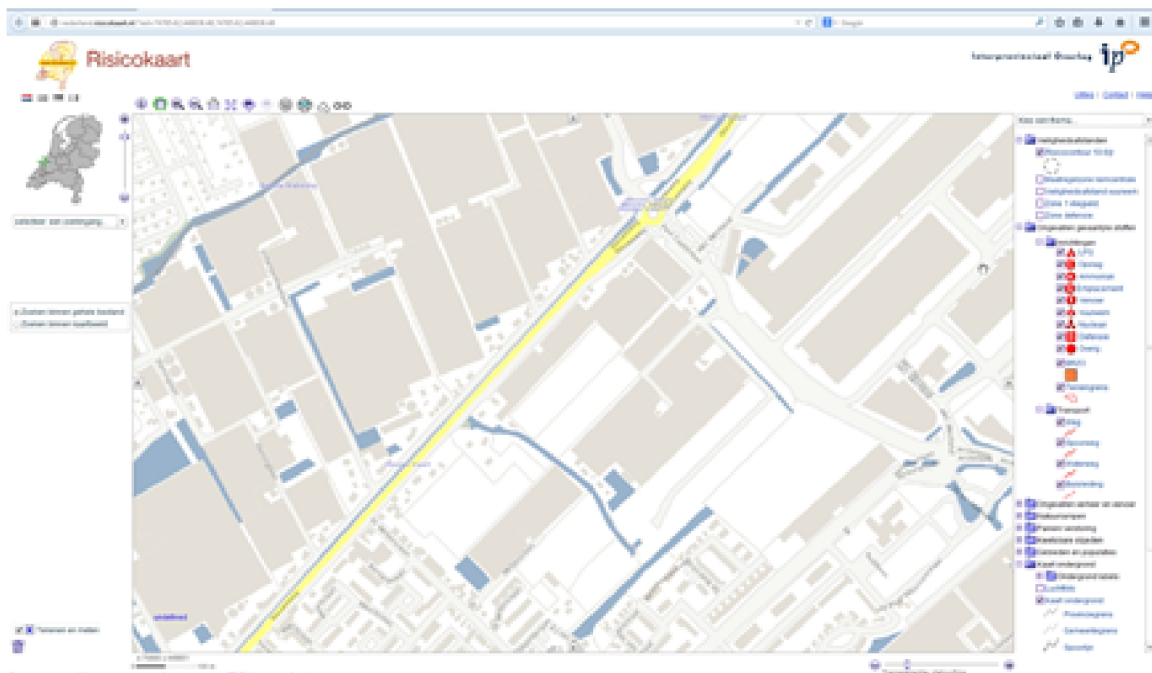
Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en de daarop gestoelde regelingen, en aan de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004) van belang. Deze Circulaire heeft een looptijd tot 31 juli 2012 en zal opgaan in het nieuwe Besluit transportroutes externe veiligheid en Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet het volledig uitsluiten van het risico - waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het risico kan op een afbeelding zichtbaar worden gemaakt door een (ISO) risicocontour die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers plaatsvindt. Het drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting, als bedoeld in de Wet milieubeheer, of bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet onderzocht - en verantwoord - worden omdat ook buiten de genoemde risicocontour van het plaatsgebonden risico nog letale effecten kunnen optreden in het invloedgebied van de risicovolle activiteit en groepen personen slachtoffer kunnen worden van een calamiteit.

3.5.2 Onderzoek

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffenroutes aanwezig zijn, geen buisleidingen aanwezig zijn en geen LPG-stations of overige inrichtingen met een gevaarlijk karakter.



3.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.6 Water

3.6.1 Wettelijk kader

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Nationaal beleid

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

Water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering.

Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor die periode. Het vervangt het provinciaal waterbeleid zoals dat is vastgelegd in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006) en vervangt het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dan ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. Verder voldoet het plan aan de eisen van de nieuwe Waterwet. De provincie vertaalt in dit plan het beleid uit het nationaal waterplan en het huidige Europese beleid naar provinciale kaders en doelstellingen voor de periode 2010-2015. Conform de herziene sturingsvisie water gaat het met name om de 'wat' vraag. De waterschappen beantwoorden in hun waterbeheerplannen vervolgens vooral de 'hoe' vraag. De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot het water en waterstaatswerken in bestemmingsplannen. De provincie heeft in samenwerking met de gemeente Westland een eindrapport opgesteld over Westlandse waterlijnen, een project dat de vaartenstructuur in het Westland probeert te versterken.

Waterschapsbeleid

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015. Het beleid is formeel vastgelegd in de Keur en de Legger.

De verbreding van bestaande boezemwateren en de aanleg van nieuwe verbindingen bieden kansen om een groot aantal maatregelen, die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water te realiseren en het watersysteem robuuster te maken. Waar mogelijk worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Ook met het terugdringen van rioolvreemd water en het verminderen van riooloverstorten snijdt het mes aan meerdere kanten tegelijk: het riool en de afvalwaterzuiveringsinstallaties (awzi's) kunnen met minder capaciteit uit de voeten, het minder verdunde vieze water is efficiënter te zuiveren, en er komt minder vies water rechtstreeks in het oppervlaktewater. Het waterplan van de Gemeente Westland zal in de periode 2010 – 2015 worden uitgevoerd. Omdat het bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het glasgebied vaak om relatief kleinschalige projecten gaat, zal er nadrukkelijk samenwerking tussen het Hoogheemraadschap van Delfland, de gemeente en de glastuinbouwsector worden gezocht om de kansen voor water in deze projecten optimaal te benutten. Dit gebied levert kansen om de wateropgave te realiseren door middel van innovatief meervoudig ruimtegebruik, met behoud van voldoende robuustheid en ruimte voor ecologie in het systeem.

Ten slotte is in 2007 een Handreiking Watertoets, ruimte voor water in ruimtelijke plannen opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. De toelichting van bestemmingsplannen dient een beschrijving te bevatten van de volledige watersituatie binnen het plangebied, alsmede de te verwachten ontwikkelingen. Deze beschrijving dient in te gaan op de volgende aspecten:

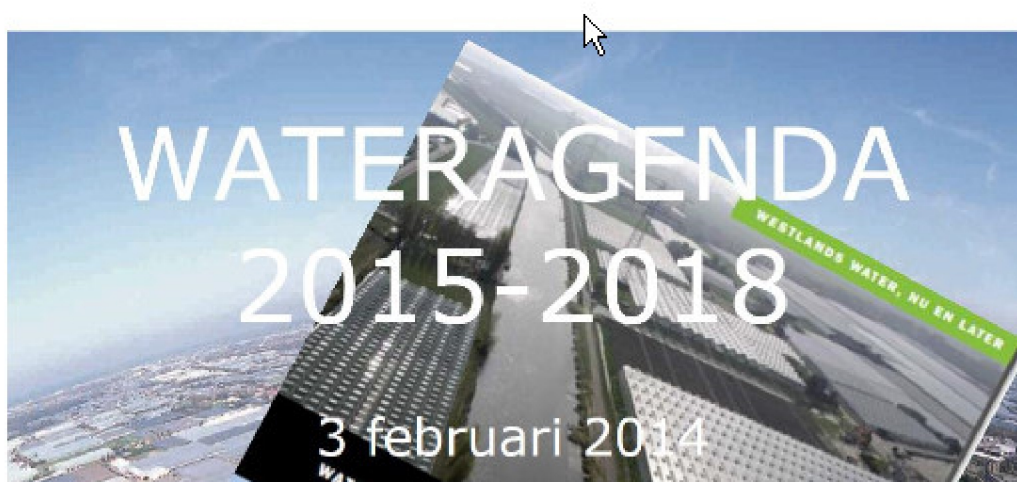
- beleidskader omtrent water;
- waterkeringen;
- waterkwantiteit;
- waterkwaliteit en ecologie;
- afvalwater en riolering;
- waterprojecten welke onderdeel zijn van ABC-Delfland.

