



DE KREKEN FASE 2

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.OWZKREKENf2opb-VA01
vastgesteld



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 | 15 |
| 2.3 Gebiedsvisie | 18 |
| Hoofdstuk 3 Onderzoek | 28 |
| 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking | 28 |
| 3.2 Bedrijven en milieuzonering | 29 |
| 3.3 Geluid | 34 |
| 3.4 Luchtkwaliteit | 46 |
| 3.5 Externe veiligheid | 47 |
| 3.6 Water | 49 |
| 3.7 Bodem | 61 |
| 3.8 Ecologie | 61 |
| 3.9 Cultuurhistorische aspecten | 65 |
| 3.10 Bezoning | 69 |
| Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving | 71 |
| 4.1 Planvorm | 71 |
| 4.2 Bestemmingsregeling | 73 |
| Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid | 77 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid | 77 |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 77 |
| Regels | 79 |
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels | 80 |
| Artikel 1 Begrippen | 80 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 85 |
| Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels | 86 |
| Artikel 3 Bedrijf | 86 |
| Artikel 4 Gemengd | 87 |
| Artikel 5 Groen | 89 |
| Artikel 6 Tuin | 90 |

| | |
|---|------------|
| Artikel 7 Verkeer | 91 |
| Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied | 92 |
| Artikel 9 Water | 93 |
| Artikel 10 Wonen | 94 |
| Artikel 11 Woongebied - 1 | 96 |
| Artikel 12 Woongebied - 2 | 98 |
| Artikel 13 Waarde - Archeologie - 1 | 100 |
| Artikel 14 Waarde - Archeologie - 2 | 102 |
| Artikel 15 Waarde - Archeologie - 3 | 104 |
| Artikel 16 Waarde - Archeologie - 4 | 106 |
| Artikel 17 Waterstaat - Waterkering | 108 |
| Hoofdstuk 3 Algemene regels | 109 |
| Artikel 18 Anti-dubbeltelregel | 109 |
| Artikel 19 Algemene bouwregels | 110 |
| Artikel 20 Algemene gebruiksregels | 112 |
| Artikel 21 Algemene afwijkingsregels | 113 |
| Artikel 22 Overige regels | 114 |
| Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels | 115 |
| Artikel 23 Overgangsrecht | 115 |
| Artikel 24 Slotregel | 116 |

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Analyse Bedrijven en Milieuzonering**
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek verkeerslawaaai**
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaaai**
- Bijlage 4 Maatregelen Witkamp**
- Bijlage 5 Externe Veiligheidsonderzoek**
- Bijlage 6 Waterhuishoudkundigplan**
- Bijlage 7 Rapport ecologie - Aqua Terra Nova**
- Bijlage 8 AERIUS berekening**
- Bijlage 9 Nota beantwoording reacties 3.1.1 Bro overleg**
- Bijlage 10 Nota beantwoording zienswijzen**
- Bijlage 11 Bezonningsstudie**

Bijlagen bij de regels

- Bijlage 1 Staat van horeca activiteiten**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de ontstane veranderende marktomstandigheden gedurende de crisis heeft het Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom (OBWZ) alle plannen kritisch tegen het licht gehouden en daar waar nodig en mogelijk gewijzigd. Door het aanbod meer op de vraag aan te passen denkt het OBWZ de markt beter te kunnen bedienen, waardoor de financiële risico's worden beperkt. Tussen de gemeente en BPD is een samenwerkingsovereenkomst vastgesteld.

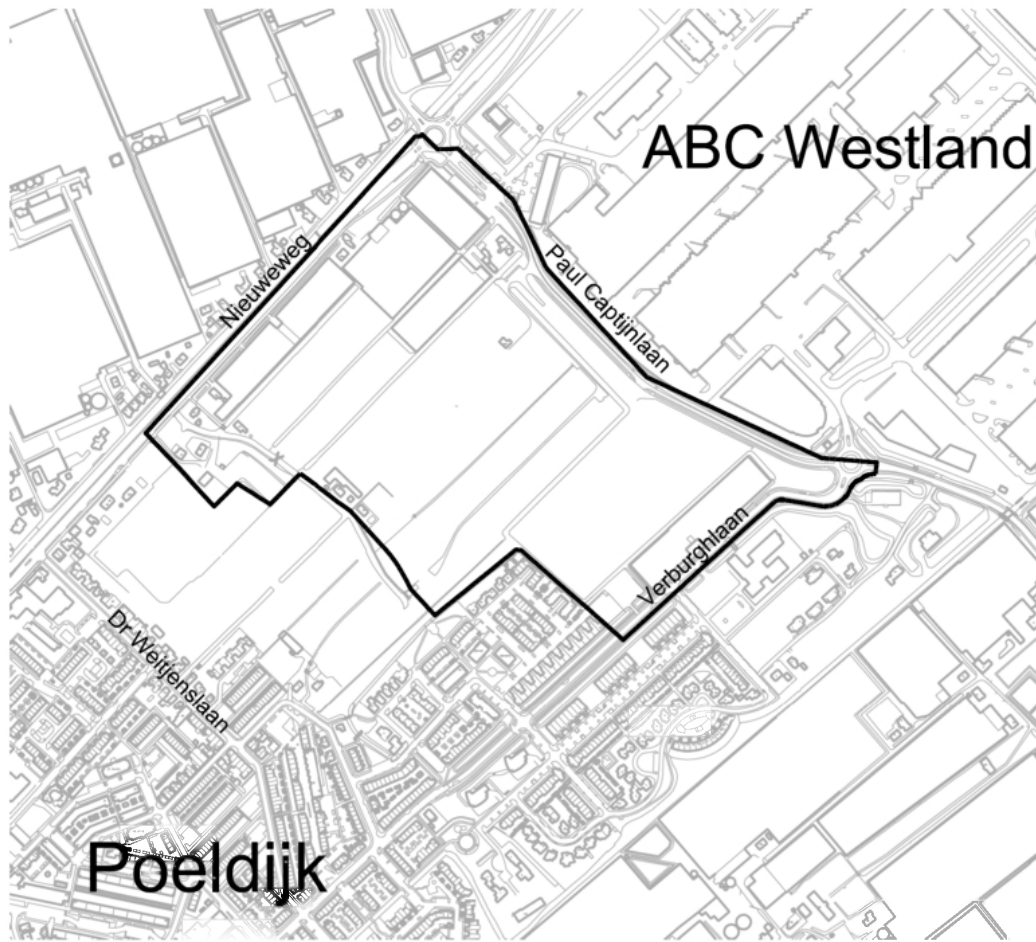
Het uitgangspunt dat de nieuw te ontwikkelen woonbuurten een aantrekkelijk vestigingsmilieu moeten bieden aan de internationale gemeenschap in Den Haag en omgeving wordt hier losgelaten. Bouwen voor de lokale markt wordt het nieuwe uitgangspunt. Een andere pijler onder de herziene plannen is dat de vraag 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 maximaal 495 woningen. Om in te kunnen spelen op ontstane 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.

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

Integrale handhaving Wabo taken

Op 17 november 2015 hebben burgemeester en wethouders van Westland de beleidsnota 'Handhavingsbeleid, integrale handhaving Wabo taken' vastgesteld. Hierin zijn de doelen en richting voor milieuhandhaving en bouw- en woningtoezicht beschreven. De naleving van wet- en regelgeving is daarbij een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, burgers en bedrijven. De wet- en regelgeving zijn bedoeld om kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid binnen de leefomgeving te beschermen en bevorderen en dat is in ieders belang. Dit draagt bij aan een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor de burgers en ondernemers van de Gemeente Westland. De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee vooral om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik wordt specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, zodat handhavend optreden hiertegen eenduidig mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming.

Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid er van in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft het team bouw- en woningtoezicht van de afdeling Ruimte, Omgeving en Veiligheid hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitsstelling, een handhavingstraject ingezet.

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.

2.1.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

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

Provinciale verordening

Op grond van artikel 2.1.5 van de verordening is de ontwikkeling van onderhavig plan in strijd met het provinciale beleid omdat deze gronden zijn bestemd als 'Teeltgebied'.

Er zijn reeds afspraken gemaakt met de provincie Zuid Holland over het woningbouwprogramma van De Kreeken fase 2 (voorheen Poeldijk Westhof) om deze gronden als woningbouwlocatie te ontwikkelen, maar formeel kan dit alleen door af te wijken van artikel 2.1.5. lid 1. De afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.1.5 lid 3 van de verordening. De provincie heeft in haar zienswijze aangegeven dat zij, aangezien het plan is opgenomen in de regionale woonvisie, van oordeel zijn dat door opname in de regionale woonvisie voldoende sprake is van een zwaarwegend algemeen belang op basis waarvan van artikel

2.1.5 lid 1 van de verordening afgeweken kan worden.

2.1.4 Rijksbeleid

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

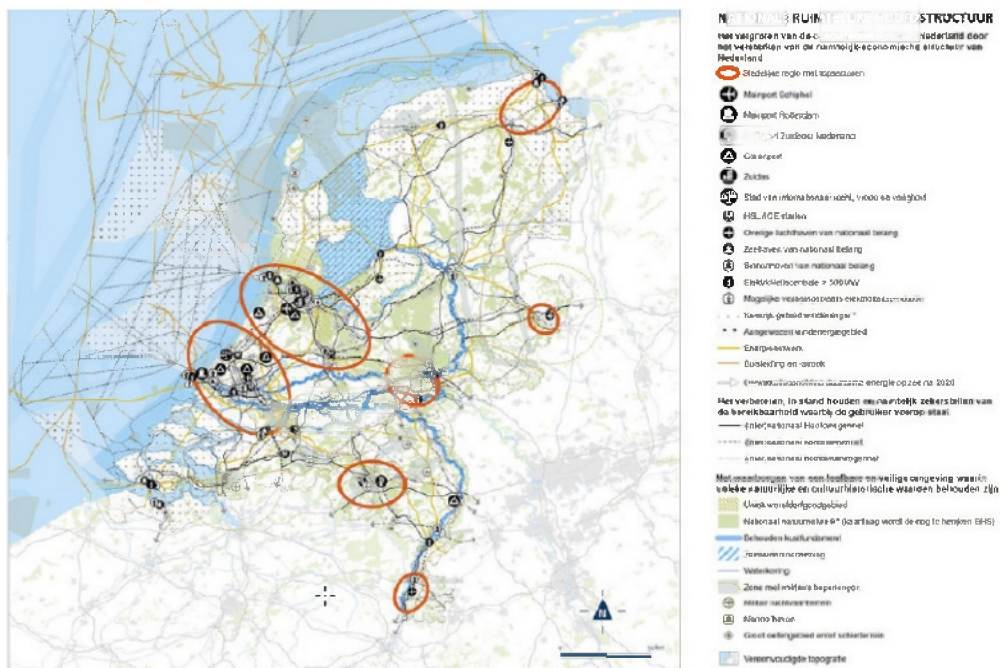
Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- 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 Nieuweweg bevindt zich een belangrijke waterverbinding, die de Molenwatering koppelt aan de Nieuwe Vaart. Aan de zuidkant van de Nieuweweg 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.

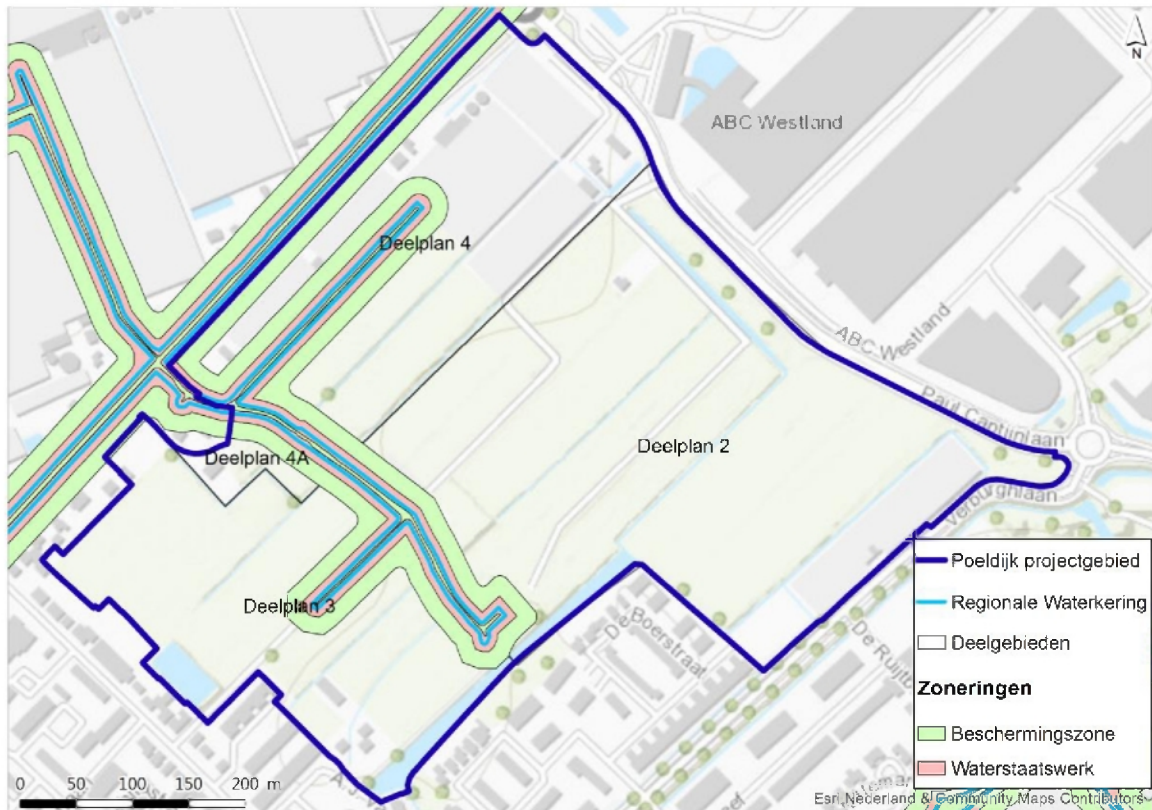
Verkeer

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.

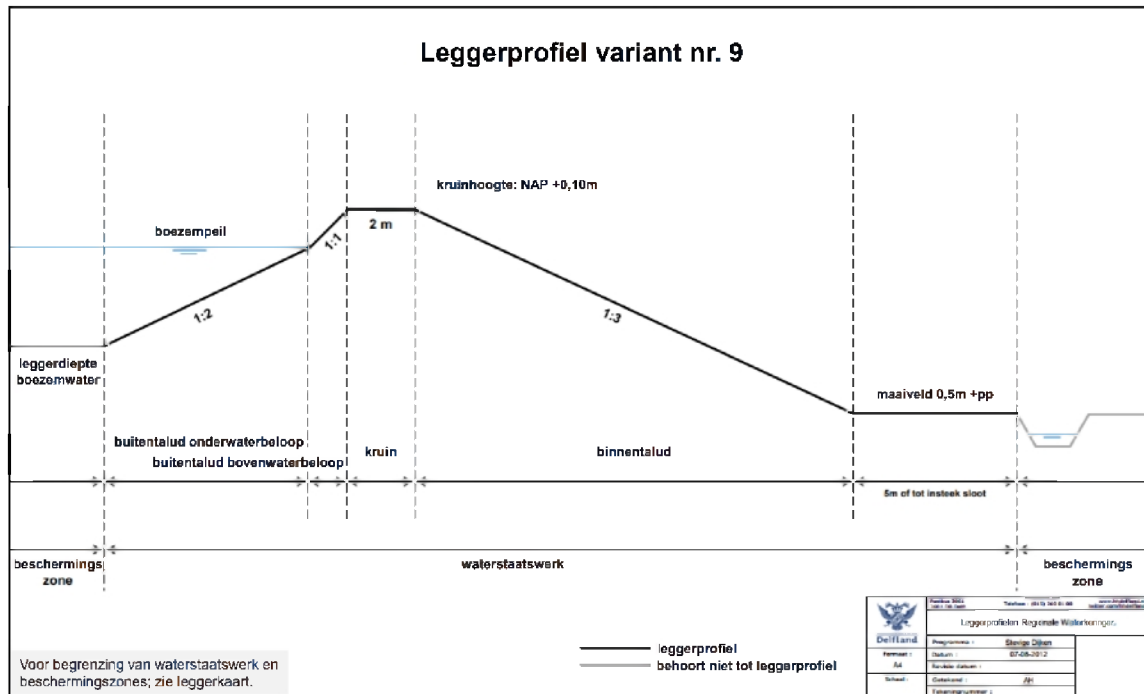
2.2.2 Inventarisatie van waarden

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.