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Westland, met als ondertitel 'Westlands water, nu en later' is een product van de gemeente Westland en het Hoogheemraadschap van Delfland. Hierin wordt onder andere de waterhuishoudkundige visie en ambities tot 2027 en de daarbij horende uitvoeringsplan 2015 tot 2018 beschreven. De thema's: "Toekomstig ruimtelijk beleid, Duurzaamheid, Schoon water, waterkeringen, Droge voeten, Afvalwaterketen Beheer en onderhoud, Zoetwatervoorzieningen en grondwater, Recreatie", worden hierin uitgewerkt. De ruimtelijke vertaling van de hieruit voortkomende maatregelen is per polder

in kaart gebracht. De gewenste waterstructuur wordt door de gemeente vertaald in bestemmingsplannen en structuurvisies. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Westland 2011-2015 heeft de gemeente haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Met het eerste Verbreed GRP Westland 2011-2015 wordt niet alleen uitvoering gegeven aan de wettelijke eisen, maar wordt ook de onderlinge samenhang tussen de drie zorgplichten en reeds in gang gezette ontwikkelingen zoals het project Riolerings Glastuinbouw Westland (RGW) weergegeven. Het Verbreed GRP is een logisch vervolg op de wijzigingen in wetgeving/beleid en een noodzakelijke verdere optimalisatie van het beleid dat de afgelopen 5 jaar is gevolgd.

WATERPLAN WESTLAND WESTLAND WATER, NU EN LATER



3.6.2 Onderzoek

Ten behoeve van de waterparagraaf is onderzoek verricht door Witteveen + Bos. Deze is als Bijlage 1 toegevoegd.

In deze waterparagraaf wordt de volgende conclusie opgenomen met betrekking tot fase 2-4 van De Kreen:

"Ten aanzien van de waterrelevante thema's worden geen negatieve effecten verwacht van het globale bestemmingsplan. Het plan is te realiseren conform het lokale beleid als rekening wordt gehouden met onderstaande aanbevelingen."

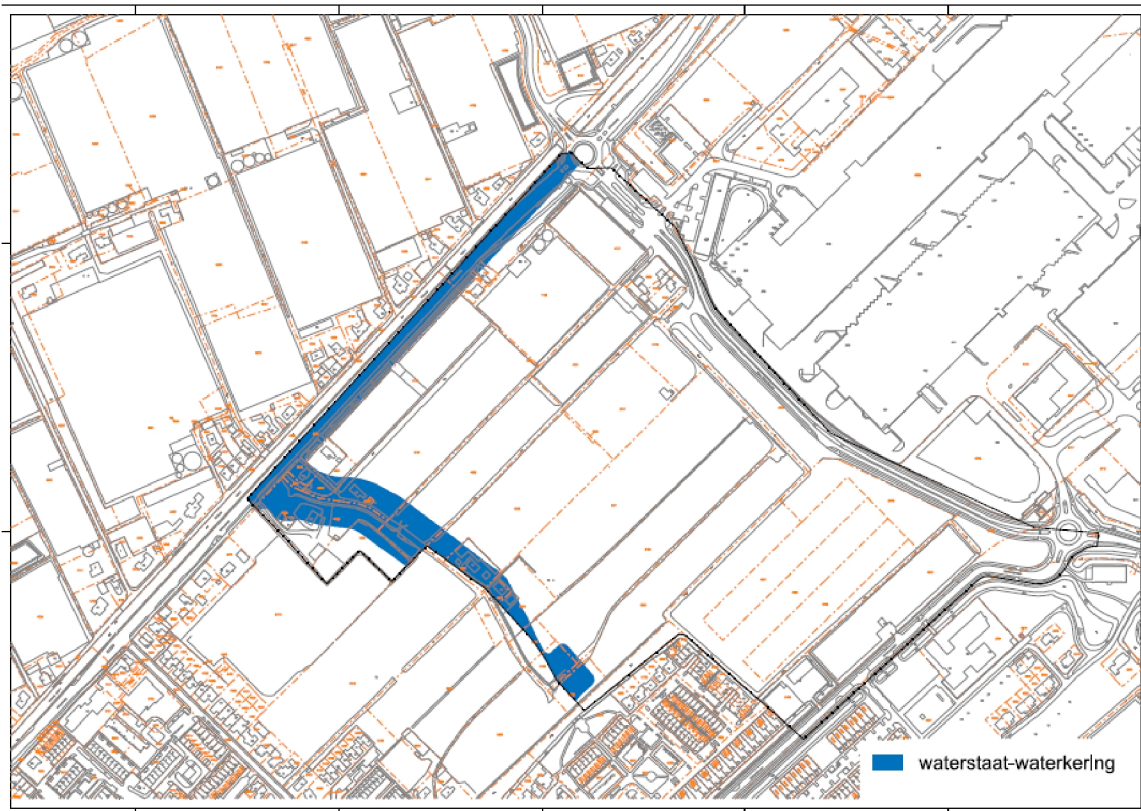
Aanbevelingen

De wet- en regelgeving bieden de volgende randvoorwaarden voor de inrichting van de waterhuishouding in de toekomstige situatie en voor de waterhuishoudkundige aspecten van het bestemmingsplan:

- de regionale waterkeringen en beschermingszones binnen de plangebiedgrenzen moeten worden beschermd middels een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' in het bestemmingsplan (zie onderstaande afbeelding van bestemmingsplanverbeelding);
- in het bestemmingsplan moet voldoende ruimte voor de waterberging worden gerealiseerd. De totale hoeveelheid benodigd water in De Kreen, deelplan 2 en 4 is geschat op 1,73 ha of 8,4%. Per deelgebied geldt:
 - deelplan 2: 0,91 ha;
 - deelplan 4: 0,65 ha;
 - deelplan 4A: 0,17 ha;
- naast het advies voor 0,6 m drooglegging wordt geadviseerd als richtlijn voor de ontwateringsdiepte (verschil grondwater en maaiveldhoogte) de vorstvrije grens van 0,80 m aan te

nemen. Aangezien de grondwaterstand hoger zal liggen dan de oppervlaktewaterstand wordt 1,2 m drooglegging als richtge-tal gebruikt. Hier worden over het algemeen afspraken met de gemeente overgemaakt;

- er wordt aangesloten op de bestaande waterstructuur en bestaande waterpeilen. In dit geval is dat het polderpeil. Deelplan 2 en 4 komen op NAP -1,32 m en deelplan 4A op NAP -0,92 m;
- in de actualisatie van het waterhuishoudingsplan moet rekening worden gehouden met de aanleg van onderhoudsstroken of de aanleg van opstelplaatsen en bruggen indien onderhoud varend plaats gaat vinden;
- toekomstig oppervlaktewater wordt bij voorkeur voorzien van flauwe natuurvriendelijke oevers;
- afvalwater wordt in de toekomst gescheiden afgevoerd. Het gebied wordt gerioleerd;
- dakwater kan rechtstreeks naar het oppervlaktewater afvoeren, waarbij geen uitlogende materialen op de daken worden toegepast;
- hemelwater wordt geborgen in oppervlaktewater;
- de primaire boezemwatergangen moeten op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan worden weergegeven;
- de hoeveelheid te realiseren 'overig' water worden in de regels van het bestemmingsplan opgenomen waarbij ook de te realiseren hoeveelheid per planfase wordt benoemd, zodat voldaan wordt aan de eisen van standstill;
- de volgorde eerst water graven, dan verharding aanbrengen geldt ook voor De Kreeken. Eerst moet compenserend water aanwezig zijn voordat de ontwikkeling plaats kan vinden.



Verbeelding bestemmingsplan Waterstaat-Waterkering

Aanbevolen wordt na vaststelling van het bestemmingsplan en de uitwerking van de stedenbouwkundige inrichting het waterhuishoudingsplan te actualiseren. Voor verschillende ingrepen in het gebied is een watervergunning nodig. Deze moet uiterlijk vier maanden voor de start van de werkzaamheden worden aangevraagd. Voor de verschillende ingrepen kan één vergunning worden aangevraagd.