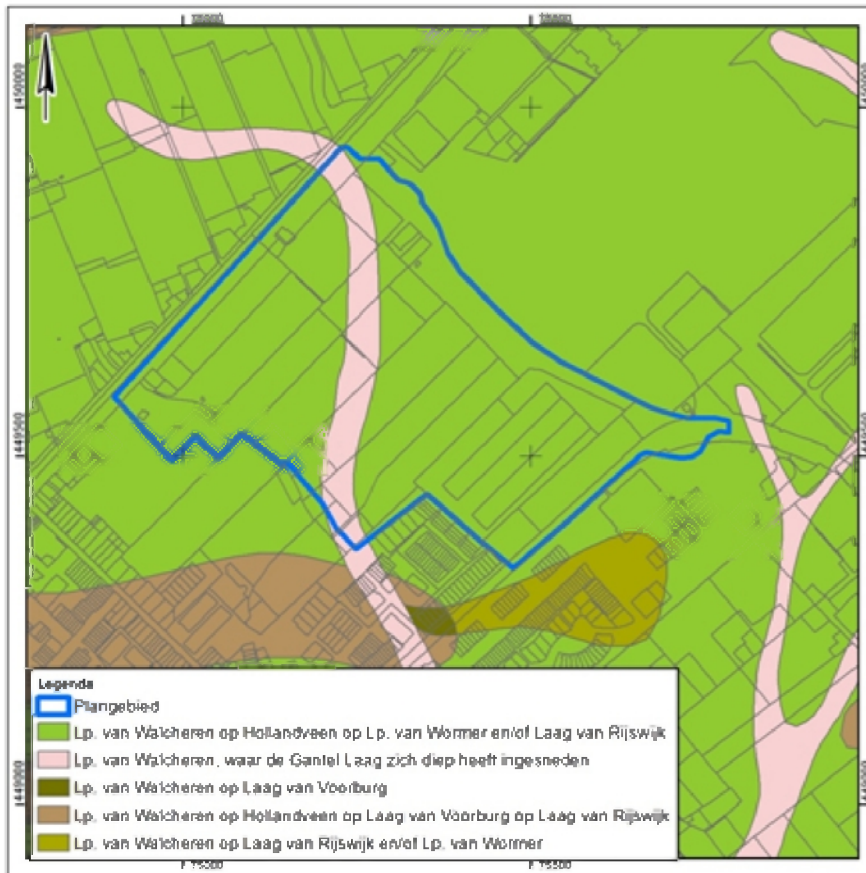
Het gaat om twee regionale waterkeringen. Bij deze waterkeringen hoort onderstaand leggerprofiel.



Archeologische waarden

De regio rond het plangebied is gevormd in het Holoceen, het huidige geologische tijdperk dat na de laatste ijstijd is begonnen (ca. 11.700 jaar geleden). In deze periode steeg de zeespiegel door de temperatuurstijging, aanvankelijk snel maar later nam de snelheid af. Hierdoor vormde zich vanaf ongeveer 5000 jaar geleden een rij strandwallen langs de kust. Ten zuiden van het plangebied ligt een

zandopduiking, een restant van een oude strandwal. Deze zandkopjes vormden een ideale vestigingsplek voor bewoning gedurende de IJzertijd en ook de Romeinse tijd. Ze zijn nu afgedekt door recentere sedimenten.



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 getijderekreek vond intensieve bewoning plaats gedurende de IJzertijd en met name de Romeinse tijd.

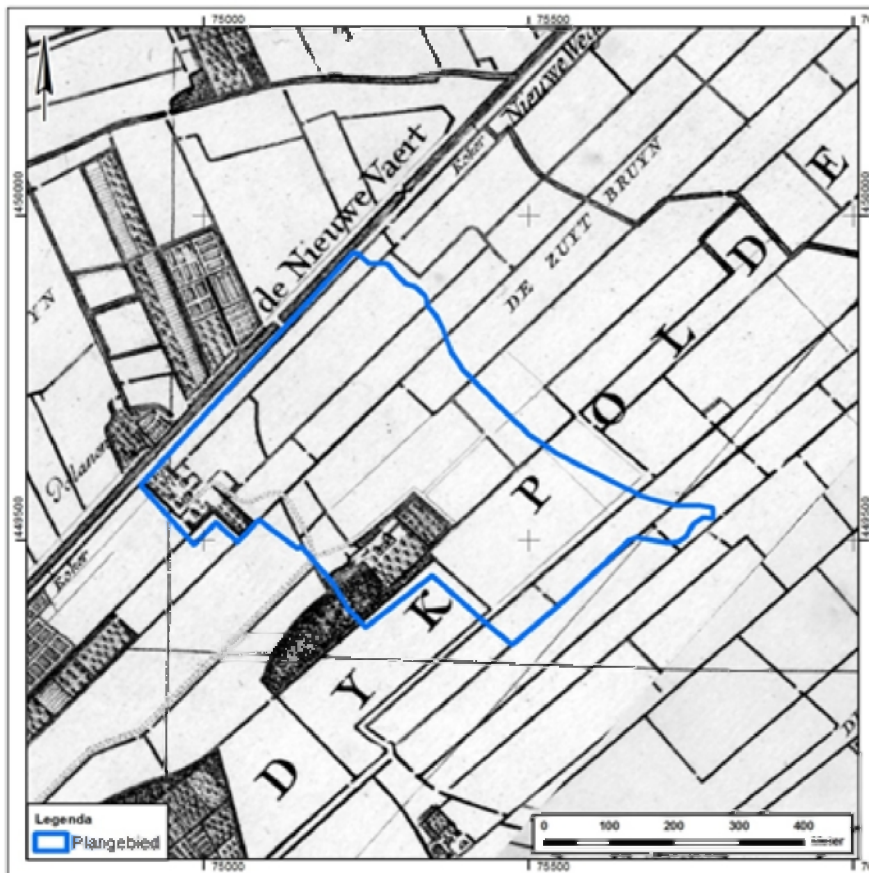
Tijdens de Poeldijk-fase overstromde een groot deel van het huidige grondgebied van de gemeente Westland. De afzettingen zijn waarschijnlijk tot stand gekomen door stormvloed in combinatie met dijkdoorbraken en kunnen zowel een conserverende als erosieve invloed hebben gehad op de reeds aanwezige bodem (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, hoofdwatergangen, 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 ontstane 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 2e fase geschrapt evenals het project Kwintsheul – Bovendijk, dat met zijn rationele opzet als tuinbouwgebied minder geschikt is voor woningbouw en zeer geschikt voor (duurzaam) glas en voor uitbreiding van het bedrijventerrein Bovendijk. De nieuwe verbinding met de Veilingroute ondersteunt de handhaving van de glas/bedrijvenbestemming.

In onderstaande opsomming zijn de woningaantallen na herprogrammering opgenomen:

- De Duinen - Monster Noord en Westmade: ca. 1.600 woningen
- De Kreken - Poeldijk Westhof: ca. 670 woningen
- Het Dorp - Poeldijk Centrum: ca. 180 woningen
- De Gouw - Kwintsheul Holle Watering: ca. 390 woningen

Gemeentelijk beleid ten aanzien van convenant De Westlandse Zoom

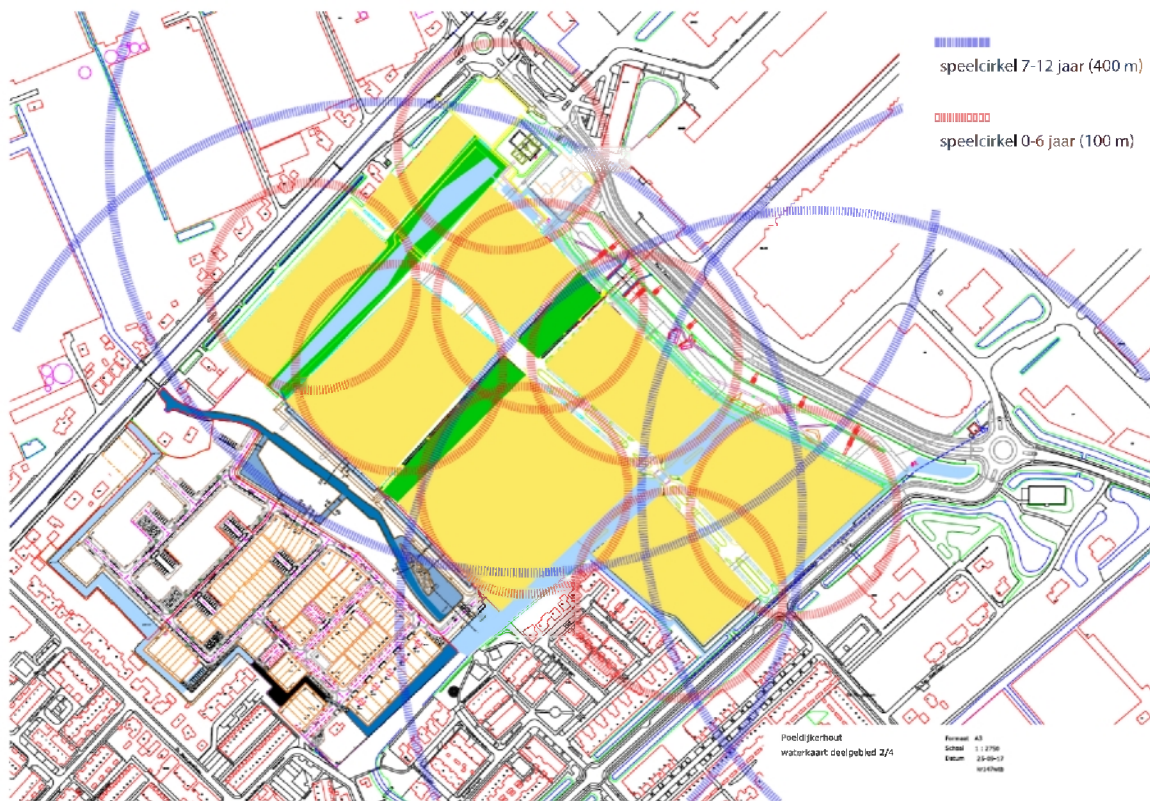
In 2014 is met de beëindigingsovereenkomst tussen de gemeente Den Haag, Westland, Haaglanden en de provincie Zuid-Holland vastgelegd welke verplichtingen de gemeente Den Haag en Westland hebben in het realiseren van de doelstellingen van het convenant.

Ten behoeve van de parkstructuur langs de Captijnlaan en in de Kreekzone is de opgave voor te realiseren groen circa 6,1 hectare. Dit komt voort uit de afspraken die tussen de gemeente Den Haag en Westland zijn gemaakt en de afspraken omtrent ruimtelijke invulling die zijn gemaakt in de Samenwerkingsovereenkomst OBWZ. Dit is circa 123 m² per woning bij realisatie van 495 woningen (maximaal aantal voor dit bestemmingsplan).

Dit groen wordt ingevuld met 5,0 ha hoofdstructuurgroen buiten de ontwikkelvelden en circa 1,1 ha groen in de woonvelden (gebieden aangeduid als Woongebied). In de bestemmingen Woongebied-1 en Woongebied-2 is in de regels opgenomen dat per woning 22 m² aan groen gerealiseerd moet worden.

Momenteel wordt onderzocht of en op welke wijze ook bereikbare koop of sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden in De Westlandse Zoom, waaronder in De Kreken fase 2. Het ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom (OBWZ) staat positief tegenover het mogelijk maken van een aanbod voor meer doelgroepen, de aandeelhouders van OBWZ onderzoeken momenteel onder welke voorwaarden dit kan worden gerealiseerd. Voor de aandeelhouder Gemeente Westland heeft dit een hoge prioriteit. Het bestemmingsplan staat de realisatie van sociale- en/of bereikbare woningbouw overigens niet in de weg.

Voor het spelen wordt gestreefd naar de landelijke richtlijn, waarbij 3% van het bebouwd oppervlak (lees woonvelden) als handvat geldt. Het aantal geschikte plekken voor de juiste doelgroep - de kwalitatieve invulling - staat echter voorop. In de woonbuurten wordt circa 1.000 m² aan speelvoorziening toegevoegd. De overige speelvoorzieningen en -aanleidingen worden in de groene en parkachtige hoofdstructuur gerealiseerd.



Afbeelding spelen binnen plangebied

2.3.2 De Kreken fase 2

Huidigekwaliteit van het gebied



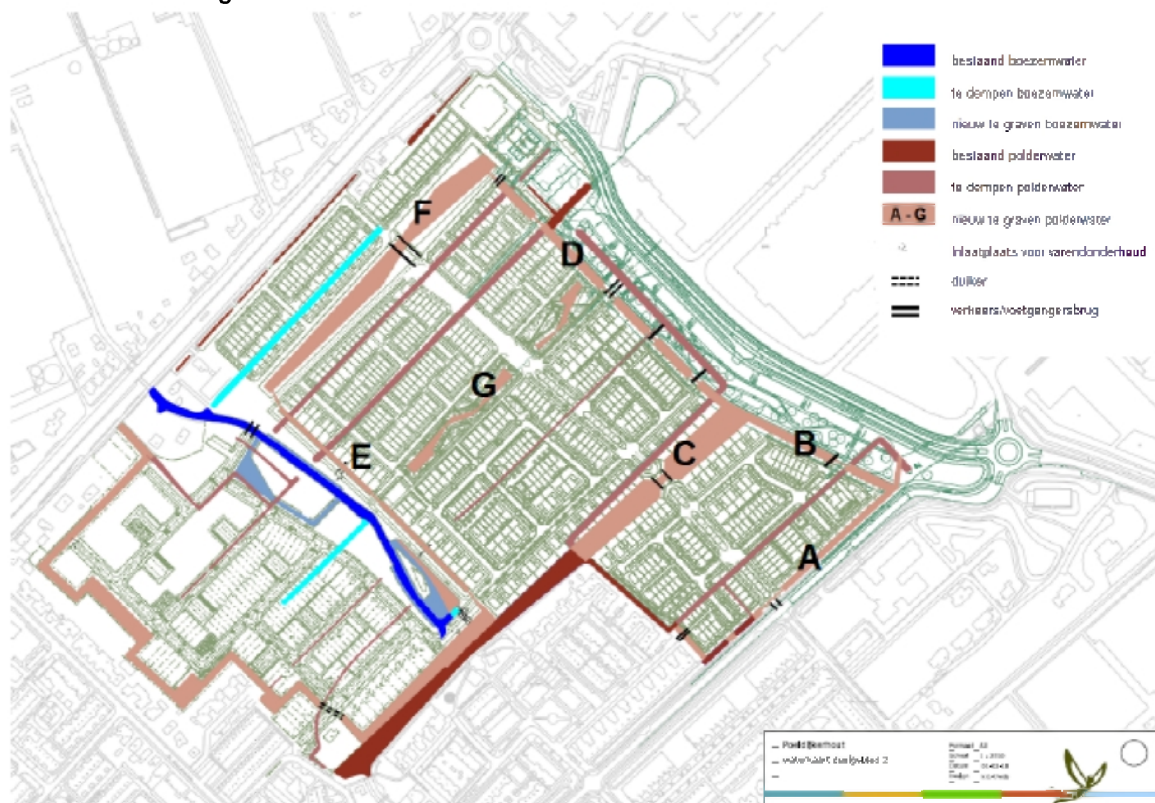
luchtfoto De Kreeken fase 2; bron: Google Maps

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.



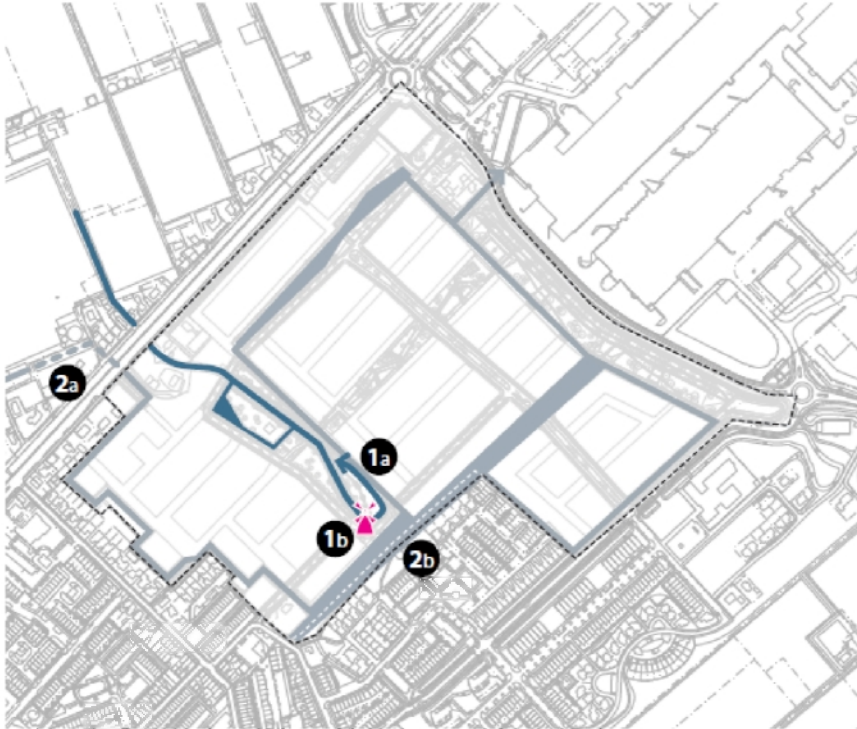
Stedenbouwkundig raamwerk



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 doorsnedes en wordt geïllustreerd aan de hand van referentiebeelden. De buurten in fase 2 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.



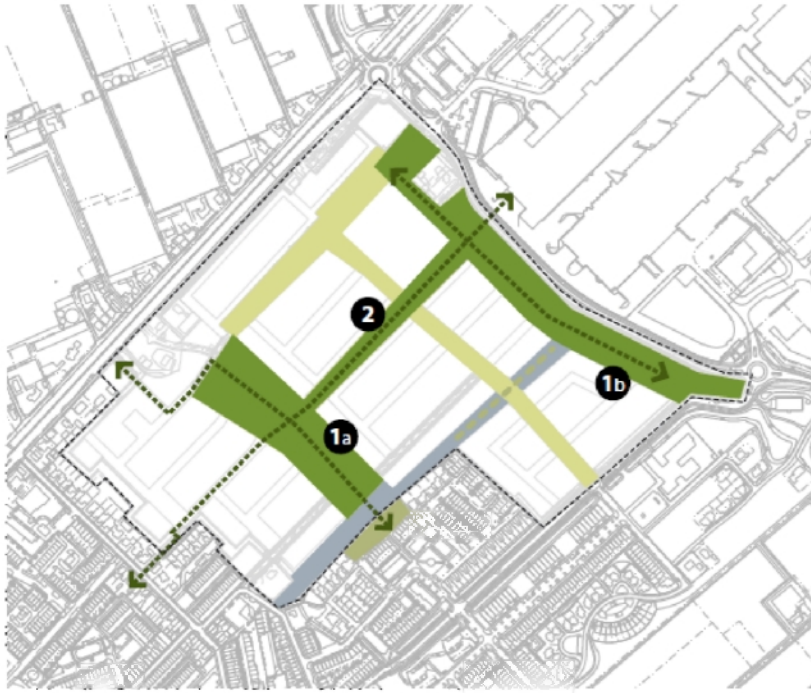
water

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 krekenpark (a) en het heuvelpark 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.