3.6.3 Conclusie

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan dient 1,73 ha aan water te worden aangelegd. Dit zal worden vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. De regionale waterkeringen zullen een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering krijgen. Primaire boezemwatergangen worden op de verbeelding en in de regels weergegeven.

3.7 Bodem

3.7.1 Wettelijk kader

Wet bodembescherming

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

3.7.2 Onderzoek

Binnen het bestemmingsplangebied is eerder onderzoek verricht naar de volgende locaties:

- Dijkpolderlaan 6 - 11 januari 2008;
- Dijkpolderlaan 8 - diverse onderzoeken in oktober 2003 en nog een onderzoek op 10 januari 2006;
- Dijkpolderlaan 10 - 19 juli 2010;
- Dijkpolderlaan 12 - 29 juni 2004 en 17 februari 2014;
- Nieuweweg 50a - 27 augustus 2008;
- Nieuweweg 54 - 21 juli 2008 en 28 augustus 2008.

Met uitzondering van het onderzoek voor Dijkpolderlaan 12 zijn deze onderzoeken allen verouderd. Wel is uit deze onderzoeken gebleken dat er sprake is van diverse soorten bodemvervuiling. Nieuw onderzoek is echter noodzakelijk.

3.7.3 Conclusie

De bodem van een deel van het bestemmingsplangebied is waarschijnlijk vervuild. Nader onderzoek moet plaatsvinden en de bodem moet voor of tijdens het bouwrijp maken geschikt worden gemaakt voor het beoogde gebruik.

3.8 Ecologie

3.8.1 Wettelijk kader

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) weer. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, een Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van EL&I de volgende interpretatie van artikel 11:

'De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt.'

Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd:

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

De soorten uit categorie 5 vragen wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EL&I aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;

- b. door de minister van EL&I aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EL&I). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Programmatische aanpak stikstof

Ruimte voor economische ontwikkelingen, sterkere natuur en minder stikstof. Dat is het doel van de Programmatische Aanpak Stikstof waarin overheden, natuurorganisaties en ondernemers samenwerken.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) moet de hoeveelheid stikstof in die gebieden omlaag brengen. Het programma zorgt in natuurgebieden voor natuurbehoud. En daarnaast krijgen economische activiteiten rondom Natura 2000-gebieden meer ruimte.

De PAS trad op 1 juli 2015 in werking. Ook is onder andere een aanpassing in de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Per 15 december 2015 is de PAS partieel herzien. De afspraken over stikstof staan in het beheerplan van een Natura 2000-gebied. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is, zijn nieuwe (bedrijfs-)activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk. Het rekeninstrument AERIUS berekent hoeveel ruimte er is voor nieuwe economische ontwikkelingen.

3.8.2 Onderzoek

Door het bureau Aqua Terra Nova is een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor de gehele Westlandse Zoom. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport d.d. 3 december 2015. Dit rapport is als Bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Hieronder de belangrijkste bevindingen voor het plangebied De Kregen (inclusief de al vastgestelde bestemmingsplandelen) per soort:

Aanwezige beschermde soorten

Het deelgebied behoort tot het verspreidingsgebied van de kleine modderkruiper. Het voorkomen van de soort kan niet worden uitgesloten. De kleine modderkruiper betreft een beschermde soort conform tabel 2 van de Flora- en faunawet. Bij ruimtelijke ingrepen dient voor de kleine modderkruiper te worden gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode flora en fauna. Een gedragscode welke volstaat en goed aansluit bij de werkzaamheden is Vereniging Stadswerk Nederland ruimtelijke ontwikkeling en inrichting d.d. december 2011. Ontheffing is dan niet noodzakelijk.

Op basis van het onderzoek kunnen voortplantingswateren en verblijfplaatsen van rugstreeppadden worden uitgesloten. Vervolgstappen als een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Echter, de soort komt voor in het nabij gelegen Natura2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen. Rugstreeppadden zijn pionier soorten en kunnen zich snel verplaatsen naar nieuw geschikte gebieden. Om vestiging van rugstreeppadden in het deelgebied voor of tijdens te werkzaamheden te voorkomen zijn maatregelen aangereikt. Deze zijn weergegeven bij de aanbevelingen

met betrekking tot de rugstreeppad (§6.5 van het onderzoeksrapport). Twee waterlopen van deelgebied 2 maken onderdeel uit van essentieel foerageer- en migreergebied voor vleermuizen (figuur 4.2 in het onderzoeksrapport). Het verwijderen of verstoren van essentiële foerageer- en migreergebieden van vleermuizen is in strijd met de Flora- en faunawet en ontheffingsplichtig (de genoemde waterlopen zijn echter gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan).

Volgens de concept tekening van het zuidelijk deel van het deelgebied (figuur 3.2) wordt een van de twee waterlopen verwijderd. Vanwege de functie van de waterloop als essentiële vliegroute is het verwijderen van de waterloop is ontheffing plichtig. Bij het verwijderen van de waterloop wordt de huidige structuur waar de aanwezige gewone dwergvleermuizen van afhankelijk zijn doorbroken. Er dienen voor deze waterloop mitigerende maatregelen te worden genomen om het functioneren van het leefgebied van de gewone dwergvleermuis te behouden. Indien de herinrichting dusdanig wordt aangepast dat de waterlopen wel in de huidige structuur kunnen worden behouden, is ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Maatregelen

Om de vliegroute te beschermen moeten conform de 'Soortenstandaard Gewone dwergvleermuis' maatregelen worden genomen. Uitstraling van licht vanuit woningen of straatverlichting naar de waterlopen moet worden voorkomen. Ook tijdens de werkzaamheden dient de uitstraling van licht naar de waterlopen te worden voorkomen. Dit om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen. De aanwezige structuur van de waterlopen, T-vorm (gelegen buiten het bestemmingsplangebied), wordt gebruikt als vliegroute en foerageergebied. Deze structuur is erg belangrijk en moet blijven behouden. Om het gebied zo in te richten dat vleermuizen gebruik kunnen blijven maken van vliegroutes en foerageergebied, dient bij de planvorming gebruik te worden gemaakt van lijnvormige structuren als waterlopen of bomenrijen. Bij voorkeur vliegt de soort uit de wind. Geadviseerd wordt bomen of bosschages langs waterlopen te plaatsen zodat vleermuizen in de luwte kunnen vliegen en uit het licht van straatlantaarn, gebouwen of woningen. Uitstraling van licht naar de waterkant dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Om de functionaliteit van het leefgebied te allen tijde te blijven behouden moeten de werkzaamheden worden uitgevoerd conform een ecologisch werkprotocol. Het ecologisch werkprotocol is een praktisch document dat in het veld gebruikt kan worden door de uitvoerder/opzichter om negatieve effecten van het project op beschermde soorten te voorkomen. Aangegeven wordt in welke periode welke werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Per activiteit of effect wordt aangegeven welke mitigerende maatregelen in het veld getroffen dienen te worden. Het betreft mitigerende maatregelen die getroffen worden in het kader van de zorgplicht en een gedragscode. Met een ecologisch werkprotocol wordt invulling gegeven aan het 'aantoonbaar werken volgens een goedgekeurde gedragscode'.

3.8.3 Conclusie

Voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan is het noodzakelijk om te werken met een goedgekeurde gedragscode tbv de kleine modderkruiper en een ecologisch werkprotocol tbv de gewone dwergvleermuis.