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 Captijnlaan (a), Verburghlaan t.h.v. kruising met De Ruijtbaan (b) en de Dr. Weitjeslaan (c).

2 - langzaam verkeer

De langzaamverkeersroutes zijn maximaal aangetakt op de omgeving. Er wordt aangetakt op; de bushalte aan de Nieuweweg, de Nieuweweg nabij de kreek, het parkje/buurtje aan de Verburghlaan bij het eind van de kreek. Tevens wordt er ter hoogte van De Boerstraat een wandelbrug aangelegd die de bestaande woningen verbindt aan de nieuwe woonwijk.



woonmilieus

Het plan kent drie verschillende woonmilieus:

1 - dorps

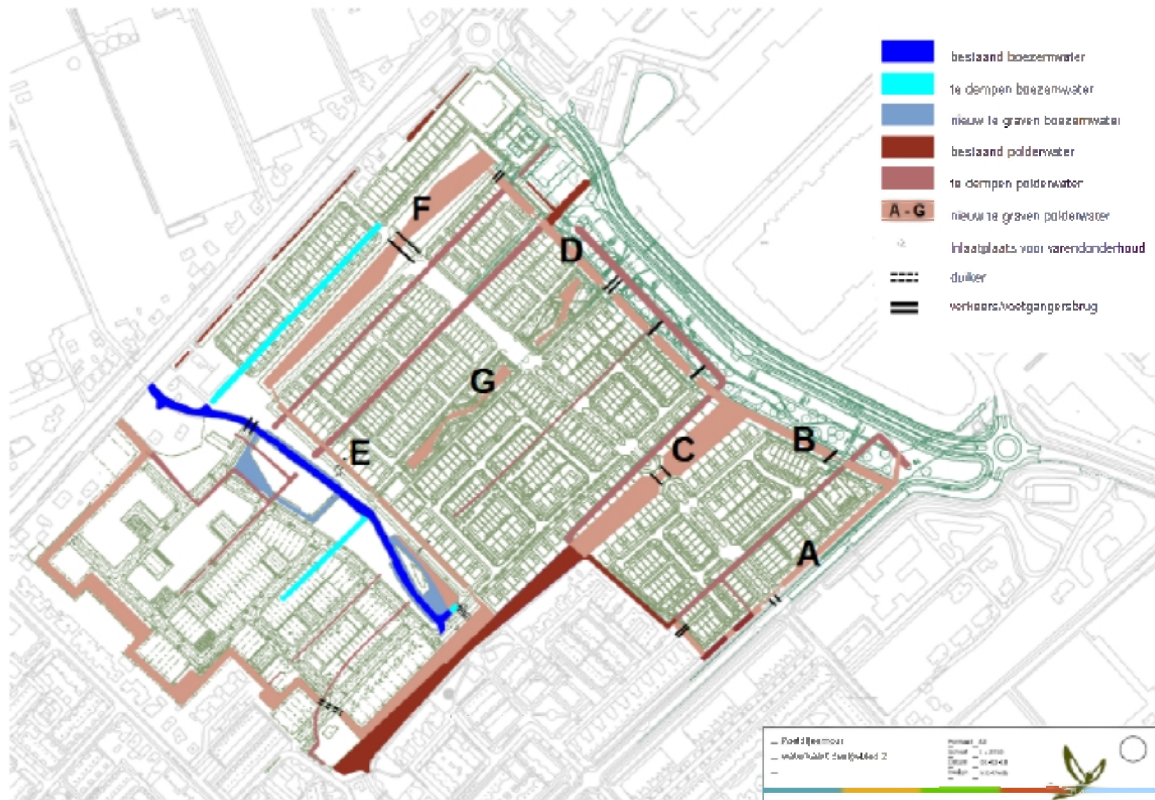
In fase 3 wordt het woonmilieu gekenmerkt als dorps, in aansluiting op de bestaande buurten rond de Dr. Weitjenslaan.

2- suburbaan

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

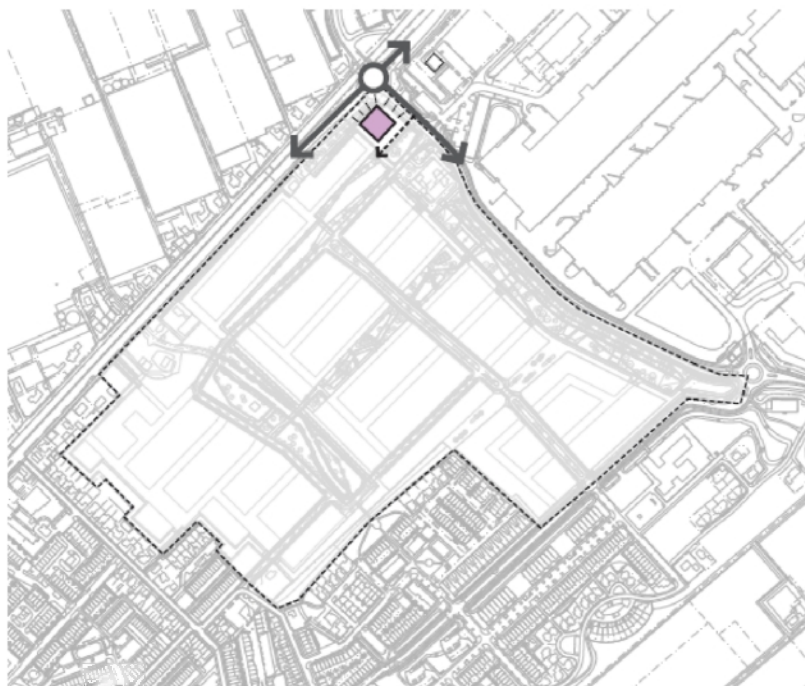
3 - landelijk

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



appartementen

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. De appartementen kunnen worden gerealiseerd op de plekken zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart.



commerciële functies

Op de hoek van de Nieuweweg en de Paul Captijnlaan is er ruimte gereserveerd voor een gebouw met commerciële functie/dienstverlening (horeca). 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, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en als verder aangevuld in artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland.

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

3.1.2 Preliminare toets

Bij de beoordeling of de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast, moet eerst nagegaan worden of er met woningbouwplan De Kreken fase 2 sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of dit plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Met het bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, namelijk woningbouw. Het woningbouwplan De Kreken fase 2 vormt een onderdeel van het totale woningbouwproject Westlandse Zoom.

3.1.3 Motivering van de behoefte aan ontwikkeling

In de provinciale Verordening ruimte 2014 is bepaald, dat gedeputeerde staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting bij het bestemmingsplan kan - volgens de provinciale regels - in dat geval worden verwezen naar die regionale visie, als motivering of gedeeltelijke motivering van het aanwezig zijn van de actuele regionale behoefte.

Voor zover de hiervoor genoemde aanvaarding door gedeputeerde staten het voorliggende bestemmingsplan betreft, is de regionale Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 aanvaard. Daarvoor gold de regionale woonvisie die door de provincie op 3 november 2015 was aanvaard en welke aanvaarding gold tot de aanvaarding van de woonvisie van 2017.

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

3.2 Bedrijven en milieuzonering

3.2.1 Wettelijk kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

3.2.2 Onderzoek

Plangebied en gebiedstype

De VNG-publicatie kent twee typen omgeving, de rustige woonwijk en rustig buitengebied en gemengd gebied. De definities van deze gebiedstypen zijn hieronder opgenomen.

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

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

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden opgenomen per milieucategorie. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel en zijn afhankelijk van het gebiedstype.

tabel 1: richtafstanden per gebiedstype

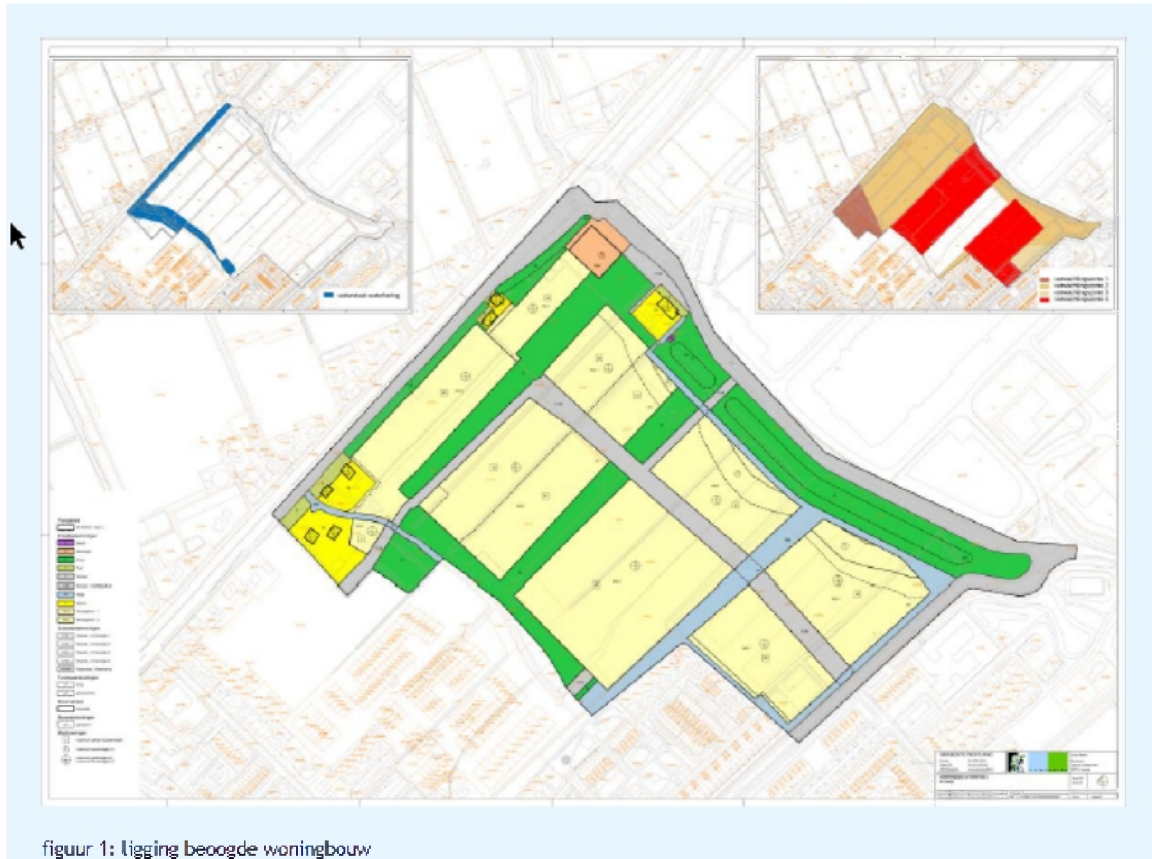
| milieucategorie | richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied [m] | richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied [m] |
|-----------------|--|---|
| 1 | 10 | 0 |
| 2 | 30 | 10 |
| 3.1 | 50 | 30 |
| 3.2 | 100 | 50 |
| 4.1 | 200 | 100 |
| 4.2 | 300 | 200 |
| 5.1 | 500 | 300 |
| 5.2 | 700 | 500 |
| 5.3 | 1000 | 700 |
| 6 | 1500 | 1000 |

Analyse

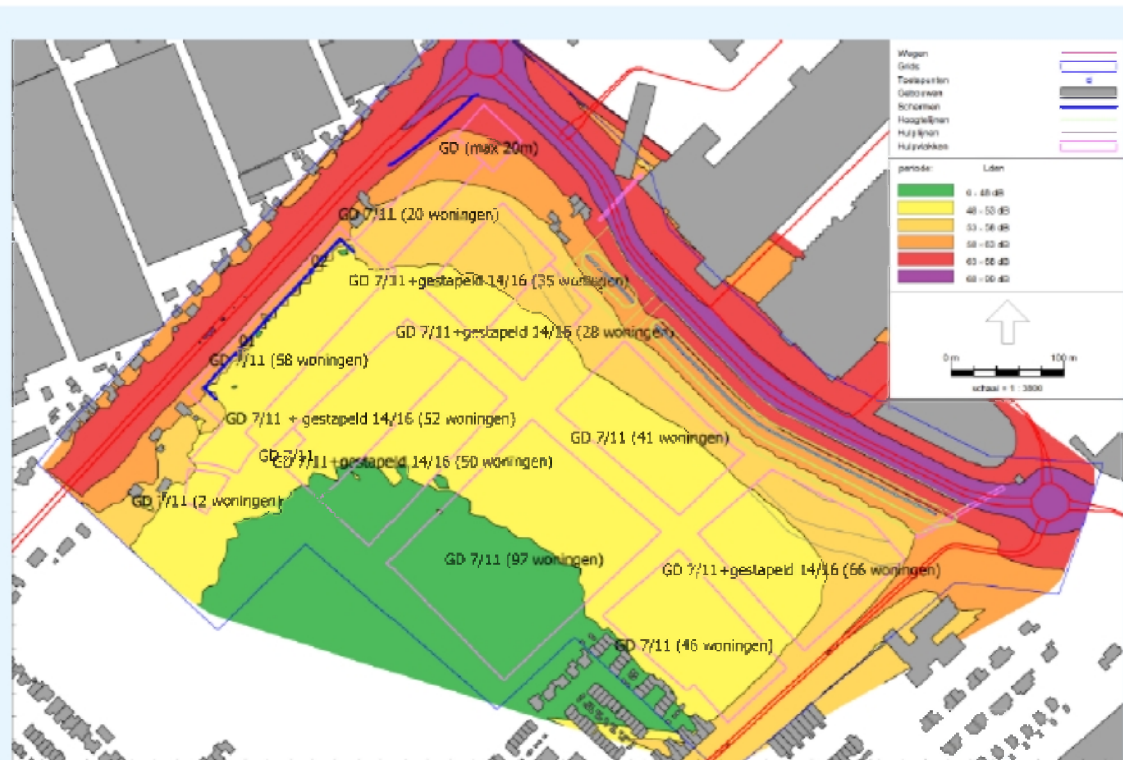
Het is voor het woningbouwplan De Kreken van belang allereerst het gebiedstype vast te stellen. Daarna is het nodig vast te stellen welke categorie bedrijvigheid het bestemmingsplan toestaat. Door de richtafstanden toe te passen op de toegestane bedrijfscategorieën is vervolgens vast te stellen of de afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande bedrijvigheid volgens de VNG-publicatie voldoende is.

Gebiedstype

De ligging van het plangebied is in onderstaande figuur weergegeven. Ten noordwesten van het plangebied loopt de provinciale weg N211 (Nieuweweg). Ten noordoosten is de Paul Captijnlaan aanwezig, die het bedrijventerrein ABC Westland ontsluit. Dit terrein ligt eveneens ten noordoosten van de beoogde woningen. De N211, de Paul Captijnlaan en de Arckelweg, die in het verlengde ligt van de Paul Captijnlaan, zijn geluidgezoneerde wegen. Aan de zuidoostzijde loopt de Verburghlaan, een ontsluitingsweg voor de kern Poeldijk met een rijksnelheid van 30 km/uur: deze weg heeft geen geluidzone volgens de Wet geluidhinder.



Voor de ontwikkeling van het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeer. In onderstaande figuur staat de gecumuleerde geluidsbelasting voor twee maatgevende hoogtes (7.5 en 13.5 meter). Dit betreft de contouren met de in het onderzoek aangegeven maatregelen.



figuur 2: geluidsbelasting wegverkeer op 7.5 meter (gecumuleerd, zonder aftrek art. 110g Wgh)



figuur 3: geluidsbelasting wegverkeer op 13.5 meter (gecumuleerd, zonder aftrek art. 110g Wgh)

Uit deze figuren blijkt dat in het overgrote deel van het plangebied een gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer van meer dan 48 dB optreedt. De waarde van 48 dB is de voorkeurswaarde voor geluid vanwege wegverkeer bij nieuwe woningen. Hoewel gecumuleerd geluid niet aan deze waarde hoeft te worden getoetst, is bij deze waarde aangesloten om te bepalen of er sprake is van een

verhoogde geluidsbelasting.

In de definitie van gemengd gebied is opgenomen dat gebieden naast de hoofdinfrastructuur als gemengd gebied kunnen worden beschouwd. De verhoogde geluidsbelasting op deze locaties rechtvaardigt kleinere richtafstanden. In dit geval ligt rond het plangebied hoofdinfrastructuur. Uit de figuren blijkt dat in het gebied inderdaad een verhoogde geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer optreedt. Uit deze analyse blijkt dat de rand van het plangebied voldoet aan de definitie van gemengd gebied. De omgevingsdienst Haaglanden definieert de rand van het gebied als eerstelijnsbebouwing vanaf de wegen.

Binnen de woonwijk vindt verder geen functiemenging plaats. Achter de eerstelijnsbebouwing is daarmee sprake van het gebiedstype rustige woonwijk.

Toegestane bedrijvigheid

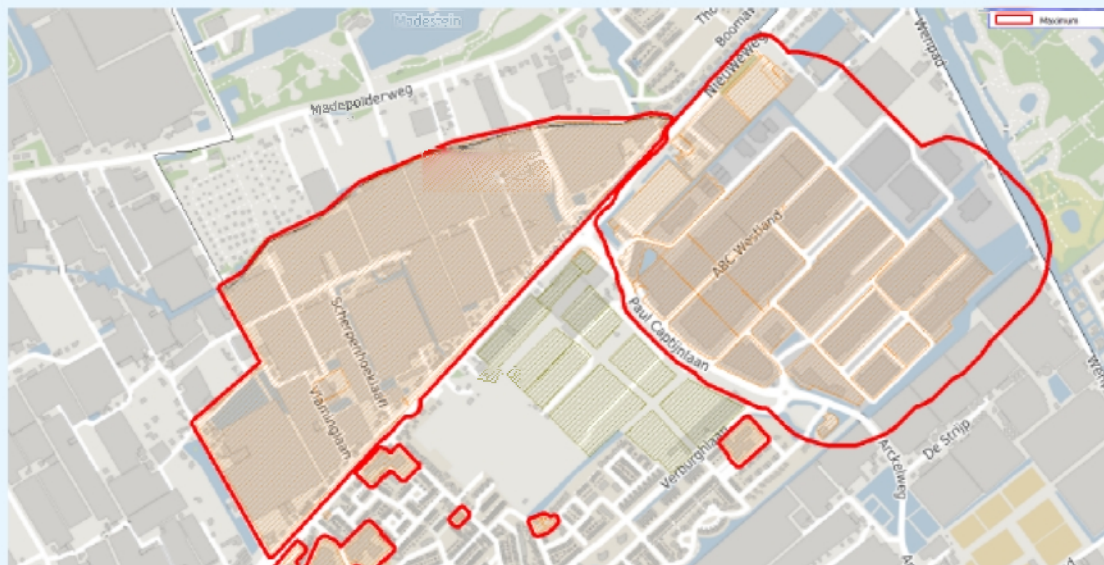
In de bestemmingsplannen van de gebieden rond het plangebied zijn de toegestane milieucategorieën opgezocht. Voor het bedrijventerrein ABC Westland zijn voor de kavels de toegestane bedrijfsp categorieën opgenomen. Voor de bestemmingen in Bestemmingsplan De Kreken fase 1 is dit niet altijd het geval. Hier zijn bestemmingen opgenomen met de aanduiding 'maatschappelijk'. In de bijbehorende regels is opgenomen dat toegestaan zijn: 'bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven, religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten'. Dit is volgens de VNG-publicatie bedrijvigheid van categorie 1 of 2. Daarom is in dit onderzoek voor die kavels categorie 2 aangehouden. In het Glastuinbouwgebied Boomawatering is specifiek glastuinbouw toegestaan. Dit betreft volgens de publicatie bedrijvigheid van categorie 2. Daarom is dit hele gebied als bedrijvigheid met categorie 2 beschouwd.

In onderstaande figuur zijn de milieucategorieën van de bedrijvigheid rond het plangebied van De Kreken fase 2 aangegeven.



Afstandsanalyse

De kavelcategorieën uit figuur 4 zijn gecombineerd met de richtafstanden voor gemengd gebied. In figuur 5 zijn de contouren voor gemengd gebied weergegeven van deze afstanden rond de bedrijven. In figuur 6 zijn de contouren weergegeven voor een rustige woonwijk. Ook zijn in deze figuur de geprojecteerde bouwvlakken voor woningbouw opgenomen (groen gearceerd).



figuur 5: richtafstanden rond kavels bij gemengd gebied



figuur 6: richtafstanden rond kavels bij rustige woonwijk gebied

Uit de figuren 5 en 6 blijkt dat aan de randen van het gebied bebouwing als gemengd gebied mogelijk is. Immers voldoet het gehele gebied aan de richtafstanden voor gevaar, stof, geluid en geur. Buiten de rode lijn in figuur 6 is een rustige woonwijk mogelijk. Buiten die afstand voldoet de afstand aan alle richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Voor geluid wordt een nadere analyse uitgevoerd. Immers blijkt dat grote bedrijven met veel transportbewegingen aanwezig zijn, waardoor mogelijk een grotere afstand voor geluid nodig is. Het bedrijventerrein is bedoeld voor op- en overslag voor agro- en foodgerelateerde bedrijven. Een grotere impact voor de aspecten gevaar, stof en geur is daarmee niet te verwachten.

3.2.3 Conclusie

Uit de bijgevoegde analyse Bijlage 1 blijkt dat buiten de rode lijn in figuur 6 woningbouw mogelijk is. Buiten deze lijn voldoet de afstand aan alle richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering voor een rustige woonwijk.

Nabij hoofdinfrastructuur geldt gemengd gebied als gebiedstype. De drukke wegen rond het plangebied geven aanleiding om langs deze wegen, aan de randen van het woongebied, uit te gaan van gemengd gebied.

Door deze indeling toe te passen van het plangebied is in beginsel een passende afstand tussen bedrijvigheid en gevoelige functies in acht genomen. Volgens de VNG-publicatie is voor het plan dan sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is in een separate rapportage nader beschouwd.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied voor het grootste deel te typeren is als rustige woonwijk. De randen van het gebied zijn te typeren als gemengd gebied. Door de nieuw te bouwen woningen buiten de richtafstanden van de omliggende bedrijven te projecteren is in beginsel een passende afstand tussen bedrijvigheid en gevoelige functies in acht genomen voor de aspecten gevaar, stof, geluid en geur.

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 gezondeerde 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

Wegverkeerslawaai

Op 13 juni 2018 is door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (zie Bijlage 2).

Omgeving

Het plan ligt binnen de geluidszone van de volgende volgens de Wet geluidhinder (Wgh) gezoneerde geluidsbronnen:

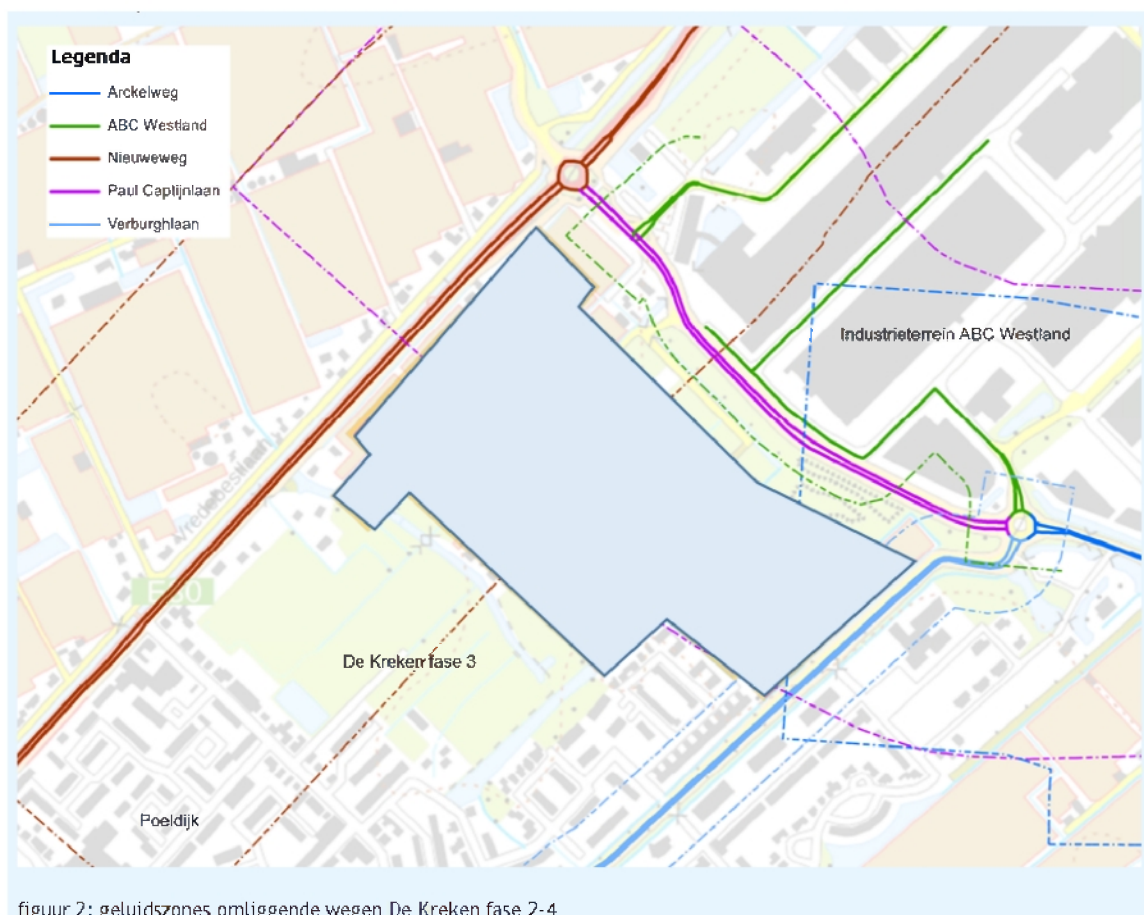
- Nieuweweg
- Paul Captijnlaan
- Arckelweg

Voor deze wegen is conform de Wet geluidhinder (Wgh) een geluidszone van 250 meter vanaf de as van de weg gehanteerd.

In het kader van goede ruimtelijke ordening zijn ook de wegen, waarop de Wgh niet van toepassing is betrokken in de beoordeling. Het gaat om de volgende wegen:

- Verburghlaan
- ABC Westland (openbare weg op het bedrijventerrein ABC Westland)

Voor deze 30 km/uur wegen is conform de 'Werkinstructie akoestisch onderzoek t.b.v. externe adviseurs' van de omgevingsdienst Haaglanden een aandachtsgebied van 50 meter toegepast. In de onderstaande figuur zijn de geluidszones weergegeven.



Weg- en verkeersgegevens

De verkeersgegevens van de Nieuweweg, Paul Captijnlaan, Verburghlaan, Arckelweg en de zuidelijke tak van ABC Westland zijn aangeleverd door de omgevingsdienst Haaglanden. De aangeleverde gegevens zijn de verwachte verkeersintensiteiten in 2030, tien jaar na realisatie van het bestemmingsplan, en zijn afkomstig uit het verkeersmodel van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH), aangeleverd in juli 2017. Voor de betrokken wegen zijn de kenmerken opgenomen in onderstaande tabel.

tabel 3: overzicht weggegevens

| Weg | Etmaalintensiteit 2030 | Wegdek | Snelheid |
|-----------------------------------|------------------------|--------|-----------|
| Nieuweweg ten zuiden van rotonde | 17.266 mvt/etm | ZSA-SD | 50 km/u * |
| Nieuweweg ten noorden van rotonde | 19.760 mvt/etm | ZSA-SD | 50 km/u * |
| Paul Captijnlaan | 7.474 mvt/etm | DAB | 60 km/u |
| Arckelweg | 8.452 mvt/etm | DAB | 60 km/u |
| Verburghlaan | 1.450 mvt/etm | DAB | 30 km/u |
| Weg op terrein ABC Westland | Max 3.100 mvt/etm | DAB | 30 km/u |

* er is een verkeersbesluit in voorbereiding om de maximumsnelheid op de Nieuweweg tussen de komgrens van Den Haag en Poeldijk, te verlagen naar 50 km/u.

Gecumuleerde geluidsbelastingen

In bijlage 4.4 van het onderzoek zijn de geluidscontouren ten gevolge van alle wegen, dus inclusief de Verburghlaan en de bestemmingswegen ABC Westland op de maatgevende hoogten (7.5 en 13.5 meter) zonder aftrek artikel 110g Wgh weergegeven. Voor deze wegen hoeft niet aan de grenswaarden in de Wet geluidhinder getoetst te worden.

Samenvatting resultaten

Ten gevolge van Nieuweweg, de Paul Captijnlaan en de Arckelweg wordt de voorkeurswaarde bij maximaal 495 woningen overschreden. De Wet geluidhinder (Wgh) en het ontheffingenbeleid van de gemeente schrijft voor dat bij overschrijding van de voorkeurswaarde geluidsbeperkende maatregelen moet worden onderzocht.

Maatregelen

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van (een deel van) het plangebied de voorkeurswaarde ten gevolge van de Nieuweweg en de Paul Captijnlaan wordt overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder en het 'Toetsingskader hogere geluidsgrenswaarde besluiten Wet geluidhinder 2007' van de gemeente Westland kunnen niet zonder meer hogere waarden aangevraagd worden. Hiervoor moet een afweging naar effecten en kosten van mogelijke aanvullende maatregelen in beeld gebracht worden.

Industrielawaai

Op 13 juni 2018 is door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai (zie Bijlage 3).

Bedrijventerrein ABC Westland

Op ABC Westland zijn meerdere bedrijven gevestigd. Het bestemmingsplan staat bedrijfsactiviteiten tot een zekere milieucategorie toe. Uit de toelichting op het bestemmingplan blijkt dat het terrein bedoeld is voor Agrologistieke bedrijvigheid. In onderstaand figuur 2 zijn de toegestane milieucategorieën weergegeven.

1. Europe Retail Packing. Bedrijfshallen: 210A, 301/307, 309, 311, 315, 329, 150, 140, 206, 208.
2. ABC Logistics. Bedrijfshal: 210B.
3. Witkamp. Bedrijfshallen: 300, 312, 322.
4. Van den Bos Freshpartners en Hannon Transport. Bedrijfshallen: 401/407, 409.
5. Yilmaz Radijs. Bedrijfshal: 417.
6. M.J. Pronk. Bedrijfshal: 421.
7. Van den Berg Roses. Bedrijfshal: 501.

Algemeen voor alle bedrijven

Alle bovengenoemde bedrijven, op Van den Berg Roses (501) na, zijn gevestigd in de hallen die in eigendom zijn bij ABC Westland Beheer. Van den Berg Roses is gevestigd op het bedrijventerrein ABC Westland, maar heeft de hal in eigen beheer. De activiteiten van de bedrijven op het bedrijventerrein betreffen in hoofdzaak distributie, opslag en transport van bloemen en landbouwproducten. De activiteiten die van belang zijn voor de geluidsimmissie van de bedrijven bij de woningen zijn:

1. verkeer binnen de inrichting;
2. (koel)motoren van de vrachtwagens;
3. koelinstallaties van de bedrijfshallen;
4. parkeerplaatsen personenwagens;
5. afvalpersen.

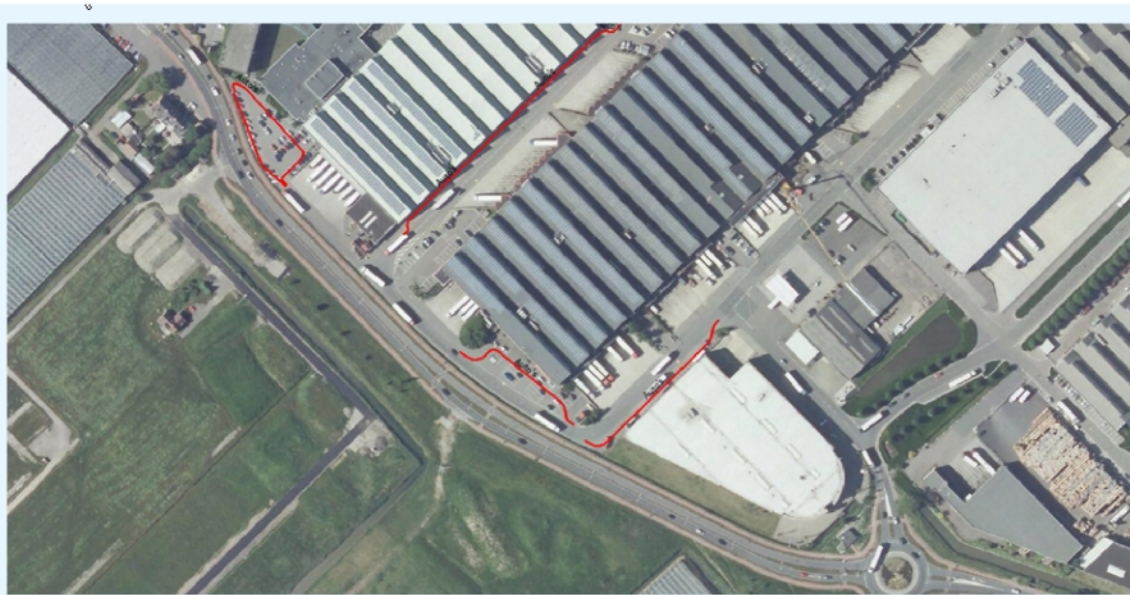
Bij een aantal bedrijven blijven de vrachtwagens overnachten aan de docks als ze buiten de werktijden aankomen om de volgende ochtend direct gelost te worden. De vrachtwagen blijft gedurende de gehele nacht aan het dock staan, waarbij de koeling op elektriciteit, afkomstig van het dock, of van de eigen dieselmotor draait. De verhouding tussen diesel en elektrische koeling is 50%/50%. Deze verhouding volgt uit het feit dat de helft van de docks van een stroomaansluiting is voorzien.

Tijdens het bezoek op 10 september 2015 werd bij het achteruit rijden naar de docks geen achteruitrijsignalering waargenomen. Voor de in dit onderzoek gehanteerde situatie is deze achteruitrijsignalering wel meegenomen. Er gelden geen verplichtingen om zonder achteruitrij-signalering te rijden.

In bovenstaand figuur 2 zijn de op het bedrijventerrein aanwezige parkeerplekken weergegeven. De parkeerplekken zijn openbaar en horen niet specifiek bij een bedrijf. Vandaar dat de parkeerplaatsen apart zijn beschouwd. Bij de volgende bedrijven kunnen auto's geparkeerd worden:

- Europe Retail Packing (315, 329), 50 auto's.
- Europe Retail Packing, ABC Logistics (210), 36 auto's.
- Bos (401/407), 40 auto's.
- Witkamp (300), 27 auto's.
- Van den Berg Roses (501) 30 auto's.

In onderstaand figuur 4 is de ligging van de parkeerplaatsen met rode lijnen weergegeven.



figuur 4: ligging parkeerplaatsen

Op het terrein wordt bij ieder bedrijf geladen en gelost. Het laden en of lossen van een vrachtwagen duurt ongeveer 30 minuten. Het stilstaan en laden en lossen is akoestisch niet relevant. Het positioneren en wegrijden van de vrachtwagen is wel akoestisch relevant.