3.9 Cultuurhistorische aspecten

3.9.1 Wettelijk kader

De Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijzigingswet van de Monumentenwet 1988) is het eindresultaat van de implementatie van het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in de Nederlandse Wetgeving. De Wet bevat drie belangrijke uitgangspunten:

- het streven naar behoud in situ van archeologische waarden;
- het tijdig betrekken van de archeologische waarden in de ruimtelijke ordening door het opnemen van harde juridische eisen in bestemmingsplannen;
- de verstoorder betaalt voor het onderzoek en de documentatie van archeologische waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijk beleid

Op 26 juni 2012 heeft de gemeente Westland haar archeologische beleidskaart vastgesteld. Op deze

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

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

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

3.9.2 Onderzoek

Zones met archeologische waarden of verwachtingen

Op de gemeentelijke beleidskaart zijn voor het plangebied vijf zones met archeologische waarden en archeologische verwachtingen aangegeven. De kaart is aangevuld met informatie afkomstig uit de archeologische onderzoeken die hebben plaatsgevonden. Voor alle zones gelden van elkaar verschillende vrijstellingsgrenzen. In de zones waar geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, wordt de beleidskaart aangehouden.

Bestemming	Beleidszone	Vrijstellingsgrens
-	Verwachtingszone IV	Geen voorschriften
Waarde Archeologie 4	Verwachtingszone III	Plangebied > 500 m ² & bodemingreep > 50 cm –mv
Waarde Archeologie 3	Verwachtingszone II	Plangebied > 250 m ² & bodemingreep > 50 cm –mv
Waarde Archeologie 2	Verwachtingszone I	Plangebied > 100 m ² & bodemingreep > 50 cm –mv
Waarde Archeologie 1	Bekende archeologische vindplaats of zeer hoge verwachting	Plangebied > 0 m ² & bodemingreep > 50 cm –mv

Tabel 1. Overzicht van de vrijstellingsgrenzen t.a.v. archeologisch onderzoek

Verwachtingszone IV

Verwachtingszone IV bestaat uit gebieden waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Het betreft zones waar bestaande vindplaatsen in het verleden reeds zijn opgegraven of waarvoor door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn. Om deze reden worden er in deze zone dan ook geen voorwaarden verbonden aan het verlenen van een omgevingsvergunning. Wel is het zo dat ook in deze zone de algemene meldingsplicht van toevalsvondsten van toepassing blijft en dat een eventuele archeologische inspectie tijdens bodemversturende werkzaamheden moet worden toegestaan.

Verwachtingszone III

Verwachtingszone III bestaat in het plangebied uit de dekafzettingen van het Laagpakket van Walcheren in het binnendijs gebied. Omdat zich periodiek bewoningsmogelijkheden voordeden vanaf de Midden IJzertijd geldt hier een middelhoge verwachting voor het aantreffen van resten uit de IJzertijd, Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Daarnaast kunnen in dit gebied tot nu toe nog onbekende duinafzettingen (met een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten vanaf de vroege prehistorie). Archeologische resten worden in deze zone verwacht op een diepte vanaf 50 cm beneden maaiveld. De dichtheid van archeologische vindplaatsen is naar verwachting klein, waardoor hier een vrijstellingsgrens van plangebieden tot 500 m² wordt gehanteerd.

Verwachtingszone II

Verwachtingszone II bestaat in dit plangebied uit de delen van de geulafzettingen van de Gantel Laag opgenomen die al in de Romeinse tijd waren verland. In de gehele Verwachtingszone II bestaat een hoge kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen uit de IJzertijd, Romeinse tijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Archeologische waarden worden in deze zone vanaf 50 cm onder maaiveld verwacht. Voor wat betreft de oppervlakte van de versterking wordt een vrijstellingsgrens van 250 m² gehanteerd. In deze zone is de dichtheid aan archeologische resten hoger dan in Verwachtingszone I. De kans dat in deze zone archeologische resten worden verstoord bij werkzaamheden tot 100 m² (Verwachtingszone I) is echter klein. Dat geldt ook voor de kans dat er tijdens archeologisch onderzoek op een beperkt oppervlak archeologische resten worden aangetroffen. Een vrijstelling van archeologisch onderzoek voor plangebieden tot een 250 m² is in deze verwachtingszone dan ook wenselijk.

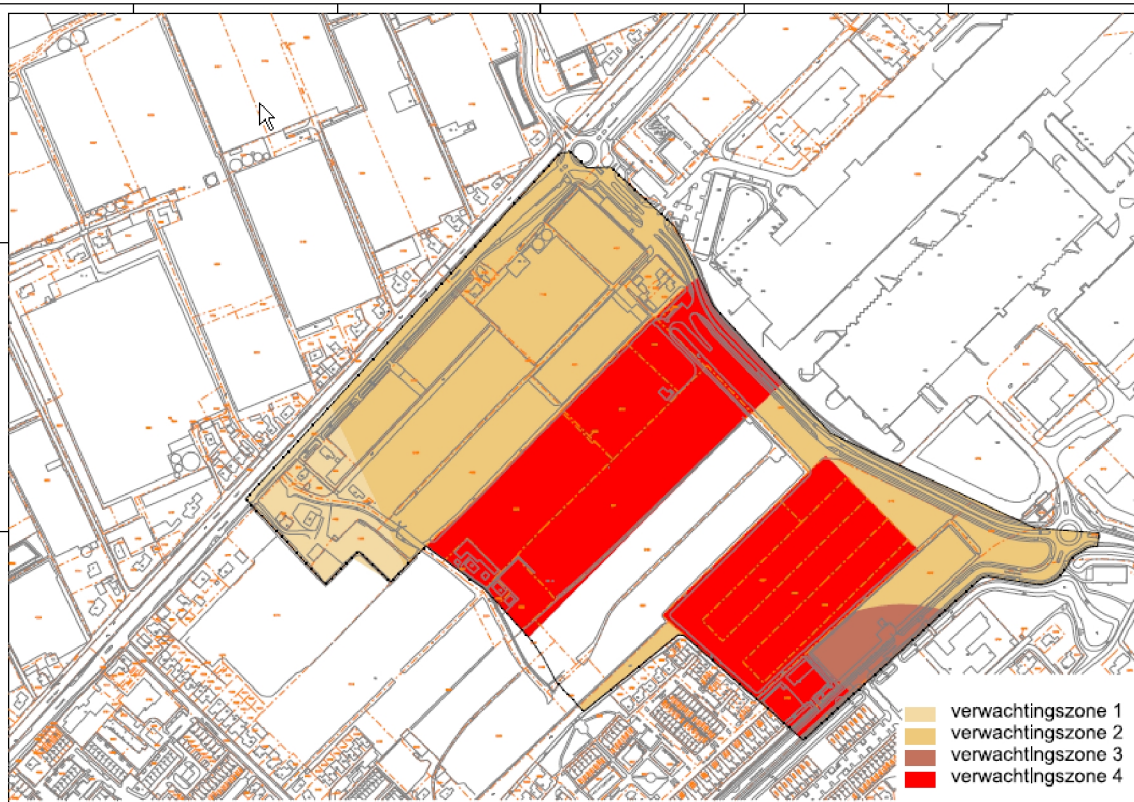
Verwachtingszone I

Verwachtingszone I bestaat uit een buffer rondom de locaties waar Romeinse wegen worden vermoed. Voor deze gebieden geldt een zeer hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de Romeinse tijd. Het gaat daarbij voornamelijk om nederzettingen, maar ook grafvelden kunnen worden aangetroffen. Daarnaast bestaat er ook een kans dat zogenaamde off-site structuren, zoals duikers, aanwezig zijn. Uit de ligging van de bekende archeologische vindplaatsen uit de Romeinse tijd blijkt dat deze hier in hoge dichtheid voorkomen en dicht bijeen liggen. Daarom wordt voor Verwachtingszone I vastgehouden aan de wettelijke grens van 100 m² voor de oppervlakte van het plangebied. Omdat de vindplaatsen uit de Romeinse tijd in het merendeel van deze verwachtingszone bedekt zijn geraakt door de afzettingen van de Laag van Poeldijk liggen de vindplaatsen niet direct onder het maaiveld. In deze zone worden bodemingrepen dan ook vrijgesteld van archeologisch onderzoek tot een diepte van 50 cm beneden maaiveld.

Bekende archeologische vindplaats of zeer hoge verwachting

Bekende archeologische vindplaats of zeer hoge verwachting betreft de zone waar booronderzoek heeft aangetoond dat de kans op vindplaatsen groot is. Voor bekende vindplaatsen en zones met een zeer hoge verwachting geldt dat te allen tijde getracht moet worden om bodemingrepen te voorkomen die tot aantasting van de aanwezige archeologische waarden leiden. Indien dit niet mogelijk is en er bodemingrepen worden gepland die de vrijstellingsgrens van 0 m² en 30 cm beneden maaiveld overschrijden dient archeologisch onderzoek als voorwaarde te worden gesteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Voor deze vrijstellingsgrens wordt afgeweken van de 100 m² uit de Monumentenwet (artikel 41a), omdat voor de onderhavige gebieden al bekend is dat er zich waardevolle archeologische resten bevinden. Bij bodemverstorende werkzaamheden tot 100 m² kan dan ook al grote schade aan het bodemarchief ontstaan. Bovendien kunnen op deze terreinen archeologische onderzoeken van kleine schaal al waardevolle informatie opleveren over de aanwezige resten. Derhalve wordt voor deze terreinen geen vrijstellingsgrens gehanteerd qua oppervlakte.

Voor wat betreft de diepte wordt een grens van 50 cm -mv gehanteerd, omdat door bodembewerkingen zoals ploegen de bodem boven deze grens vaak is verstoord. Eventuele archeologische resten die zich in deze bovenste 50 cm bevinden, liggen in verstoorde context, waardoor hun informatiewaarde aanzienlijk daalt.



Kassen

Uit recent archeologisch onderzoek is op te maken dat de bodemverstoringen als gevolg van kassenbouw en -sloop beperkt blijven tot de betonnen staanders (kasvoeten) die enige tientallen jaren geleden op een afstand stonden van circa 7 bij 4 m. De aangetroffen bodemverstoring waarmee het archeologisch bodemarchief definitief is verstoord, bedraagt bij elke kasvoet ongeveer 1 vierkante meter. Dit komt neer op circa 3,5 % van het oppervlak. Opgemerkt wordt dat de omvang van deze verstoringen niet het gevolg is van het aanbrengen van de palen zelf, maar het gevolg is geweest van het uittrekken van de zgn. dieper gelegen 'kleefpalen'.

In de tegenwoordige kasbouw wordt gebruik gemaakt van slimme bouw- en constructietechnieken waarmee overspanningen tot 9 m of meer kunnen worden bereikt. Indien wordt uitgegaan van een gemiddelde onderlinge afstand van 6 m tussen de betonnen palen heeft dit bij de constructie van de fundering per paal een verstoring tot gevolg van minder dan 0,2 vierkante meter. Dit komt neer op circa 0,5 % van het oppervlak. Hieruit kan worden opgemaakt dat de daadwerkelijke bodemverstoringen als gevolg van de kassenbouw dermate gering zijn dat het archeologisch bodemarchief nauwelijks zal worden geschaad.

Op basis hiervan stelt de gemeente Westland de kassenbouw vrij van de verplichting tot archeologisch vooronderzoek. Voorwaarde is wel dat van bovenstaande technieken met een beperkte bodemverstoring gebruik wordt gemaakt. Kasbouwmethoden waarbij aaneengesloten oppervlaktes worden ontgraven, die de vrijstellingsgrenzen van de betreffende archeologische verwachtingszone overschrijden, kennen geen vrijstelling. Uiteraard voor zover deze werkzaamheden betrekking hebben op de constructie van de kassen zelf. Andere bodemverstoringende activiteiten die hiermee samen (kunnen) hangen, zoals bodemverbeteringen, ontgrondingen, waterbergingen en woningbouw blijven in principe vergunningplichtig, en zijn al dan niet onderzoeksplichtig afhankelijk van de door de gemeente Westland gestelde ondergrenzen.

3.9.3 Conclusie

Voor vrijwel het gehele plangebied geldt een verwachting voor archeologische waarden in de ondergrond. Een uitzondering hierop vormt een perceel waar een vindplaats reeds is opgegraven. Daarnaast zijn er enkele zones waar booronderzoek heeft uitgewezen dat het voorkomen van archeologische resten zeker of zeer waarschijnlijk is. Om de (mogelijk) aanwezige waarden te beschermen, zijn nieuwe ontwikkelingen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan gebonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen (met uitzondering van kassen) alsmede het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor grondroerende activiteiten.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Planvorm

4.1.1 Systematiek van de planregels

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

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

Wijze van meten (Artikel 2)

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

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Gebruiksregels

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

Afwijkingsregels

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

Aanleggen of slopen

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

- het aanlegverbod of sloopverbod zelf;
- de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning mag worden verleend en het inwinnen van

- deskundigenadvies;
- de specifieke aanlegverboden of sloopverboden met de daarop gegeven uitzonderingen.

Algemene gebruiksregels

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

Overgangs- en slotregels

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

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

4.1.2 Systematiek van de planverbeelding

Wettelijke vereisten

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

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatie-nummer gekregen:

NL.IMRO.1783.OWZKREKENf2opb-VO01

De dataset bestaat uit:

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

Leeswijzer verbeelding

Wegwijzer via internet

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

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

Analoge verbeelding

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

Bestemmingsvlak en bouwvlak

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

Aanduidingen

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

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

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

4.2 Bestemmingsregeling

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Bestemmingsregels

De bestaande functies in het plangebied die in overeenstemming met de voorheen geldende bestemmingsplannen in dit plan zijn bestemd, zijn de volgende (in alfabetische volgorde van

bestemming).

Groen

De grotere groenvoorzieningen met een structurerend karakter zijn ondergebracht in de bestemming "Groen". Naast beplanting zijn hier onder andere ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, oeververbindingen en water mogelijk. Onder speelvoorzieningen gaat het in dit plan om kleine speelvoorzieningen met een hoogte lager dan 3 meter.

Tuin

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

Verkeer

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

Verkeer - Verblijfsgebied

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

Water

Het betreft bestaande (hoofd) watergangen, waarvan zeker is dat deze niet verlegd gaan worden en van belang zijn voor het water. In de bestemming "Woongebied" is eveneens water toegestaan. Het nieuwe water zal dan ook gerealiseerd binnen de gronden met de bestemming "Woongebied".

Wonen

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

Opzet van de bestemmingslegging

De woningen zelf zijn voorzien van de bestemming "Wonen". Het beleid van de gemeente Westland is erop gericht de kwaliteit van de woonomgeving te behouden. Naast de bestaande situatie en de bestaande mogelijkheden die voortvloeien uit de vigerende bestemmingsplanregeling, is bij het toekennen van de bestemmingen het bieden van voldoende erfbouwingsmogelijkheden voor de bestaande woningen het uitgangspunt. De basis voor de regeling van de bestaande woonfunctie wordt gevormd door een regeling bestaande uit bouwvlakken ter plaatse van de aanwezige hoofdgebouwen. De gronden buiten het hoofdgebouw (zij- en achtererf) zijn gelegen buiten het bouwvlak. De gronden aan de voorzijde (en soms zijkant) zijn meestal bestemd als "Tuin". In "De Kregen fase 3" komen daarnaast situaties voor waar ook aan de voorkant bebouwing aanwezig is. Deze gronden vallen dan ook binnen de bestemming "Wonen" (voor erf, buiten het bouwvlak).

Bouwvlakken hoofdgebouwen

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

Erfbebouwing

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

Aan-huis-gebonden-ondernemingen

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

Woongebied

Binnen deze bestemming worden woningen mogelijk gemaakt. Op de planverbeelding is een aanduiding opgenomen hoeveel woningen maximaal mogen worden gerealiseerd. Het gaat in dit geval om één woongebied met een aantal van 200 woningen. Verschillende typen woningen als vrijstaande, half-vrijstaande, aaneengesloten en gestapelde woningen worden toegestaan. De goot- en bouwhoogte is voor het gehele woongebied 7 meter respectievelijk 11 meter. In een bepaald deel van het woongebied is een goot- en bouwhoogte opgenomen van 14 meter respectievelijk 18 meter. Daarnaast zijn nog aanduidingen opgenomen ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied.