Elk bedrijf heeft een eigen bedrijfssituatie, dat wil zeggen alle relevante stationaire en mobiele geluidsbronnen en de bijbehorende bedrijfstijden per bedrijf. Indien gesproken wordt over locatie dan wordt de docklocatie bedoeld, zoals is aangegeven in figuur 2.

De koelingen zijn toegekend aan een bedrijf indien de koeling op het dak van het betreffende bedrijf staat, waarbij de koeling 100% actief is in de dag, 85% in de avond en 40% in de nacht. Deze percentages zijn conservatief en tot stand gekomen omdat het in de avond- en nachtperiode koeler is dan in de dagperiode. Daarnaast staan de docks veel minder open in de nacht- en avondperiode dan in de dagperiode, wat minder koelverlies betekent.

Resultaten

De bedrijven op het bedrijventerrein moeten in de bestaande situatie bij bestaande woningen voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Het blijkt dat Europe Retail Packing hier voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, als de maximale geluidsniveaus niet aan voldoet. Aangezien geen maatwerkvoorschriften zijn opgesteld voldoet het bedrijf momenteel niet aan de regelgeving voor geluid.

Voor dit onderzoek zijn de mogelijkheden van de bedrijven meegenomen. Europe Retail Packing produceert momenteel meer geluid dan toegestaan. De planmogelijkheden voor dit bedrijf zijn daarmee beperkt door de ligging van reeds aanwezige woningen.

Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau geldt dat in de dagperiode wel wordt voldaan. Voor de avond- en de nacht wordt niet voldaan bij bestaande woningen. Dit wordt veroorzaakt door de bronnen achteruitrijsignalering en koeling vrachtwagen. De overschrijding in de avondperiode is 6 dB, in de nachtperiode 5 dB. Daarom is voor de avond en nacht een groepsreductie van respectievelijk 6 en 5 dB toegepast.

Ditzelfde bedrijf voldoet niet aan de grenswaarden voor de maximale geluidsniveaus in de avond- en nachtperiode. Dit wordt veroorzaakt door achteruitrijsignalering en koeling vrachtwagen. De volgende reducties zijn toegepast op bronnen:

- Vracht A-S: vrachtwagen achteruitrijsignalering is teruggebracht met 8 dB.

- Vracht A-S: vrachtwagen achteruitrijsignalering is teruggebracht met 5,5 dB.
- Vracht A: vrachtwagen achteruit rijden is teruggebracht met 2 dB.
- Koelmotor: opstarten koelmotor is teruggebracht met 4,5 dB.
- Optrekken: optrekkende vrachtwagen is teruggebracht met 4,5 dB.
- Optrekken: optrekkende vrachtwagen: teruggebracht met 4 dB.
- Afblazen remlucht: teruggebracht met 5 dB.
- Afblazen remlucht: teruggebracht met 4 dB.
- Koelmotor: opstarten koelmotor is teruggebracht met 3 dB.

Rekenresultaten

In onderstaande figuren zijn de contouren voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus weergegeven op 6, 11 en 16 meter hoogte. Het betreft de 55 dB(A)-etmaalwaarde cumulatief van alle bedrijven (paars) en de 50 dB(A)-contour per bedrijf (blauw). In de figuren is daarnaast de 60 dB(A) voor de maximale geluidsniveaus in de nachtperiode weergegeven (oranje). Daarnaast zijn met de dikke zwarte lijnen de grens van gemengd gebied en rustige woonwijk weergegeven.



figuur 7: ligging 55 dB(A)-etmaalwaarde cumulatief (paars), 50 dB(A) per bedrijf (blauw) en 60 dB(A) maximale geluidsniveau in de nacht (oranje). Rekenhoogte 6 meter (2 bouwlagen).



figuur 8: ligging 55 dB(A)-etmaalwaarde cumulatief (paars), 50 dB(A) per bedrijf (blauw) en 60 dB(A) maximale geluidsniveau in de nacht (oranje). Rekenhoogte 11 meter (3 bouwlagen).



figuur 9: ligging 55 dB(A)-etmaalwaarde cumulatief (paars), 50 dB(A) per bedrijf (blauw) en 60 dB(A) maximale geluidsniveau in de nacht (oranje). Rekenhoogte 16 meter (gestapelde bouw).

Uit de contouren blijkt dat met de verkaveling niet voldaan wordt aan de waarden van uit het Activiteitenbesluit. Ook ligt de cumulatieve 55 dB(A)-etmaalwaardecontour binnen het plangebied. Maatregelen zijn daarom noodzakelijk.

In bijlage 3 van het onderzoek zijn de figuren groter weergegeven. Daarnaast is daar voor een aantal rekenpunten inzichtelijk gemaakt wat de dominante geluidsbronnen zijn.

Maatregelen

Om beperking van de activiteiten van de aanwezige bedrijven te voorkomen is het nodig dat maatregelen worden getroffen. Enkel Witkamp wordt belemmerd in haar activiteiten.

In onderstaande tabel is voor een maatgevend punt bij Witkamp de bijdrage van de verschillende bronnen weergegeven. Het betreft een maatgevend punt op een hoogte van 11 meter, weergegeven in onderstaande figuur.



figuur 10: locatie rekenpunt

tabel 12: resultaat punt in plangebied: maatgevende bronnen, gesorteerd op etmaalwaarde in dB(A)

| id | Omschrijving | Dag | Avond | Nacht | Etmaal |
|---------------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 6 | Fan Koeling | 44,22 | 43,51 | 40,24 | 50,24 |
| Koel - D | Koeling vrachtwagen | -- | 36,54 | 34,31 | 44,31 |
| Vracht A-S | Vrachtwagen Achteruit rijden - Signaal | 37,85 | 37,85 | 30,86 | 42,85 |
| Vracht A-S | Vrachtwagen Achteruit rijden - Signaal | 37,54 | 36,57 | 27,54 | 41,57 |
| 8 | Afblaas compressor | 31,71 | 31 | 27,73 | 37,73 |
| Vracht A | Vrachtwagen Achteruit rijden | 31,59 | 31,59 | 24,6 | 36,59 |
| Koel - D | Koeling vrachtwagen | -- | 28,54 | 26,33 | 36,33 |
| Vracht A-S | Vrachtwagen Achteruit rijden - Signaal | 31,62 | 31,17 | 23,38 | 36,17 |
| Koel - E | Koeling vrachtwagen | -- | 28,16 | 25,93 | 35,93 |
| Vracht A | Vrachtwagen Achteruit rijden | 31,26 | 30,29 | 21,26 | 35,29 |
| totaal | | 47,31 | 47,09 | 42,74 | 52,74 |

Hieruit blijkt dat de koeling bij Witkamp maatgevend is voor de geluidsbelasting in het plangebied. Deze heeft een bronvermogen van 96 dB(A). Dit is in vergelijking met andere koelingen hoog. Door het bronvermogen van deze koeling te reduceren met 10 dB(A) is deze koeling niet meer maatgevend voor de geluidsbelasting. Een dergelijke reductie is mogelijk door bijvoorbeeld het plaatsen van afscherming en/of het vervangen van de koelmotor.

Na reductie van het bronvermogen van bovengenoemde koeling zijn de koelingen van de vrachtwagens maatgevend. Uit overleg met de bedrijven is gebleken dat het niet mogelijk is om geheel over te stappen naar elektrisch gekoeld overnachten. De vrachtwagens zijn van derden. Deze willen of kunnen vaak geen gebruik maken van elektrische koeling. Bronmaatregelen zijn dan ook niet mogelijk.

Daarnaast is vooral het rijden met vrachtwagens maatgevend voor de geluidsbelasting. Door de bedrijven is aangegeven dat organisatorische maatregelen, zoals het verbieden van rijden in dit gebied met vrachtwagens gedurende de nachtperiode, niet mogelijk zijn. Het verder reduceren van de geluidsbelasting is daarmee niet mogelijk.

Overdrachtsmaatregelen zijn eveneens niet te treffen. Vanwege de toegang tot het plangebied kan de wal niet doorgetrokken worden. Ook een hogere wal is niet mogelijk vanwege het ruimtebeslag.

Het is daarmee enkel met een technische maatregel mogelijk de geluidsuitstraling van Witkamp te beperken. Het onderzoek naar de praktische uitvoering van deze maatregel is beschreven in Bijlage 4 DGMR-notitie M.2015.0209.05.N005.

Na het treffen van de maatregelen gelden onderstaande contouren voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Daarmee voldoet de geluidsbelasting per bedrijf bij de beoogde woningen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en worden de bedrijven niet in hun activiteiten belemmerd.



figuur 11: ligging 55 dB(A)-etmaalwaarde cumulatief (paars), 50 dB(A) per bedrijf (blauw) en 60 dB(A) maximale geluidsniveau in de nacht (oranje). Rekenhoogte 6 meter (2 bouwlagen).



figuur 12: ligging 55 dB(A)-etmaalwaarde cumulatief (paars), 50 dB(A) per bedrijf (blauw) en 60 dB(A) maximale geluidsniveau in de nacht (oranje). Rekenhoogte 11 meter (3 bouwlagen).



figuur 13: ligging 55 dB(A)-etmaalwaarde cumulatief (paars), 50 dB(A) per bedrijf (blauw) en 60 dB(A) maximale geluidsniveau in de nacht (oranje). Rekenhoogte 16 meter (gestapelde bouw).

Toekomstige ontwikkelingen

Op het bedrijventerrein is hogere bebouwing mogelijk dan nu aanwezig is. De eigenaren van de panden hebben aangegeven met een vervangingsprogramma te werken, waarbij bebouwing na een aantal jaar wordt afgebroken en nieuw, volgens de dan geldende stand der techniek, weer opgebouwd worden. In dergelijke gevallen wordt vaak gebruik gemaakt van de maximale bouwhoogtes die het bestemmingsplan biedt. In dit geval is dat voor het bedrijventerrein een bouwhoogte van 15 meter.

Installaties zijn veelal op de daken geplaatst. Dit betekent dat deze geluidsbronnen bij een dergelijke vernieuwing van de panden naar een grotere hoogte gaat dan waar bij de berekeningen van is uitgegaan. Daardoor kan de geluidsbelasting in de omgeving toenemen.

Bij bedrijfsgebouwen van een dergelijke hoogte wordt tegenwoordig een balustrade bij de dakrand geplaatst. Deze zorgt voor afscherming van geluid richting het plangebied. Daarnaast is het gebruikelijk bij nieuwbouw van panden ook de installaties te vernieuwen. Moderne koelinstallaties zijn over het algemeen geluidssarmer dan bestaande koelinstallaties. Daarnaast hebben de bedrijven bij nieuwbouw de mogelijkheid om de koelingen zo te positioneren dat de geluidsuitstraling naar het plangebied wordt geminimaliseerd, zonder hier aanvullende kosten voor te hoeven maken.

Op basis hiervan verwachten we door de mogelijkheid van het realiseren van een grotere bouwhoogte in het bestemmingsplan geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de bedrijven op het bedrijventerrein.

3.3.3 Conclusie

Wegverkeerslawaai

Voor het realiseren van de geplande 495 woningen voor het bestemmingsplan 'De Kreeken fase 2/4' zal ten gevolge van het geluid afkomstig van het wegverkeer op de Nieuweweg, de Paul Captijnlaan en de Arckelweg, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden worden. Voor een aantal te realiseren woningen wordt wel de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden en dient een hogere waarde procedure doorlopen te worden. Om het aantal woningen voor deze procedure zo beperkt mogelijk te houden en de omgevingskwaliteit zo goed mogelijk te borgen worden de volgende maatregelen getroffen:

- Realiseren van een afschermende eerstelijnsbebouwing van 30 woningen in woongebied 2 (nokhoogte 11m; effectieve hoogte 9m).

- Realiseren van een 100m lang en 3m hoog geluidsscherm aan de oostzijde van de Nieuweweg tussen de bestaande woningen en de rotonde met de Paul Captijnlaan.

De benodigde hogere waarde per bron en het bijbehorende aantal woningen is in onderstaande tabel weergegeven.

tabel 5: aan te vragen hogere waarde per geluidsbron met gekozen maatregelen

| Geluidsgevoelig object: Situering: straatnaam/blok | Aantal | Geluidsbron | Verzochte hogere grenswaarde(n) |
|--|--------|------------------|---------------------------------|
| Woningen - woongebied 1A | 1 | Nieuweweg | 53 dB (+5) |
| Woningen - woongebied 1B | 30 | Nieuweweg | 58 dB (+5) |
| Woningen - woongebied 2 | 6 | Nieuweweg | 58 dB (+5) |
| Woningen - woongebied 2 | 14 | Nieuweweg | 53 dB (+5) |
| Woningen - woongebied 3A | 5 | Nieuweweg | 53 dB (+5) |
| Woningen - woongebied 2 t/m 5 | 29 | Paul Captijnlaan | 53 dB (+5) |
| Woningen - woongebied 3A, 3B en 5 | 108 | Paul Captijnlaan | 53 dB (+5) |

Voor de overige geprojecteerde woningen wordt de voorkeurswaarde niet overschreden.

Voor aanvraag van hogere waarden dient de geluidwering te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting van het wegverkeer en het bedrijventerrein ABC Westland. Met de hoogte van de geluidsbelastingen op de gevel is dit met geluidsisolerende maatregelen in de gevel op te lossen. Dit dient bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangetoond te worden.

Daarnaast dient een woning met een hogere waarde, conform het beleid van de gemeente Westland, voorzien te zijn van een geluidluwe gevel (<48 dB). Hier dient bij de uitwerking van de verkaveling en het ontwerp van de woningen rekening mee gehouden te worden.

Industrielawaai

De geluidsbelasting vanwege bedrijventerrein ABC Westland is vastgesteld bij het plangebied De Kreeken fase 2. Het doel van het onderzoek is vaststellen of met het plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen in het plangebied en of de bedrijven bedreigd worden in hun bedrijfsvoering. Daarbij is uitgegaan van de verkavelingskaart.

Afgesproken met de Omgevingsdienst Haaglanden is dat de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein niet meer mag bedragen dan 55 dB(A) bij de woningen. Daarnaast dienen de maximale geluidsniveaus te voldoen aan de 70, 65 en 60 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Tenslotte is aangegeven dat enkel de randen van het woongebied binnen het als 'gemengd gebied' aangeduide gedeelte mogen liggen.

Zonder maatregelen wordt niet aan deze voorwaarden voldaan. Door een maatregel te treffen aan één geluidsbron bij Witkamp is het mogelijk om de geluidsbelasting voldoende te reduceren. Daarmee geldt dat er geen woningen liggen binnen de 55 dB(A)-etmaalwaardecontour als gevolg van alle bedrijven gezamenlijk en dat ter plaatse van mogelijke woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast voldoen de bedrijven ter plaatse van de richtafstand voor rustige woonwijk aan de 50 dB(A) per bedrijf voor de toegestane bouwhoogtes.

Daarmee is bij de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

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 stikstofoxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

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

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

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

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

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

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

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

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

3.4.2 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 betekende mate' een bijdrage levert aan een verslechtering van de luchtkwaliteit aangezien er niet boven de norm van 500 woningen gebouwd zal worden. Niet in betekende 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 betekende 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.

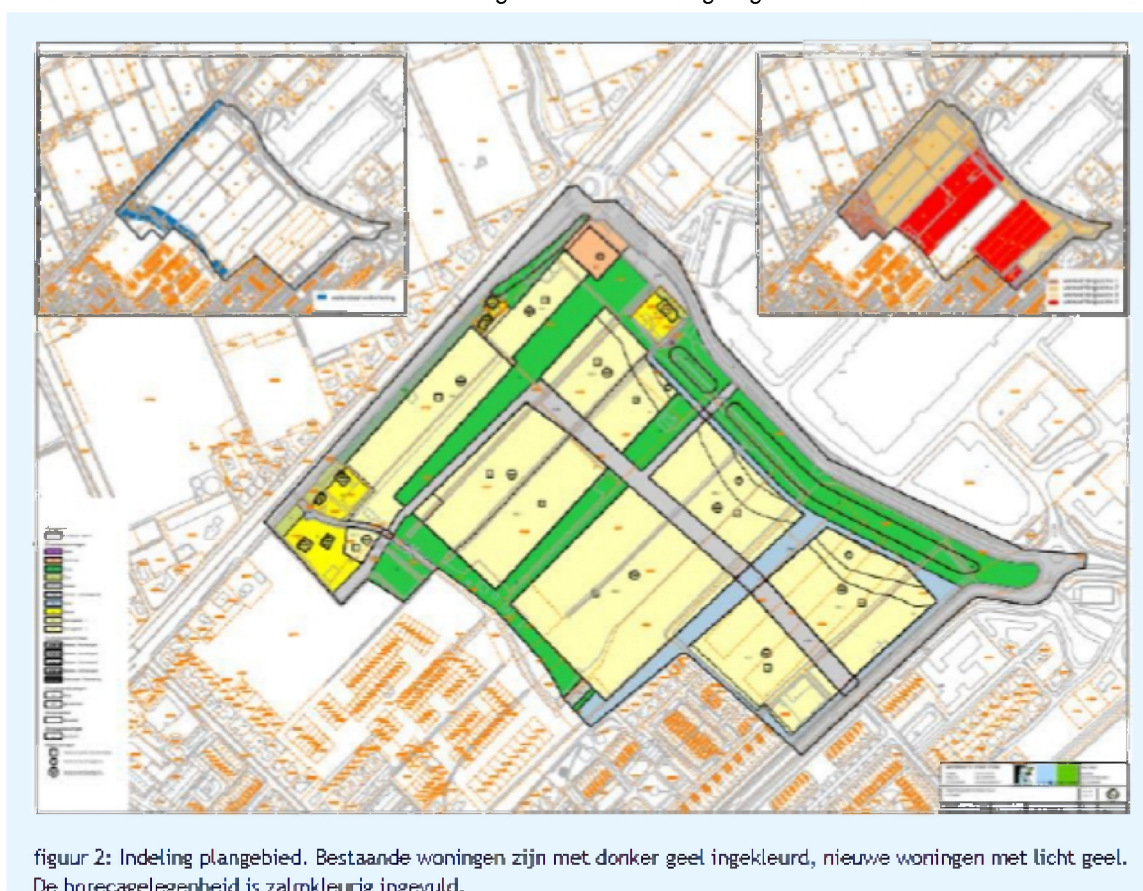
3.5.2 Onderzoek

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft een inventarisatie uitgevoerd van de externe risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Daaruit blijkt dat 'in de omgeving van het plangebied zich geen inrichtingen bevinden die onder het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) vallen'. Ook activiteiten waarvoor een risico-afstand geldt vanuit andere regelgeving, zoals het Activiteitenbesluit, geven geen beperkingen voor het plangebied en ook de dichtsbijzijnde hogedruk aardgasleiding ligt zodanig ver van het plangebied dat deze geen risico vormt.