Dubbelbestemmingen

Leiding

Het betreft bestaande leidingen, zoals weergegeven op de verbeelding en opgenomen in de regels met de dubbelbestemming Leiding - Olie, Gas, Riool en Hoogspanning.

Waarde - Archeologie

Omdat in delen van het plangebied een redelijke tot grote kans aanwezig is van archeologische sporen in de grond heeft een deel van het plangebied een dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Het gaat om de bestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie -Bekende Archeologische Vindplaats". Aan deze dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden verbonden.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de waterkering (kernzone inclusief beschermingszones) in het plangebied. Deze gronden hebben een waterkerende functie of zijn van invloed op de waterkering. Er is sprake van samenvallende bestemmingen, waarbij de met "Waterstaat - Waterkering" samenvallende bestemmingen ondergeschikt zijn. Dit uitgangspunt is vertaald in de betreffende bouwregels.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregeling

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregeling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen voor (bedrijfs-) woningen, afwijkingen ten aanzien van (bedrijfs-) woningen, (afwijking) algemene regels voor afstanden, (afwijking) algemene regels voor ondergronds bouwen, nadere eisen en voor ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In het artikel algemene gebruiksregels zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet op de ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de ontsluitingen van het plangebied opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen afwijking kan worden verleend voor overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel "algemene bouwregels" vallen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels voor de verschillende wijzigingsbevoegdheden en voor toepassing van de nadere eisen regeling.

Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde, zoals het overgangsrecht (bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.2.1 Bro) en de slotregel. De slotregel bevat alle bestemmingsplannen, welke geheel of gedeeltelijk worden vervangen met dit bestemmingsplan en de titel van het plan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is ook het hoofdstuk over de grondexploitatie van kracht geworden. De grondexploitatie komt in afdeling 6.4 van de Wro aan de orde. In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de definitie gegeven van een bouwplan. In artikel 6.12 lid 2 van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening wordt vermeld dat in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, niet noodzakelijk is, en;
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid niet noodzakelijk is.

Omdat niet met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst is afgesloten ten behoeve van het kostenverhaal, zal een exploitatieplan moeten worden vastgesteld naast dit bestemmingsplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf volgt een weergave van inspraak en wettelijk vooroverleg nadat deze zijn verwerkt en beantwoord.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan De Kreken fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWZKREKENf2opb-VO01 van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan-huis-gebonden-onderneming

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

1.4 aanbouw

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 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.

1.8 antenne-installatie

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bedrijf

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

1.11 bedrijfsvloeroppervlak

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

1.12 bedrijfswoning

een woning bij een bedrijf, die bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel.

1.13 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.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bijgebouw

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

1.18 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.

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

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

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 bouwwijze

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

1.26 boveninsteek

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

1.27 dakkapel

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

1.28 daknok

het hoogste punt van een schuin dak.

1.29 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. Het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van het gebouw/de woning.

1.30 dakvoet

het laagste punt van een schuin dak.

1.31 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.

1.32 dienstverlening

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

1.33 erf

al dan niet bebouwde gronden die bij het hoofdgebouw 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.

1.34 gebouw

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

1.35 geluidshinderlijke inrichting

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

1.36 geluidscherm

een scheiding bedoeld om geluidshinder in de buitenlucht te verminderen.

1.37 hoofdgebouw

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

1.38 horeca

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

1.39 kantoor

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

1.40 kap

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

1.41 nutsvoorziening

een voorziening 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.

1.42 ontsluiting

(straat)verhardingen ten behoeve van de ontsluiting van de op een (aangrenzend) bestemmingsvlak gelegen percelen.

1.43 oorspronkelijke achtergevel

de achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw.

1.44 openbaar toegankelijk gebied

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

1.45 overkapping

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

1.46 peil

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

1.47 risicovolle inrichting

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

1.48 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 een 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.

1.49 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts) voorzieningen, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen; afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.50 uitbouw

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

1.51 veranda

een met het hoofdgebouw verbonden overkapping.

1.52 voorerf

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

1.53 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.

1.54 voorgevelrooilijn

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

1.55 woning

een complex van ruimten, dat blijktens de indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

1.56 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de hoogte van een windturbine

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

2.9 de lengte van een aanlegsteiger

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. een nutsvoorziening;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 *Gebouwen*

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van horeca activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden en water.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

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

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Afwijking van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1:

- a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 4.1, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals in lid 4.1 genoemd;
- b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de horecacategorieën, zoals in lid 4.1 genoemd.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Gemengd wijzigen en detailhandel en dienstverlening toestaan, mits:

- a. er aantoonbaar vraag naar is;
- b. het niet ten koste gaat van de kwaliteit van de omgeving.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, bruggen, oeververbindingen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. (ondergrondse) afvalcontainers en overige nutsvoorzieningen;
- c. voorzieningen van beeldende kunst;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting-1' (os-1) een verkeersontsluiting;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' (gs) een geluidscherm.

5.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de hoogte van afvalcontainers mag, indien bovengronds geplaatst, maximaal 2 meter en de oppervlakte maximaal 4m² bedragen;
- c. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 3,5 meter en de oppervlakte maximaal 40m² bedragen;
- d. de doorvaarthoogte van bruggen bedraagt minimaal 1,50 meter.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en het onderhoud van tuinen;
- b. in- en uitritten, waarop parkeren is toegestaan;
- c. de aanleg en instandhouding van voorzieningen van algemeen nut.

bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend:

- a. erkers;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

worden gebouwd en gelden de volgende regels ten aanzien van:

6.2.1 Erkers

Een erker is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de erker wordt gesitueerd tenminste 0,50 meter uit de zijgevel van het hoofdgebouw en tenminste 0,50 meter uit de kap;
- b. de diepte van de erker bedraagt ten hoogste 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,50 meter;
- c. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3 meter of 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- e. de bouwhoogte van de erker bedraagt ten hoogste 4 meter.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 1 meter.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water.

7.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeerslichting, ten hoogste 3 meter bedraagt.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water;
- c. (ondergrondse) afvalcontainers en overige nutsvoorzieningen;
- d. voorzieningen van beeldende kunst.

8.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeerslichting, ten hoogste 3 meter bedraagt;
- b. de hoogte van afvalcontainers mag, indien bovengronds geplaatst, maximaal 2 meter bedragen en de oppervlakte mag maximaal 4 meter bedragen;
- c. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 3,5 meter bedragen en de oppervlakte mag maximaal 40 m² bedragen;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'brug' (br), een brug ten behoeve van snelverkeer.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'brug' (br), een brug ten behoeve van snelverkeer.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, bijgebouwen, hobbykassen, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. overkappingen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

worden gebouwd en gelden de volgende regels ten aanzien van:

10.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte(m)" aangegeven goothoogte;
- c. de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;

10.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf (zij-, achter- en voorerf) bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- c. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter;
- d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt:
 1. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen: 3 meter
 2. bij vrijstaande woningen: 5 meter.
- e. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (gezien vanaf de voorzijde) op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag ten hoogste 3,50 meter bedragen;
- f. indien er sprake is van een voorerf zijn hierop onder de volgende voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan:
 1. ten hoogste 50% van het voorerf mag worden bebouwd;
 2. de bebouwing mag over ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
 4. de bebouwing mag er niet toe leiden dat de volgens onder a. en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden.
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- h. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- j. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 meter;

- k. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,50 meter in de zijerfafscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de te bouwen gebouwen geen onnodige nadelige veranderingen teweegbrengen in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig worden geschaad;
- b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,50 meter;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 8.2.1 onder b. of c. ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

10.4.1 Aan-huis-gebonden-ondernemingen

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

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

Artikel 11 Woongebied - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen waaronder woonstraten en voet- en fietspaden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

mits:

- d. 1,73 ha aan waterberging wordt gerealiseerd in samenhang met Woongebied - 2 en Woongebied - 3;
- e. de geluidbelasting op de gevels van de woningen vanwege de geluidsuitstraling van de buiten het plangebied gevestigde bedrijven en de nabij gelegen doorgaande wegen de wettelijke dan wel de vastgestelde hogere grenswaarde niet overschrijdt;
- f. een geluidsscherm wordt opgericht conform artikel 5.1 lid e;

en gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels ten aanzien van:

11.2.1 Hoofdgebouwen

- a. het maximum aantal woningen bedraagt ten hoogste het aantal dat is aangegeven in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. hoofdgebouwen worden aaneengesloten gebouwd;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte(m)' aangegeven goothoogte;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten minste de met de aanduiding 'minimale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte(m)' aangegeven bouwhoogte;
- h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten minste de met de aanduiding 'minimale bouwhoogte';
- i. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedragen:
 - tussen vrijstaande hoofdgebouwen ten minste 3,50 meter;
 - tussen half-vrijstaande en aaneengesloten hoofdgebouwen ten minste 2 meter;
 - tussen de achtergevels van hoofdgebouwen ten minste 12 meter;
 - tussen de achtergevel en een, in een hoeksituatie aanwezig zijnde, zijgevel van hoofdgebouwen gemiddeld ten minste 6 meter;
- j. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de erfgrans bedraagt minimaal 2 meter;

11.2.2 Aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- c. aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen, en overkappingen worden ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;

- d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 3,50 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. bedraagt de diepte van garages, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, ten hoogste 6 meter;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en garages bedraagt ten hoogste 4 meter en ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- h. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken van het realiseren van water

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2 sub d voor de realisering van minder dan 1,73 ha aan waterberging, mits:

- a. uit een project of onderzoek is gebleken dat met het realiseren van minder oppervlaktewater, al dan niet middels andersoortige maatregelen, geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen;
- b. hiervoor advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

11.3.2 Afwijken voor overschrijden van het maximum aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 sub a met ten hoogste 10%, mits:

- a. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. dit geen negatieve gevolgen heeft voor de in het gebied aanwezige waarden.

11.3.3 Afwijken voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 sub c voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. ten hoogste 50% van het voorerf wordt bebouwd;
- c. de bebouwing ten hoogste als de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd, met uitzondering van veranda's. Veranda's mogen over de gehele breedte van de voorgevel worden gesitueerd;
- d. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
- e. de bebouwing er niet toe leidt dat de volgens onder 11.2.2 sub a en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden.

11.3.4 Afwijken voor bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 sub b voor het bouwen buiten het bouwvlak mits:

- a. de afwijking niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

11.3.5 Afwijken van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 sub f voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen achter de voorgevelrooilijn middels een kap, mits dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

11.3.6 Afwijken voor uitbouwen op eerste verdieping

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 sub f voor het bouwen van een uitbouw achter de voorgevelrooilijn op de eerste verdieping, mits:

- a. de diepte ten hoogste $\frac{1}{2}$ x de diepte van de uitbouw op begane grond bedraagt;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de tweede verdieping van het hoofdgebouw bedraagt;
- c. de bouwhoogte ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt.

11.3.7 Afwijken voor de afstand tussen hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 sub g onder 2 voor het verkleinen van de afstand tussen vrijstaande, half-vrijstaande en aangesloten hoofdgebouwen met ten hoogste 15% van de minimale afstand, mits dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-gebonden-onderneming, 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 op eigen terrein kan worden geparkeerd;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. de onderneming uitsluitend door één van de bewoners (zonder personeel) wordt gedreven;
- f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaats vinden;
- h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.4 sub g voor het gebruik van gedeelten van woningen die ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen worden gebruikt voor detailhandel, mits:

- a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
- b. de detailhandel ondergeschikt is en een niet-zelfstandig onderdeel uitmaakt van het aan-huis-gebonden beroep;
- c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente.

Artikel 12 Woongebied - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen waaronder woonstraten en voet- en fietspaden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting-1' (os-1) een verkeersontsluiting.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

mits:

- d. 1,73 ha aan waterberging wordt gerealiseerd in samenhang met Woongebied - 1 en Woongebied - 3;
- e. de geluidbelasting op de gevels van de woningen vanwege de geluidsuitstraling van de buiten het plangebied gevestigde bedrijven en de nabij gelegen doorgaande wegen de wettelijke dan wel de vastgestelde hogere grenswaarde niet overschrijdt;
- f. een geluidsschermbord wordt opgericht conform artikel 5.1 lid e ;
- g. de afschermbord woningen conform de bestemming Woongebied - 1 zijn gerealiseerd;

en gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels ten aanzien van:

12.2.1 Hoofdgebouwen

- a. het maximum aantal woningen bedraagt ten hoogste het aantal dat is aangegeven in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. hoofdgebouwen worden vrijstaand, half-vrijstaand en aaneengesloten gebouwd;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte(m)' aangegeven goothoogte;
- f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte(m)' aangegeven bouwhoogte;
- g. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedragen:
 - tussen vrijstaande hoofdgebouwen ten minste 3,50 meter;
 - tussen half-vrijstaande en aaneengesloten hoofdgebouwen ten minste 2 meter;
 - tussen de achtergevels van hoofdgebouwen ten minste 12 meter;
 - tussen de achtergevel en een, in een hoeksituatie aanwezig zijnde, zijgevel van hoofdgebouwen gemiddeld ten minste 6 meter;
- h. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de erfgrans bedraagt minimaal 2 meter;

12.2.2 Aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- c. aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen, en overkappingen worden ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 3,50 m;

- e. in afwijking van het bepaalde onder d. bedraagt de diepte van garages, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, ten hoogste 6 meter;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en garages bedraagt ten hoogste 4 meter en ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- h. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken van het realiseren van water

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2 sub d voor de realisering van minder dan 1,73 ha aan waterberging, mits:

- a. uit een project of onderzoek is gebleken dat met het realiseren van minder oppervlaktewater, al dan niet middels andersoortige maatregelen, geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen;
- b. hiervoor advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

12.3.2 Afwijken voor overschrijden van het maximum aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 sub a met ten hoogste 10%, mits:

- a. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. dit geen negatieve gevolgen heeft voor de in het gebied aanwezige waarden.

12.3.3 Afwijken voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.2 sub c voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. ten hoogste 50% van het voorerf wordt bebouwd;
- c. de bebouwing ten hoogste als de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd, met uitzondering van veranda's. Veranda's mogen over de gehele breedte van de voorgevel worden gesitueerd;
- d. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
- e. de bebouwing er niet toe leidt dat de volgens onder 12.2.2 sub a en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden.

12.3.4 Afwijken voor bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 sub b voor het bouwen buiten het bouwvlak mits:

- a. de afwijking niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

12.3.5 Afwijken van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.2 sub f voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen achter de voorgevelrooilijn middels een kap, mits dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

12.3.6 Afwijken voor uitbouwen op eerste verdieping

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.2 sub f voor het bouwen van een uitbouw achter de voorgevelrooilijn op de eerste verdieping, mits:

- a. de diepte ten hoogste $\frac{1}{2}$ x de diepte van de uitbouw op begane grond bedraagt;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de tweede verdieping van het

- hoofdgebouw bedraagt;
- c. de bouwhoogte ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt.

12.3.7 Afwijken voor de afstand tussen hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.2 sub g onder 2 voor het verkleinen van de afstand tussen vrijstaande, half-vrijstaande en aangesloten hoofdgebouwen met ten hoogste 15% van de minimale afstand, mits dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-gebonden-onderneming, 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 op eigen terrein kan worden geparkeerd;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. de onderneming uitsluitend door één van de bewoners (zonder personeel) wordt gedreven;
- f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaats vinden;
- h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.4 sub g voor het gebruik van gedeelten van woningen die ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen worden gebruikt voor detailhandel, mits:

- a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
- b. de detailhandel ondergeschikt is en een niet-zelfstandig onderdeel uitmaakt van het aan-huis-gebonden beroep;
- c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente.