Het transport van geklasseerde stoffen over de N211 moet echter wel nader worden beschouwd. Hoewel de ODH aangeeft dat de 10-6 PR-contour op de weg zelf ligt, zodat aan het plaatsgebonden risico wordt voldaan, moet het groepsrisico met een berekening worden vastgesteld en door de worden verantwoord.

Situatieschets

In onderstaand figuur toont de ligging en voorgenomen indeling van het plangebied. Binnen het gebied komen in totaal maximaal 495 nieuwe woningen en een horecagelegenheid.



De N211 ligt direct ten noordwesten van het plangebied. Deze weg behoort niet tot het basisnet, maar is onderdeel van de provinciale routing.

Rekenmethode

De risico's zijn berekend met het model RBMII-versie 2.4. Dit is de meest recente versie van het model dat staat voorgeschreven in de Handleiding risicoberekeningen transport (HART). Om dit model te gebruiken zijn transportgegevens nodig en aanwezigheidsgegevens van de directe omgeving.

Transportgegevens

De transportgegevens voor het beschouwde traject staan uitgewerkt in onderstaande tabel. Voor de

N211 hebben we de transportgegevens van de risicoatlas gehanteerd, rekening houdend met een jaarlijkse groei. Voor GF3 is geen sprake van groei en zijn de vervoersintensiteiten constant.

tabel 1: vervoersintensiteiten N211

| Wegvak | Groeipercentage | N211 (Poeldijk - Den Haag) | | |
|-----------|-----------------|----------------------------|------|------|
| | | 2003 | 2018 | 2028 |
| Zichtjaar | | | | |
| GF3 | 0,0% / jaar | 50 | 50 | 50 |
| LF1 | 1,0% / jaar | 713 | 828 | 914 |
| LF2 | 1,0% / jaar | 978 | 1135 | 1254 |
| LT2 | 2,7% / jaar | 33 | 49 | 64 |

Resultaat

Voor de N211 leidt het transport van geklasseerde stoffen niet tot een 10-6 PR-contour. Daarmee wordt ter hoogte van het plangebied voldaan aan het plaatsgeboden risico. Het groepsrisico staat uitgewerkt in onderstaand figuur. De normwaarde van het groepsrisico blijft afgerond gelijk op 0,01 keer de oriëntatiewaarde. Wel neemt de kans op een lager aantal slachtoffers toe.

tabel 3: vergelijking scenario's

| Scenario | Vervoersintensiteiten | Populatie |
|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Huidige situatie | Doorzet 2018 | Bestaand |
| Autonome ontwikkeling | Doorzet 2028 | Bestaand + fase 3 |
| Planrealisatie | Doorzet 2028 | Bestaand + fase 3 + fase 2 en 4 |

3.5.3 Conclusie

Omdat het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde en omdat het groepsrisico minde rdan 10% toeneemt, hoeft er bij de verantwoording geen rekening te worden gehouden met de aspecten zoals in artikel 8 van het Bevt verwoord. De gemeente dient bij de verantwoording wel rekening te houden met de punten uit artikel 7 van het Bevt:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en;
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

De Veiligheidsregio Haaglanden wordt bij de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in de gelegenheid gesteld om over bovenstaande aspecten advies te geven. Het aspect externe veiligheid vormt gelet op bovenstaande 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.
- Nationaal waterplan

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;

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

Nationaal beleid

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

Nationaal Waterplan

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

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

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

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

Waterschapsbeleid

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

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

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

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

1. In stand houden: Investerings in de infrastructuur worden op een adequate manier in stand gehouden. De waterkeringen, het watersysteem, de ecologische structuren en het afvalwatersysteem worden met beheer verder geoptimaliseerd. Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar de levenscyclusbenadering;

2. Investeren: Veranderende wetgeving en veranderingen in de omgeving vragen om aanpassing en verdere verbetering van ons watersysteem, de waterkeringen en het afvalwatersysteem. Dit betekent de kans op natte voeten verkleinen door bij het zoeken naar oplossingen om water langer vast te houden, de waterkeringen op orde te houden met oog voor de multifunctionaliteit, de waterkwaliteit te verbeteren en toe te spitsen op de potenties van het gebied en de waterzuiveringen om te bouwen tot zoetwaterfabrieken. Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen;
3. Samenwerken: Het waterschap kan en doet het niet alleen, sterker nog, waterbeheer is ook een taak van andere overheden zoals gemeenten en van burgers en bedrijven. De samenwerking in het waterbeheer is pluriform van karakter. Het waterschap speelt hierop in door goed omgevingsmanagement en door op basis van transparantie en vertrouwen de samenwerking te zoeken en structureel te onderhouden. Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden;
4. Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma's zijn er niet. Dit betekent dat er in de werk- en beleidsprocessen van de ambtelijke organisatie en bij bestuurlijke besluitvorming binnen de wettelijke mogelijkheden voldoende ruimte moet zijn om maatwerk te leveren. Innovatie fungeert daarbij als aanjager om te blijven vernieuwen, mee te bewegen met veranderingen en te voorkomen dat het waterschap statisch wordt.

In 2007 (herzien in juli 2016) is een Handreiking Watertoets, ruimte voor water in ruimtelijke plannen opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. De 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 Riolering Glastuinbouw Westland (RGW) weergegeven. Het Verbreed GRP is een logisch vervolg op de wijzigingen in wetgeving/beleid en een noodzakelijke verdere optimalisatie van het beleid dat de afgelopen 5 jaar is gevolgd.

WATERPLAN WESTLAND WESTLAND WATER, NU EN LATER



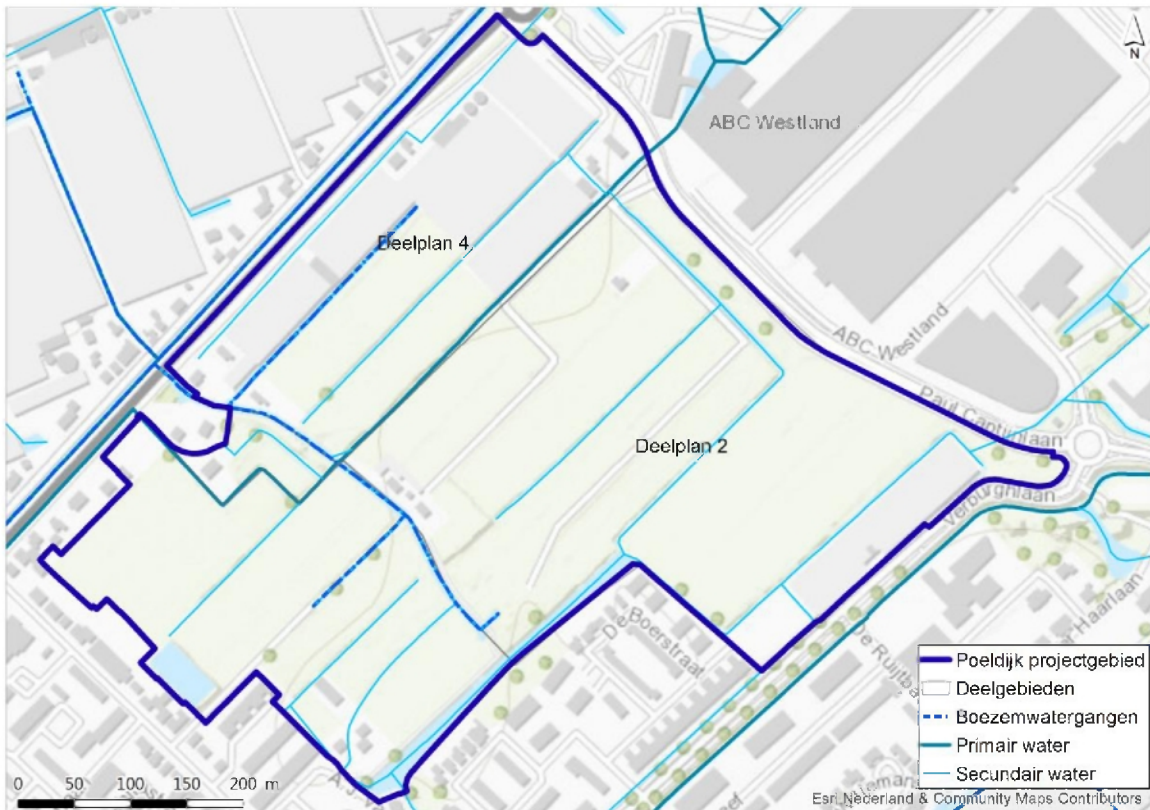
3.6.2 Onderzoek

Ten behoeve van de waterparagraaf is op 1 oktober 2018 door Witteveen + Bos een waterhuishoudkundig plan opgesteld welke als Bijlage 6 is toegevoegd.

Oorspronkelijke situatie

Het plangebied werd tot 2006 grotendeels gebruikt voor glastuinbouw. Inmiddels zijn de kassen (grotendeels) gesloopt en kan het gebied gebruikt worden om een woonwijk te ontwikkelen. Aanpassingen van het watersysteem zijn nodig om dit te kunnen realiseren, omdat een woonfunctie andere eisen aan de waterhuishouding stelt en omdat de afstand van de oorspronkelijke watergangen de verkaveling van het gebied beperkt.

Deelplannen 2 en 4 liggen in Dijkspolder 1, waar een streefpeil van NAP -1,32 m wordt gehanteerd. Langs de noordwestelijke rand van het gebied loopt een boezemwatergang waar verschillende watergangen aan verbonden zijn. Tussen de deelplannen 3 en 4 ligt eveneens een boezemwatergang met een zijtak in deelgebied 4. Onderstaande afbeelding geeft de oorspronkelijke waterhuishoudkundige situatie weer.



Afbeelding huidige situatie met daarin deelgebied 2 en 4

Waterkeringen

In de legger van de waterschap zijn zones vastgesteld rondom waterkeringen, deze zones zijn weergegeven in onderstaande afbeelding. Langs de boezem ligt een regionale waterkering. Hier is het waterstaatswerk is 9,84 m breed en daarlangs ligt een beschermingszone van 15 m.



Bestaande waterkeringen

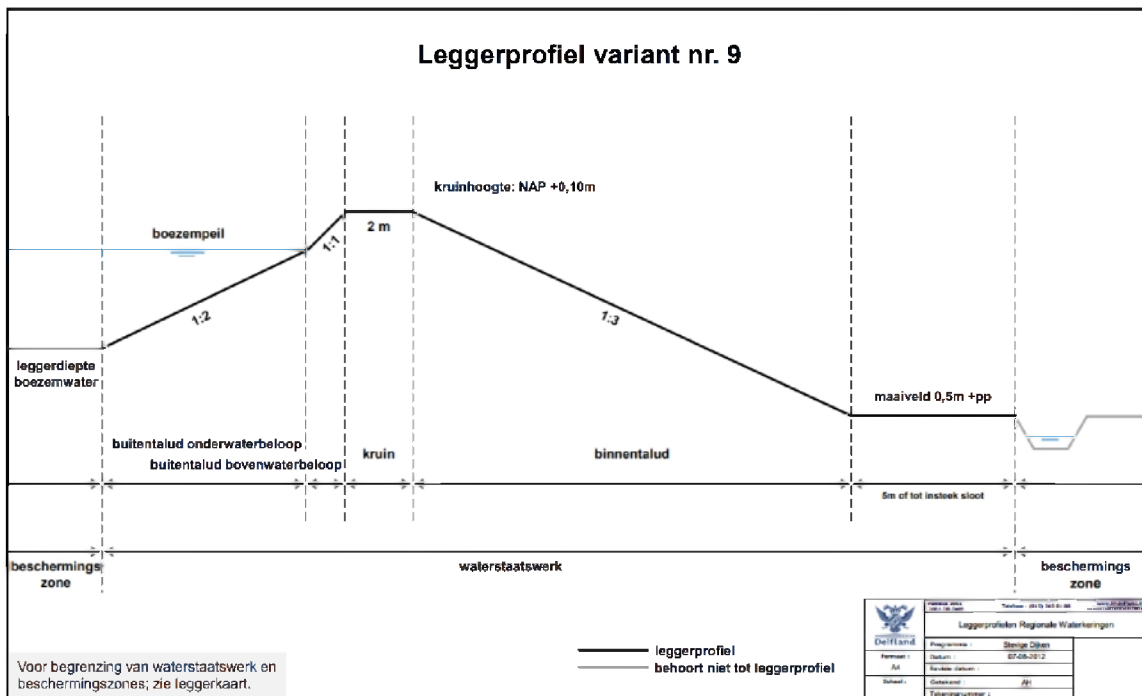
Veranderingen in de waterhuishouding hebben ook gevolgen voor de waterkeringen. De waterkeringen beschermen het polder tegen het water in de boezem en moeten voldoen aan de beleidsregels van het hoogheemraadschap van Delfland.

De herinrichting van deelgebied 2 en 4 omvat onder ander een gedeeltelijke demping van een bestaand boezemwater. Het betreft de smalle boezemwatergang in deelgebied 4, die parallel met de Nieuweweg loopt. Voor deze demping is reeds in deelgebied 3 (H3) gecompenseerd. De voorgestelde aanpak leidt tot 9 minder beperkingen van het gebiedsontwikkeling door waterkeringen en beschermzones in deelgebied 2 en 4. Door de aanpassing neemt de lengte van de waterkeringen af.

De locatie van de huidige waterkering is te zien in bovenstaande afbeelding. Deze informatie is afkomstig uit in de legger van Delfland [4]. De legger zal aangepast moeten worden wanneer het nieuwe plan wordt uitgevoerd. De regionale waterkering die van belang is voor deelgebied 2 en 4 heeft de volgende eigenschappen;

- traject 80;
- poldercode POL302;
- onderwaterbeloop 1:2;
- bovenwaterbeloop 1:1;
- kruinhoogte NAP +0,10 m;
- kruinbreedte 2;
- binnenbeloop 1:3;
- profielvariant 9.

Het profiel van de waterkering is te zien in onderstaande afbeelding.

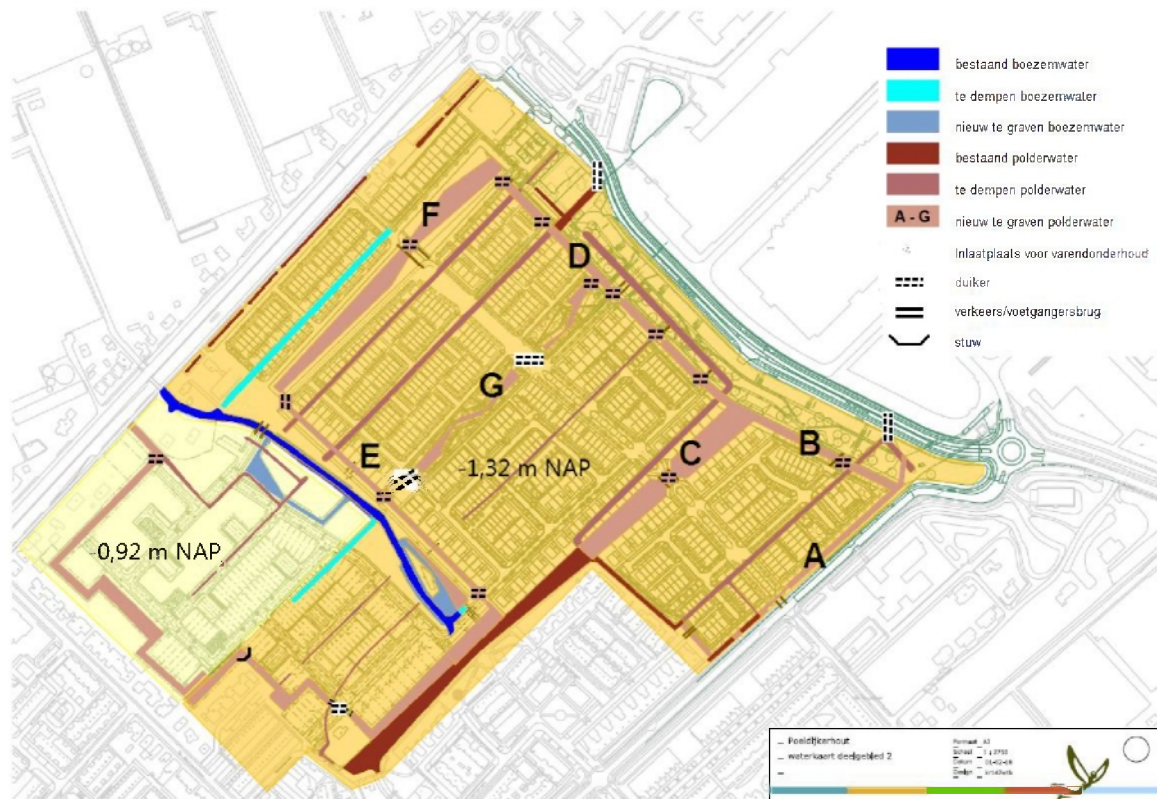


Leggerprofiel van de huidige regionale waterkering (deelstroomgebied 3. [5]

De waterstaatswerk is 9,84 meter breed (vanaf de bodem van de boezemwater. Vanaf de buitengrenzen van deze zone begint een 15 meter breed beschermingszone.