Artikel 13 Woongebied - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen waaronder woonstraten en voet- en fietspaden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting-1' (os-1) een verkeersontsluiting.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

mits:

- d. 1,73 ha aan waterberging wordt gerealiseerd in samenhang met Woongebied - 1 en Woongebied - 2;
- e. de geluidbelasting op de gevels van de woningen vanwege de geluidsuitstraling van de buiten het plangebied gevestigde bedrijven en de nabij gelegen doorgaande wegen de wettelijke dan wel de vastgestelde hogere grenswaarde niet overschrijdt;
- f. een geluidsscherm wordt opgericht conform artikel 5.1 lid e;

en gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels ten aanzien van:

13.2.1 Hoofdgebouwen

- a. het maximum aantal woningen bedraagt ten hoogste het aantal dat is aangegeven in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. hoofdgebouwen worden vrijstaand, half-vrijstaand en aaneengesloten gebouwd;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte(m)' aangegeven goothoogte;
- f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte(m)' aangegeven bouwhoogte;
- g. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedragen:
 - tussen vrijstaande hoofdgebouwen ten minste 3,50 meter;
 - tussen half-vrijstaande en aaneengesloten hoofdgebouwen ten minste 2 meter;
 - tussen de achtergevels van hoofdgebouwen ten minste 12 meter;
 - tussen de achtergevel en een, in een hoeksituatie aanwezig zijnde, zijgevel van hoofdgebouwen gemiddeld ten minste 6 meter;
- h. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de erfgrans bedraagt minimaal 2 meter;

13.2.2 Aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- c. aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen, en overkappingen worden ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 3,50 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. bedraagt de diepte van garages, gemeten vanuit de

- oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, ten hoogste 6 meter;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en garages bedraagt ten hoogste 4 meter en ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- h. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

13.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

13.3 **Afwijken van de bouwregels**

13.3.1 *Afwijken van het realiseren van water*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2 sub d voor de realisering van minder dan 1,73 ha aan waterberging, mits:

- a. uit een project of onderzoek is gebleken dat met het realiseren van minder oppervlaktewater, al dan niet middels andersoortige maatregelen, geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen;
- b. hiervoor advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

13.3.2 *Afwijken voor overschrijden van het maximum aantal woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.1 sub a met ten hoogste 10%, mits:

- a. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. dit geen negatieve gevolgen heeft voor de in het gebied aanwezige waarden.

13.3.3 *Afwijken voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 sub c voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. ten hoogste 50% van het voorerf wordt bebouwd;
- c. de bebouwing ten hoogste als de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd, met uitzondering van veranda's. Veranda's mogen over de gehele breedte van de voorgevel worden gesitueerd;
- d. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
- e. de bebouwing er niet toe leidt dat de volgens onder 13.2.2 sub a en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden.

13.3.4 *Afwijken voor bouwen buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.1 sub b voor het bouwen buiten het bouwvlak mits:

- a. de afwijking niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

13.3.5 *Afwijken van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 sub f voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen achter de voorgevelrooilijn middels een kap, mits dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

13.3.6 *Afwijken voor uitbouwen op eerste verdieping*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 sub f voor het bouwen van een uitbouw achter de voorgevelrooilijn op de eerste verdieping, mits:

- a. de diepte ten hoogste $\frac{1}{2}$ x de diepte van de uitbouw op begane grond bedraagt;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de tweede verdieping van het hoofdgebouw bedraagt;

- c. de bouwhoogte ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt.

13.3.7 Afwijken voor de afstand tussen hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 sub g onder 2 voor het verkleinen van de afstand tussen vrijstaande, half-vrijstaande en aangesloten hoofdgebouwen met ten hoogste 15% van de minimale afstand, mits dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-gebonden-onderneming, 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 op eigen terrein kan worden geparkeerd;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. de onderneming uitsluitend door één van de bewoners (zonder personeel) wordt gedreven;
- f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaats vinden;
- h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.4 sub g voor het gebruik van gedeelten van woningen die ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen worden gebruikt voor detailhandel, mits:

- a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
- b. de detailhandel ondergeschikt is en een niet-zelfstandig onderdeel uitmaakt van het aan-huis-gebonden beroep;
- c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente.

Artikel 14 Waarde - Archeologie - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

14.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

- a. Het verbod van lid 14.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 14.2 in acht is genomen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

14.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 14.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de

hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 15 Waarde - Archeologie - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

15.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

- a. Het verbod van lid 15.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 15.2 in acht is genomen;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

15.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 16 Waarde - Archeologie - 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag -met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

16.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 16.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 16.1 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

16.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 4

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag -met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

17.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

17.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 17.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 17.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

17.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 17.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), 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.

18.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien 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.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 18.2 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, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 20 Algemene bouwregels

20.1 Percentages op de planverbeelding

20.1.1 bebouwingspercentage

Het op de planverbeelding in een bouwvlak vermelde percentage geeft aan, hoeveel procent van het oppervlak van dat bouwperceel maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

20.1.2 bouwvlakken zonder percentage

De op de planverbeelding aangegeven bouwvlakken waarin geen percentages zijn geplaatst mogen volledig worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald.

20.1.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het op de planverbeelding in een bouwvlak vermelde percentage heeft geen betrekking op bouwwerken, geen gebouwen zijnde (exclusief overkappingen).

20.2 Hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

20.2.1 maximale hoogte

De op de planverbeelding aangegeven hoogte-aanduiding geeft de maximale goot- danwel bouwhoogte van gebouwen in meters aan.

20.2.2 geen hoogte aanduiding

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

20.3 Overschrijding van hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

20.3.1 ondergeschikte bouwdelen

De in artikel 20.2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in artikel 20.4 en door schoorstenen, trappenhuisen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,00 m. bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

20.3.2 liftkokers

De in artikel 20.2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt, tenzij hoofdstuk 2 anders bepaald..

20.4 Algemene hoogtematen

Als maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn, gelden de volgende maten, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

erfafscheidingen	
tussen de openbare weg en 2 meter 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
vlaggenmasten	6,00 m

20.5 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

20.6 Ondergrondse bouwwerken

- a. De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. mogen ondergrondse ruimten slechts worden gerealiseerd voor zover deze zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevels van het bovengronds gelegen hoofdgebouw.

20.7 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

- a. Maatvoering achterzijde:
 1. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
 2. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
 3. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.
- b. Maatvoering voorzijde:
 1. de dakkapel is niet breder dan 50% van de breedte van het dakvlak;
 2. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
 3. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
 4. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.

20.8 Bestaande bouwwerken

Een bestaand bouwwerk dat met een vergunning is gerealiseerd, mag worden terug gebouwd.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Strijdig gebruik

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

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

21.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland.'

21.3 Parkeernormen

Bij elke ontwikkeling wordt de normering vanuit de Westland Verkeers en VervoerPlan (2006) toegepast.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking kan worden verleend - afwijking van de regels in het plan te verlenen voor:

- a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%. Het moet hierbij primair gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en niet om de 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 tweedelijs dakkapel aan de achterzijde boven een bestaande dakkapel;
- d. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter;
- 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, voorzover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit i.p.v. esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen.
- 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 Vervoerplan (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.

22.2 Afwijking niet verlenen

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

Artikel 23 Overige regels

23.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

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

Bestemming	artikelnummer	volgorde van toepassing
Waterstaat - Waterkering	Artikel 18	1
Waarde - Archeologie 1	Artikel 14	2
Waarde - Archeologie 2	Artikel 15	3
Waarde - Archeologie 3	Artikel 16	4
Waarde - Archeologie 4	Artikel 17	5

23.2 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 24.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 24.1 sub a met maximaal 10%;
- c. Lid 24.1 sub a 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.

24.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 24.2 sub a, 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;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 24.2 sub a, 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;
- d. Lid 24.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Kreken fase 2'



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