De kruinhoogte van de kade ligt op een iets hoger maaiveld dan de maaiveldhoogte in de deelgebieden 2 en 4. Het hoogte van de waterkering is NAP +0,1 m en de maaiveldhoogte NAP -0,02 m. De waterstand in de boezem is NAP -0,43 m en de waterstand aan de andere kant van de dijk is NAP -1,32 m ten zuidoosten en NAP -0,92 m ten zuidwesten van de waterkering.

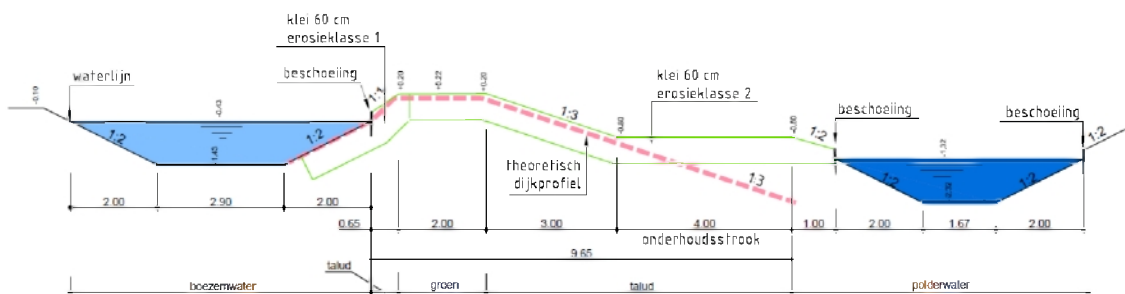
Als het gaat om het ontwerp van de waterkering in dit deelplan is het van belang dat rekening gehouden wordt met de regels omtrent werkzaamheden in de kernzones en beschermingszone. Met name met het ontwerp van de secundaire watergang E, (zie onderstaande afbeelding) moet rekening gehouden worden met de aanwezige regionale waterkering.



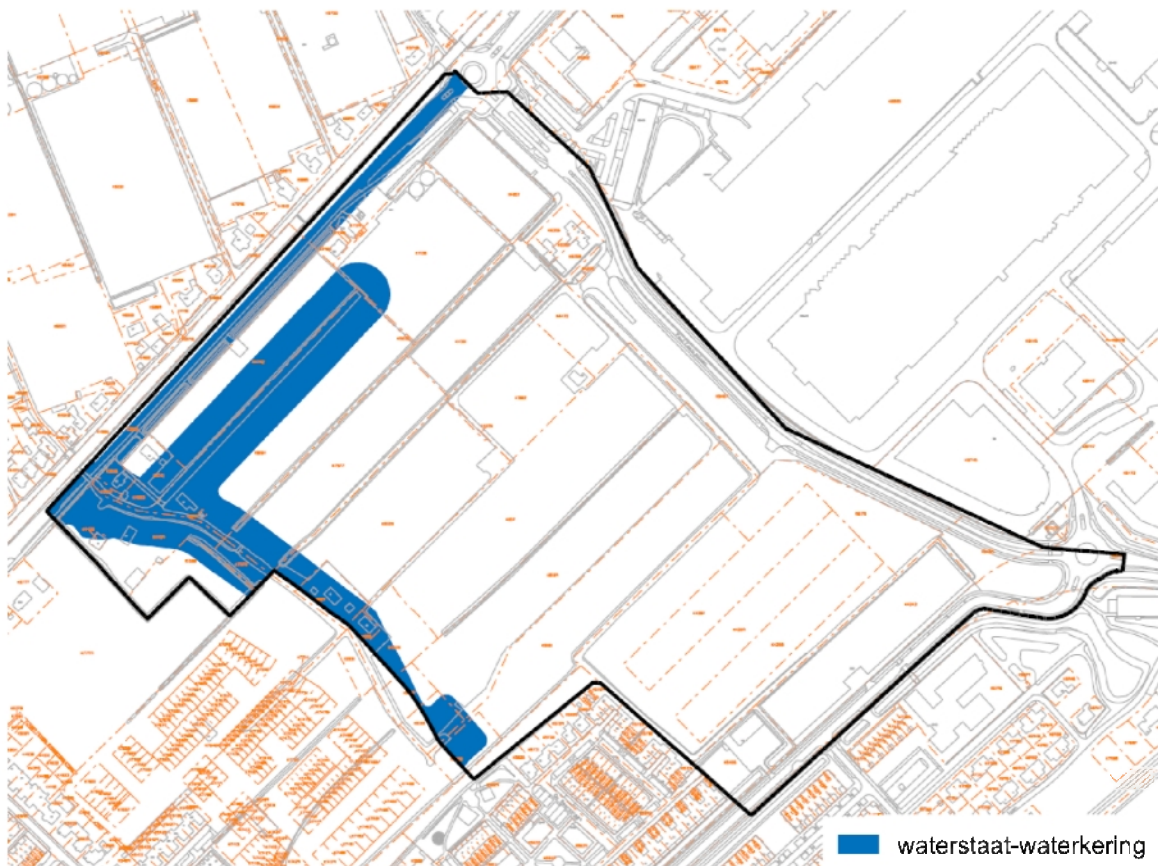
Toekomstige Waterkering

Met de aanpassing van de boezemwatergang ontstaat er meer ruimte voor de ontwikkeling van de woonwijk. Voor de deelgebieden 2 en 4 is het van belang dat er voldoende ruimte aanwezig is tussen het boezemwater in deelgebied 3 en watergang E. Een dwarsdoorsnede van dit ontwerp wordt weergegeven op onderstaande afbeelding. In de zomer van 2017 is vergunning verleend voor het aanleggen van de waterkering conform dit profiel. De aanleg van deze waterkering maakt onderdeel uit van aanleg werkzaamheden (bouwrijp maken) voor deelplan 3.

Voor deelplan wordt de waterkering volgens dit profiel doorgetrokken op de locatie waar de nu aanwezige zijtak van de boezem wordt gedempt.



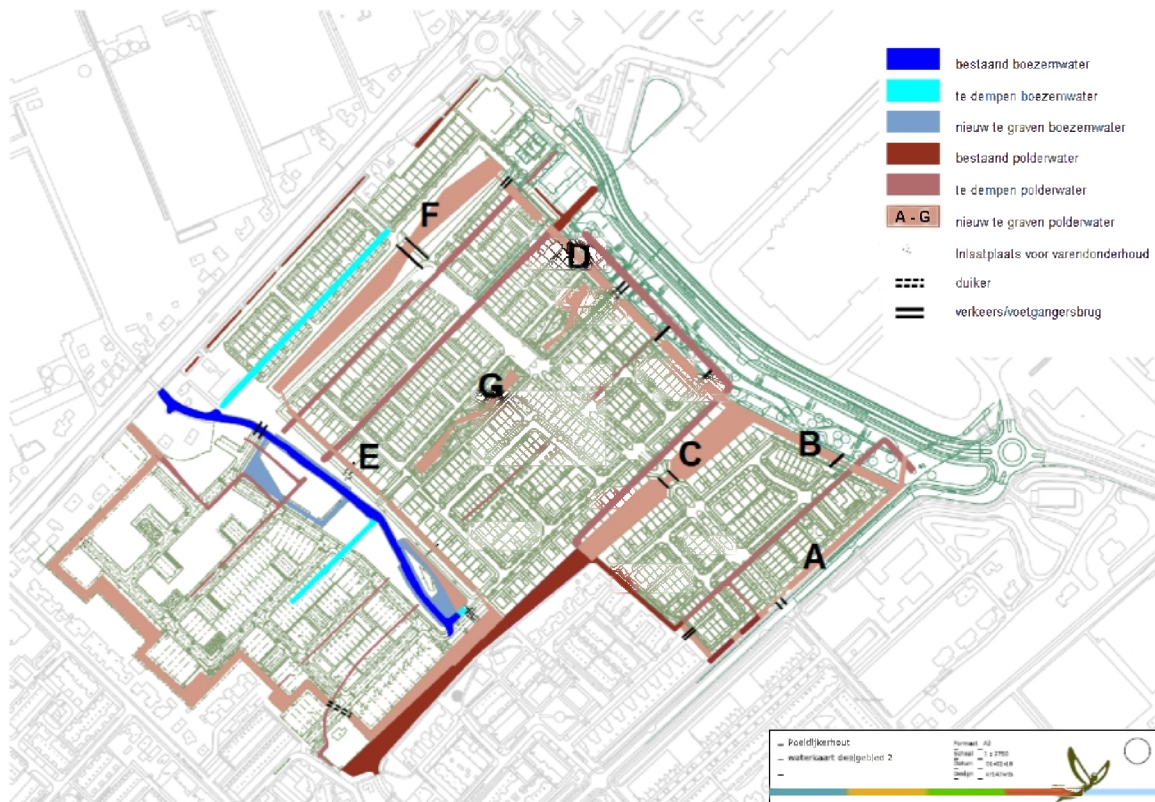
Toekomstige waterkering, (door Waterpas)



Verbeelding bestemmingsplan Waterstaat-Waterkering

Inventarisatie en motivatie wijzigingen waterhuishouding

In de nieuwe inrichting van de gebied worden kleine bestaande watergangen vervangen door nieuwe brede, robuuste watergangen (zie onderstaande afbeelding). De waterstructuur in het projectgebied wordt gewijzigd om een aantrekkelijke en economisch rendabele herinrichting mogelijk te maken. Dit heeft een aantal gevolgen voor de indeling van het watersysteem.



Overzicht wijzingen waterhuishouding

De oppervlakteverdeling in de huidige situatie en de toekomstige situatie is te zien in onderstaande tabel. Het totale oppervlak (22,6 ha) is iets groter dan aangegeven in de waterparagraaf [1]. Een nieuwe schatting van de oppervlakteverdeling is berekend door de oppervlakteverdeling in het waterparagraaf aan te passen op basis van de extra 2 ha. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een 50/50 verdeling van verhard en onverhard.

Watersysteem

Het oorspronkelijke systeem bestaat voornamelijk uit secundaire watergangen. Een boezemwatergang in deelgebied 4 ligt parallel aan de Nieuweweg, en een primaire watergang loopt op de grens tussen de twee deelgebieden.

Binnen het boezemsysteem wordt in het noordoosten van deelgebied 4 een watergang gedempt. Dit is omdat de eisen rondom boezemwatergangen niet realiseerbaar zijn met het huidige ontwerp van de bebouwing zoals deze in het ontwikkelingsplan staat. Voor de demping is reeds compensatie in de boezem gerealiseerd.

In het polder gebied waren het zuidelijke en noordelijke deel in de oorspronkelijke situatie verbonden met een sifon. De verbinding loopt onder de boezem door.

Parallel aan de Nieuweweg is nog een kleinere watergang aanwezig. Deze blijft ongewijzigd en staat los van overige watergangen.

In de toekomstige plan stroomt het water door deelgebied 2 en 4 via twee routes naar twee duikers onder de Paul Captijnlaan het gebied uit. De watergangen die in het nieuwe plan een belangrijke functie hebben in de afwatering worden primaire watergangen. De toekomstige primaire en secundaire watergangen in deelstroomgebied 2 en 4 zijn in onderstaande afbeelding te zien.



Primaire en secundaire waterlopen in de toekomstige situatie van deelgebied 2 en 4

Twee groenstroken met water in het midden van deelgebied 2 zijn gepland om voldoende waterberging te verkrijgen en om een aantrekkelijk woongebied te creëren. Deze waterlopen zullen verbonden zijn met elkaar en met de watergangen, via twee of drie duikers.

Voor de afmetingen van de watergangen en duikers en de aanvullende eisen watersysteem wordt verwezen naar de waterparagraaf in Bijlage 6.

Onderhoud watersysteem

Voor het onderhoud van de hoofdwatergangen wordt uitgegaan van varend onderhoud. Delfland is onderhoudsplichtig voor hoofdwatergangen en zal het onderhoud uitvoeren. Met de ontwerp-eisen van het waterschap wordt rekening gehouden met het type onderhoud van het watersysteem. Door te voldoen aan de ontwerp-eisen voor: het minimum profiel voor watergangen, minimale lengte van de aaneengesloten delen en afmetingen van doorvaarbare duikers en bruggen wordt het vereiste onderhoud mogelijk gemaakt.

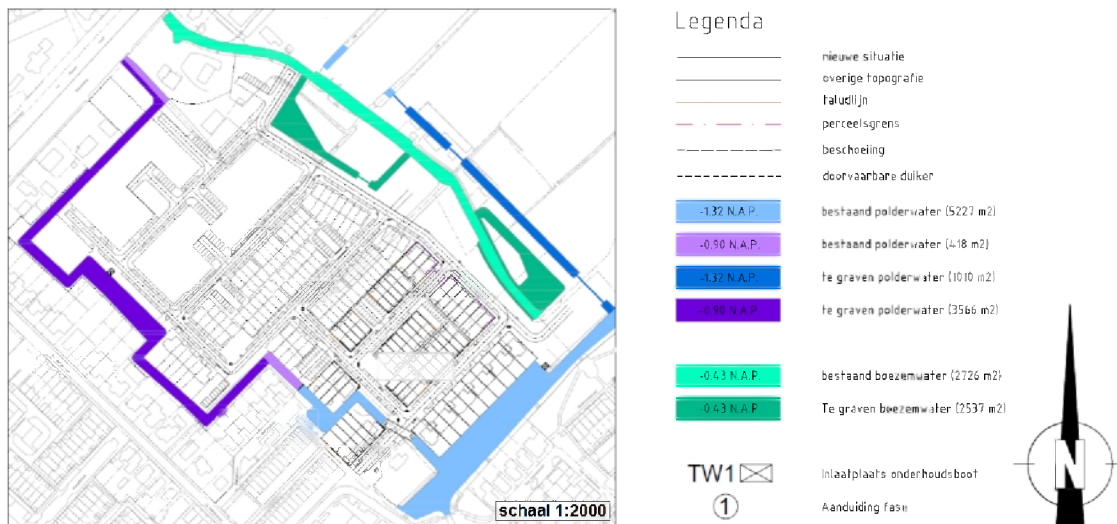
Verder moeten er zogenaamde 'opstelplaatsen' aangewezen worden waar onderhoudsmateriaal in en uit de boten kan worden geladen. Hier moet ook het vrijgekomen plantaardige materiaal of bagger uit het water kunnen worden gehaald en afgevoerd.

Waterberging

Voor de deelgebieden gelden verschillende normen betreffen het minimaal vereiste percentage oppervlaktewater. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de waterparagraaf. Voor deelgebied 2 en 4 geldt provinciale normering. Deze berekeningen gaan uit van het standstill-beginsel. Dit betekent dat het risico op wateroverlast niet mag toenemen waarbij er tevens rekening mee wordt gehouden dat het landgebruik verandert van glastuinbouw naar bebouwd gebied. Voor de oorspronkelijke situatie (glastuinbouw) is gerekend met een bui met een herhalingstijd van 50 jaar en voor de toekomstige situatie (bebouwd) met een bui die (statistisch gezien) eens in de 100 jaar voorkomt.

Volgens de waterparagraaf dient 7,8 % (1,56 hectare in een gebied met 20 hectare oppervlak) van de totale oppervlakte van de deelgebied 2 en 4 oppervlaktewater te zijn. Met een totale oppervlakte van 22,6 hectare is daarom een wateroppervlakte van 1,76 hectare benodigd voor deze deelgebieden. In het nieuwe ontwerp is een totale oppervlak van 2,1 hectare gepland.

Voor het dempen van boezemwater in deelstroomgebied 2 en 4 is al gecompenseerd door het graven van boezemwater in deelgebied 3. In onderstaande afbeelding zie je een aangepaste versie van tekening 7225-VG-002 van Waterpas. Uit de tekening blijkt dat een totale hoeveelheid van 2.537 m² boezemwater wordt gegraven. Dit is hoger dan de totale behoefte aan extra berging van 2.187 m² als gevolg van de voorgestelde dempingen van 600 m² in deelgebied 3 en 1.587 m² in deelgebieden 2 en 4.



Compensatie van het dempen van boezemwater in deelgebied 3. Afbeelding is aangepast van Waterpas [3]

Ontwatering

Er zijn berekeningen aan de ontwatering uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor peilgebied Dijkpolder I (NAP -1,32 m) de sloten en drainage in het wegcunet niet voor voldoende ontwatering zorgen. Volgens de ontwerpuitgangspunten wordt de ontwateringsdiepte van 70 cm gerealiseerd door het leggen van drainageleidingen met een h.o.h. afstand van 45 m. Dit betekent dat ook hier behalve drainage in het wegcunet aanvullende drainage op de percelen wordt geadviseerd.

Tabel 5.1 Uitgangspunten berekening drainage

| Omschrijving | Eenheid | |
|---|-------------|--------------------|
| Specifieke afvoer | mm/d | 5 |
| Doorlaatfactor (kleiig zand) | m/d | 0,5 |
| Equivalentlaag | m | 4 |
| Maximale grondwaterstand (ontwateringsdiepte - laagste MV hoogte) | m boven NAP | -0,7 m (deel oost) |

3.6.3 Conclusie

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan dient 1,88 ha aan water te worden aangelegd. In de plankaart is circa 1,4 hectare water bestemd binnen de bestemming Water. Binnen de bestemming Groen wordt de overige 0,48 hectare water gerealiseerd binnen de parkachtige verbindingzones. De regionale waterkeringen hebben een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. 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

Natuurnetwerk Nederland

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

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

Wet natuurbescherming

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

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

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

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

| | A | B | C | D | E |
|---|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Verbodsbepaling | Vogels Vrl | Dieren Hrl/ Bonn/Bern | Planten Hrl/ Bonn/Bern | Dieren (‘nationaal’) | Planten (‘nationaal’) |
| Dieren of planten: | | | | | |
| Doden of vangen | 3.1.1 | 3.5.1 | | 3.10.1.a | |
| Storen/verstoren | 3.1.4 (tenzij 3.1.5) | 3.5.2 | | | |
| Plukken, verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen | | | 3.5.5 | | 3.10.1.c |
| Onder zich hebben of vervoeren | 3.2.6 | 3.6.2 | 3.6.2 | | |
| Plaatsen: | | | | | |
| Vernielen, beschadigen of wegnemen nesten | 3.1.2 | | | | |
| Beschadigen of vernielen voortplantingsplaatsen | | 3.5.4 | | 3.10.1.b (vaste vp) | |
| Beschadigen of vernielen rustplaatsen | 3.1.2 | 3.5.4 | | 3.10.1.b (vaste rp) | |
| Eieren: | | | | | |
| Vernielen (of –Vrl- beschadigen) | 3.1.2 | 3.5.3 | | | |
| Rapen | 3.1.3 | 3.5.3 | | | |
| Onder zich hebben | 3.1.3 | | | | |

Toelichting:

- Codes verwijzen naar wetsartikelen Wet natuurbescherming
- **Oranje** verbodsbepaling geldt alleen wanneer sprake is van opzet
- **Rood** verbodsbepaling geldt in alle gevallen, ook wanneer geen sprake is

Tabel verbodsbepalingen soortenbescherming onder de Wnb

Vrijstellingen

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

Zorgplicht

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

- achterwege gelaten worden, of;
- noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen;
- deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

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

Programmatistische aanpak stikstof

Ruimte voor economische ontwikkelingen, sterkere natuur en minder stikstof. Dat is het doel van de Programmatistische 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 partiel 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 7 bij deze toelichting opgenomen. Hieronder de belangrijkste bevindingen voor het plangebied De Kreeken (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 rugstreppadden 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. Rugstreppadden zijn pionier soorten en kunnen zich snel verplaatsen naar nieuw geschikte gebieden. Om vestiging van rugstreppadden in het deelgebied voor of tijdens te werkzaamheden te voorkomen zijn maatregelen aangereikt. Deze zijn weergegeven bij de aanbevelingen met betrekking tot de rugstreppad (§6.5 van het onderzoeksrapport). Twee waterlopen van deelgebied 2 maken onderdeel uit van essentieel foerageer- en migreergebied voor vlemuizen (figuur 4.2 in het onderzoeksrapport). Het verwijderen of verstoren van essentiële foerageer- en migreergebieden van vlemuizen is in strijd met de Flora- en faunawet en ontheffingplichtig (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'.

Programmatistische aanpak Stikstof en Natura 2000

Op 3 maart 2017 is door Emphasis een AERIUS berekening gemaakt voor het plangebied (zie Bijlage 8). Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. Dit document dient als onderbouwing van depositie onder de drempelwaarde (0.05 mol/ha/j) in het kader van de Wet natuurbescherming. De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide.

Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt. Op basis van de gekozen rekeninstellingen zijn de resultaten op Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt.

Uit deze berekening komt naar voren dat er een belasting is van maximaal 0,18 mol/ha/jaar. Dit is niet meldingsplichtig. Al zou het wel meldingsplichtig zijn dan komt uit de berekening dat er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

3.8.3 Conclusie

Voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan is het noodzakelijk om te werken met een goedgekeurde gedragscode ten behoeve van de kleine modderkruiper en een ecologisch werkprotocol ten behoeve van de gewone dwergvleermuis. Verder staan alle ecologische aspecten en het programma aanpak stikstof en Natura 2000 deze ontwikkeling niet in de weg.

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 binnendijks 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 verstoring wordt een vrijstellingsgrens van 250 m² gehanteerd. In deze zone is de dichtheid aan archeologische resten hoger dan in Verwachtingszone II. 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 50 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 onderzoekspflichtig 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.

3.10 Bezinning

3.10.1 Wettelijk kader

Ten aanzien van de bezinning of beschaduwning bestaan geen wettelijke eisen waaraan een nieuw te bouwen bebouwing dient te voldoen. Om deze reden zijn er geen landelijk geldende normen opgesteld voor bezonningsstudie. In de praktijk wordt bij bezonningsstudies veelal gebruik gemaakt van de door TNO opgestelde richtlijn voor bezinning. Om inzicht te verkrijgen in de gevolgen voor de omgeving wat betreft zontoetreding is ten behoeve van de procedure door Mark van Rijnberk een bezonningsstudie uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 11 toegevoegd.

De TNO-richtlijn is in dit onderzoek gebruikt als toetsingskader voor de bezinning van de omgeving. De TNO-richtlijn vindt zijn oorsprong in het Woonwaarderingstelsel uit 1962, waarbij er een 'lichte norm' (twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober op de vensterbank in de woonkamer) of een 'strengere norm' (drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari tot 22 november op de vensterbank in de woonkamer) kan worden gehanteerd. In dit onderzoek is voor de beoordeling van de bezonningsstudie uitgegaan van de lichte norm van de TNO-richtlijn, zoals gangbaar in de praktijk.

3.10.2 Onderzoek

Er is onderzoek gedaan naar een tweetal locaties waar de mogelijkheid is voor het realiseren van gestapelde bouw in de buurt van bestaande woonbebouwing. Deze locatie zijn:

Verburghlaan

- Bij de wijkentree is de mogelijkheid voor het maken van een appartementencomplex. Hiervan zijn de bezinningseffecten onderzocht voor de woningen aan de overzijde van de Verburghlaan.

Paul Captijnlaan

- Langs de Paul Captijnlaan staat een rijtje met drie woningen. In het achtergelegen bouwveld is een mogelijkheid voor gestapelde bouw. Hiervan zijn bezinningseffecten op de bestaande woningen onderzocht.

3.10.3 Conclusie

Uit de bezinningstudie blijkt dat op geen enkel van de getoonde tijdstippen schaduwwerking van het appartementengebouw is op de staande woningen aan de overzijde van de Verburghlaan. De conclusie is dan ook dat er niet alleen aan de lichte norm wordt voldaan, maar dat er helemaal geen bezinninghinder is voor de bestaande woningen indien een appartementengebouw op de onderzochte locatie wordt gerealiseerd.

Voor de locatie aan de Paul Captijnlaan blijkt tevens uit de bezinningstudie dat aan de lichte norm wordt voldaan. In de periode van 19 februari tot en met 21 oktober is bij alle onderzochte modellen sprake van meer dan twee uren per etmaal bezinning.

De enige vorm van bezinninghinder die zou kunnen optreden bij de bestaande woningen aan de Paul

Captijnlaan is vlak voor zonsondergang in de winterperiode. De hinder is zeer beperkt, zowel in tijdsduur als in de periode waarin deze optreedt. De conclusie is dan ook dat ruimschoots aan de lichte norm wordt voldaan, en er geen onevenredige schaduwhinder op zal treden.

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 vevat 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-VA01

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

Zodra het gewenste bestemmingsplan is gevonden en deze voldoende is ingezoomd, wordt de betreffende bestemmingslegging zichtbaar. Om een beter beeld van de omgeving te krijgen, kan voor verschillende ondergronden worden gekozen (luchtfoto, topografie). Zodra 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 doorgelinkt naar de toelichting en/of de regels van het plan.

Analoge verbeelding

Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Het lezen van de analoge verbeelding is verschillend van de digitale verbeelding. Op de analoge verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi 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 'bedrijfswooning', '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)

Bedrijf

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor een nutsvoorziening en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en parkeervoorzieningen.

Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van horeca activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden en water.

Groen

De grotere groenvoorzieningen met een structurerend karakter zijn ondergebracht in de bestemming "Groen". Naast beplanting zijn hier onder andere ook speelvoorzieningen 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.

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 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.

Woongebied

Binnen deze bestemming worden woningen mogelijk gemaakt. Op de planverbeelding is een aanduiding opgenomen hoeveel woningen maximaal mogen worden gerealiseerd. 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 met een afwijkingmogelijkheid voor een bouwhoogte van 16 meter.

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 erfbebouwingsmogelijkheden 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 Kreken fase 2' 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.

Dubbelbestemmingen

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-1', 'Waarde Archeologie-2', 'Waarde-Archeologie-3' en 'Waarde - Archeologie-4'. 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.

Antidubbelregel

Een antidubbelregel 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 antidubbelregel 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 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.

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, wordt er een exploitatieplan 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.

5.2.1 Vooroverleg

In de periode van 26 januari 2017 t/m 9 maart 2017 heeft over het voorontwerp van het bestemmingsplan 'De Kreken fase 2' bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op het voorontwerp hebben de volgende instanties gereageerd:

- Provincie Zuid Holland;
- Gasunie;
- Veiligheidsregio Haaglanden;
- Hoogheemraadschap van Delfland.

De vooroverleg reacties hebben er toe geleid dat de waterparagraaf is aangepast en tekstueel is verwerkt in de toelichting in paragraaf 3.6.2. Tevens is in paragraaf 3.8.2 de berekening van de te verwachten stikstofdepositie opgenomen en is de AERIUS berekening als bijlage toegevoegd. Een volledige weergave van de reacties is opgenomen in bijgevoegde Bijlage 9.

5.2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Kreken fase 2' heeft terinzage gelegen voor inspraak van 3 februari 2017 t/m 17 maart 2017. In die periode is 1 inspraakreactie binnengekomen die betrekking heeft op een stuk plangebied dat in het bestemmingsplan 'De Kreken fase 2' is opgenomen.

Op 22 februari 2018 is de ingediende inspraakreactie ingetrokken.

5.2.3 Zienswijzen

Van 10 augustus 2018 tot 21 september 2018 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn zeven zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld. Voor een overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage 10 van deze toelichting.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan De Kreken fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWZKREKENf2opb-VA01 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 ontvangsthallen, dienstruimten en magazijnen. Niet inbegrepen zijn in pandige dienstwoningen en gebouwde parkeervoorzieningen voor personenauto's. Wat betreft in pandige parkeerruimte valt een overdekte stallingruimte 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 aaneengebouwd 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 rechtsreeks 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 voldoende parkeergelegenheid

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

1.53 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.

1.54 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.

1.55 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.

1.56 woning

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

1.57 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 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.

2.8 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.

2.9 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. dienstverlening;
- b. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van horeca activiteiten;
- c. 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

4.4.1 Omzetten van Gemengd naar Groen

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

- a. blijkt dat er geen aantoonbare vraag is naar de gemengde bestemming;
- b. het niet ten koste gaat van de kwaliteit van de omgeving;
- c. de locatie en inrichting de instemming hebben van de stedenbouwkundige.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding (gs1), (gs2) en (gs3) een geluidscherm.

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding (gs1) een geluidscherm met een lengte van 315 m en hoogte van 5,7 m wordt gerealiseerd;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding (gs2) een geluidscherm met een lengte van 63 m en hoogte van 5,7 m wordt gerealiseerd;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding (gs3) een geluidscherm met een lengte van 135 m en hoogte van 3 m wordt gerealiseerd.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen van de bestemming 'Groen' in de bestemming 'Water', mits;

- a. de locatie en inrichting de instemming hebben van de stedenbouwkundige en de waterbeheerder;
- b. er minimaal 1,76 ha aan water en 6,1 ha aan groen binnen het plangebied gerealiseerd worden;
- c. voldaan wordt aan alle, aan deze wijziging gelieerde, van toepassing zijnde overige wet- en regelgeving.

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;

bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Erkers

Een erker is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de erker wordt gesitueerd tenminste 0,5 meter uit de zijgevel van het hoofdgebouw en tenminste 0,5 meter uit de kap;
- b. de diepte van de erker bedraagt ten hoogste $\frac{1}{3}$ van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,5 meter;
- c. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste $\frac{2}{3}$ van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3 meter of 0,3 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 bushaltes, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water.

7.2 Bouwregels

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

Artikel 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. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'water' (wa) voor water;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water.

8.2 Bouwregels

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

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, damwanden, kademuren, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' (br), een brug.

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.

9.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen van de bestemming 'Water' in de bestemming 'Groen', mits;

- a. de locatie en inrichting de instemming hebben van de stedenbouwkundige en de waterbeheerder;
- b. er minimaal 1,76 ha aan water en 6,1 ha aan groen binnen het plangebied gerealiseerd worden;
- c. voldaan wordt aan alle, aan deze wijziging gelieerde, van toepassing zijnde overige wet- en regelgeving.

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 en water.

10.2 Bouwregels

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

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 m;
- 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 m;
 2. bij vrijstaande woningen: 5 m.
- e. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (gezien vanaf de voorzijde) op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag ten hoogste 3,5 m 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 m;
 4. de bebouwing mag er niet toe leiden dat de volgens 10.2.2 onder a. en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden.
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,3 m 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 m;
- i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- 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;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

10.3.1 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. per woning er 22 m² buurtgroen wordt gerealiseerd;
- e. minimaal 0,38 ha aan waterberging wordt gerealiseerd in samenhang met Woongebied - 2.
- f. een geluidsscherm is gerealiseerd conform artikel 5.2 lid c, d en e;
- g. de afscherpende woningen conform de bestemming Woongebied - 2 zijn gerealiseerd;

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 vrijstaand, half-vrijstaand of aaneengesloten gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag een hoofdgebouw gestapeld worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' bedraagt de bouwhoogte van het hoofdgebouw ten hoogste maximaal 14 meter;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte(m)' aangegeven goothoogte;
- g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte(m)' aangegeven bouwhoogte;
- h. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedragen:
 1. tussen vrijstaande hoofdgebouwen de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter;
 2. tussen half-vrijstaande en één zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter;
 3. voor eindwoningen van aaneengesloten gebouwde woningen (Rijen) worden hoofdgebouwen in de erfgrens gebouwd;
 4. Als er niet in de erfgrens gebouwd wordt, is de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 meter;
 5. tussen de achtergevels van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens ten minste 8 meter;
 6. tussen de achtergevel en een, in een hoeksituatie aanwezig zijnde, zijgevel van hoofdgebouwen minimaal 6 meter;
- i. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de erfgrens bedraagt minimaal 2 meter;

11.2.2 Aan- en uitbouwen, 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 gebouwen 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 **Afwijking van de bouwregels**

11.3.1 *Afwijken van de bouwhoogte van een gestapeld hoofdgebouw*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 sub e voor het bouwen van een gestapeld hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 16 meter mits;

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. de afwijking voldoet aan de beleidsregels Parkeernormen.

11.3.2 *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.

11.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

11.4.1 *Aan-huis-gebonden ondernemingen*

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

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 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 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.

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. per woning er 22 m² buurtgroen wordt gerealiseerd;
- e. minimaal 0,38 ha aan waterberging wordt gerealiseerd in samenhang met Woongebied - 1;
- f. een geluidsscherm is gerealiseerd conform artikel 5.2 lid c, d en e;

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 aaneengesloten gebouwd;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte(m)' aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte(m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedragen:
 7. voor eindwoningen van aaneengesloten gebouwde woningen (Rijen) worden hoofdgebouwen in de erfgrans gebouwd;
 8. als er niet in de erfgrans gebouwd wordt, is de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 meter;
 9. tussen de achtergevels van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens ten minste 8m;
 10. tussen de achtergevel en een, in een hoeksituatie aanwezig zijnde, zijgevel van hoofdgebouwen minimaal 6 meter;
- g. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de erfgrans bedraagt minimaal 2 meter;

12.2.2 Aan- en uitbouwen, 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 gebouwen 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 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.

12.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

12.4.1 *Aan-huis-gebonden ondernemingen*

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

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 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 13 Waarde - Archeologie - 1

13.1 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.

13.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 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.

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

13.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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:

- 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.

13.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 13.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 13.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

13.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.3.1 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 14 Waarde - Archeologie - 2

14.1 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.

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 met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. 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

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.

14.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 14.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- 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

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:

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

Artikel 15 Waarde - Archeologie - 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

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.

15.2 Bouwregels

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

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

15.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

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

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

15.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

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 - 4

16.1 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.

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 500 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 - 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.

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 16.2 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.

16.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

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:

- 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 17 Waterstaat - Waterkering

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' 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.

17.2 Bouwregels

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

- a. op de 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 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.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 17.2 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 18 Anti-dubbelregel

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 19 Algemene bouwregels

19.1 Hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

19.1.1 maximale hoogte

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

19.1.2 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.

19.2 Overschrijding van hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

19.2.1 ondergeschikte bouwdelen

De in artikel 19.1 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in artikel 19.3 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.

19.2.2 liftkokers

De in artikel 19.1 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..

19.3 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 |

19.4 Overschrijding bouwgrenzen

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

- tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- 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.
- gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt;
- rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt
- 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.
- bestaande dakopbouwen, bestaande luifels en bestaande uitbouwen aan de voorzijde.

19.5 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.

19.6 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.

19.7 Bestaande bouwwerken

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

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Strijdig gebruik

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

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

20.2 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.'

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 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, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- c. het bouwen van een tweedelijns dakkapel aan de achterzijde boven een bestaande dakkapel;
- d. het bouwen van straatmeubilair of andere 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.

21.2 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 22 Overige regels

22.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

22.2 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 17 | 1 |
| Waarde - Archeologie 1 | Artikel 13 | 2 |
| Waarde - Archeologie 2 | Artikel 14 | 3 |
| Waarde - Archeologie 3 | Artikel 15 | 4 |
| Waarde - Archeologie 4 | Artikel 16 | 5 |

22.3 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 23 Overgangsrecht

23.1 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 23.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 23.1 sub a met maximaal 10%;
- c. Lid 23.1 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.

23.2 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 23.2 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 23.2 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 23.2 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 24 Slotregel

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



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

