



BOVENDIJK 38 EN 50 KWINTSHEUL

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.BTBOVNDK38en50pbb-VA01
vastgesteld



Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3	
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	8
2.1	Gemeentelijk beleidskader	8
2.2	Beleidskader van het hoogheemraadschap	11
2.3	Provinciaal beleids- en normenkader	13
2.4	Beleids- en normenkader van de rijksoverheid	18
2.5	Conclusie	22
2.6	Ruimtelijk-functionele structuur	22
Hoofdstuk 3	Onderzoek	24
3.1	Bedrijven en milieuzonering	24
3.2	Geluid	26
3.3	Luchtkwaliteit	26
3.4	Externe veiligheid	27
3.5	Water	28
3.6	Bodem	30
3.7	Ecologie	31
3.8	Cultuurhistorische aspecten	35
Hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	38
4.1	Planvorm	38
4.2	Bestemmingsregeling	40
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	42
5.1	Economische uitvoerbaarheid	42
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
Regels		43
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	44
Artikel 1	Begrippen	44
Artikel 2	Wijze van meten	50
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	51
Artikel 3	Bedrijf	51
Artikel 4	Groen	54
Artikel 5	Verkeer	55

Artikel 6 Water	56
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4	57
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering	59
Hoofdstuk 3 Algemene regels	60
Artikel 9 Anti-dubbelregel	60
Artikel 10 Algemene bouwregels	61
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	63
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	64
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	65
Artikel 13 Overgangsrecht	65
Artikel 14 Slotregel	66

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Kaart archeologie

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Onderzoek Wet Natuurbescherming en stikstof

**Bijlage 5 Nota van beantwoording vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1.
Bro**

Bijlage 6 Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlage 7 Staat van wijzigingen

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In verband met een voorgenomen uitbreiding van twee bedrijven, te weten de bedrijven Prins Group, gevestigd aan Bovendijk 38 te Kwintsheul, en Van der Knaap Groep, gevestigd aan de Bovendijk 50 te Kwintsheul is een bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied



Figuur 1. Afbeelding plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied waren, voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan, de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- het bestemmingsplan "Buitengebied Wateringen", vastgesteld op 31 augustus 1999;
- het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland, vastgesteld op 19 december 2012.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Bovendijk 38 en 50 Kwintsheul" bestaat uit een toelichting, planregels en een planverbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 komt de gebiedsvisie aan de orde, waarbij in 2.4.3 Besluit ruimtelijke ordening wordt ingegaan op de Ladder van Duurzame Verstedelijking. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de onderzoeken op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en water behandeld. In Hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. Tot slot wordt in Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Gemeentelijk beleidskader

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

2.1.1 Structuurvisie Westland 2025

a. Algemeen

Op 17 december 2013 heeft de raad van de gemeente Westland de Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040 vastgesteld, een en ander als geboden in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de Structuurvisie worden de ruimtelijk gewenste ontwikkelingen tot 2025 aangegeven, met een doorkijk naar 2040.

De Structuurvisie is het nieuwe ruimtelijke afwegingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Westland. Daarmee vervangt het de ruimtelijke componenten uit de Visie Greenport Westland 2020.

b. Nieuwe woonlocaties

De gemeente Westland wil woningen realiseren voor de autonome groei van Westland die economisch zijn gebonden aan de Greenport Westland. De globale richtlijn is een autonome groei van 500 à 600 personen per jaar (geboorte minus sterfte). Om dit mogelijk te maken is ruimte nodig voor 250 à 300 woningen. Daar bovenop heeft Westland de ambitie om 50 woningen te realiseren voor mensen met een economische binding met de Greenport Westland. Daarom stelt Westland zichzelf een minimale woningbouwopgave van 300 à 350 woningen per jaar. Daarmee kan in de ambitie worden voorzien om de autonome groei van Westland plus jaarlijks vijftig economisch gebonden woningzoekenden te huisvesten. Uitgaand van de ambitie kan de gemeente voorzien in de woningbehoefte tot ongeveer 2030.

c. Economie

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

- groei van het hele glastuinbouwcluster faciliteren: producerende, toeleverende, verwerkende en distribuerende bedrijven;
- moderniseren van het teeltareaal: faciliteren van modernisering door randvoorwaarden te scheppen op het gebied van ontsluiting en ruimtelijke ordening;
- verduurzaming cluster: water en energie;
- aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en veiligheid in het gebied: goede verhouding tussen verdien capaciteit en kwaliteit en belevingswaarde van omgeving;
- passende lokale economie;
- verbeteren bereikbaarheid.

d. Verkeers- en vervoerbeleid

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

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

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

e. Groenblauwe omgeving en vrijetijdsvoorzieningen

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

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



Figuur 2 - Uitsnede leefbaarheidskaart Structuurvisie Westland 2025

f. Toepassing structuurvisie op dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan omvat de realisering van de uitbreiding van 2 bedrijven op het bedrijventerrein van Kwintsheul ten noordoosten van de kern Kwintsheul. Dit voornemen past binnen het gebied dat in de Structuurvisie is aangewezen als "bedrijventerrein".

2.1.2 Woonvisie Westland 2030

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

De woonvisie biedt het kader voor besluiten over programma's, inzet van middelen en capaciteit en geeft richting aan het handelen van de gemeente en haar partners. De woonvisie is in overleg met de woningcorporaties tot stand gekomen en via een discussiebijeenkomst met andere partners op volkshuisvestingsgebied besproken. De Woonvisie richt zich op de periode tot 2030. De uitgangspunten hiervan zijn:

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

Qua ambities omvat de Woonvisie, dat:

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

2.1.3 Westlands verkeer- en vervoerplan 2005-2015 (2006)

Het Westlands verkeer en vervoersplan (WVVP) is door de raad van de gemeente vastgesteld op 28 november 2006. Met het WVVP wordt vanuit het oogpunt van verkeer en vervoer invulling gegeven aan het strategische (ruimtelijke) beleid voor de gemeente Westland.

Op basis van deze vertaling zijn concrete projecten en maatregelen benoemd. Daarbij zijn prioriteiten bepaald en is een volgorde voor uitwerkingen realistisch weergegeven. Uit de evaluatie van ontwikkelingen, het gebruik van verkeers- en vervoerssystemen en het effect van de gerealiseerde maatregelen, wordt bepaald of het beleid bijsturing behoeft en de prioriteiten en planning moeten worden aangepast.

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

De gemeente Westland voert een parkeerbeleid waarmee gestreefd wordt naar een zodanig aanbod van parkeerplaatsen in de kernen, dat economische functies en diverse voorzieningen ten behoeve van het wonen goed kunnen (blijven) functioneren en de bereikbaarheid, en daarmee de aantrekkelijkheid van de kernen of woongebieden eromheen, gewaarborgd blijft. Hierbij wordt onder andere uitgegaan van de bepaling van aantal, situering, inrichting en vorm van parkeervoorzieningen, eventueel ondersteund met verkeersmaatregelen (parkeer/stopverboden en parkeerzones). Met het WVVP zijn nieuwe parkeernormen vastgesteld, opdat nieuwbouw niet langer met parkeerproblemen geconfronteerd wordt.

Het WVVP omvat tevens een wegencategorisering. Naast toetsing aan dit beleid bij de opstelling en

uitvoering van dit bestemmingsplan is het onderdeel parkeernormering opgenomen (verwerking en verwijzing) in de regels van dit bestemmingsplan.

2.1.4 Waterplan Westland

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

2.1.5 Handhavingsbeleid

Handhaven op maat

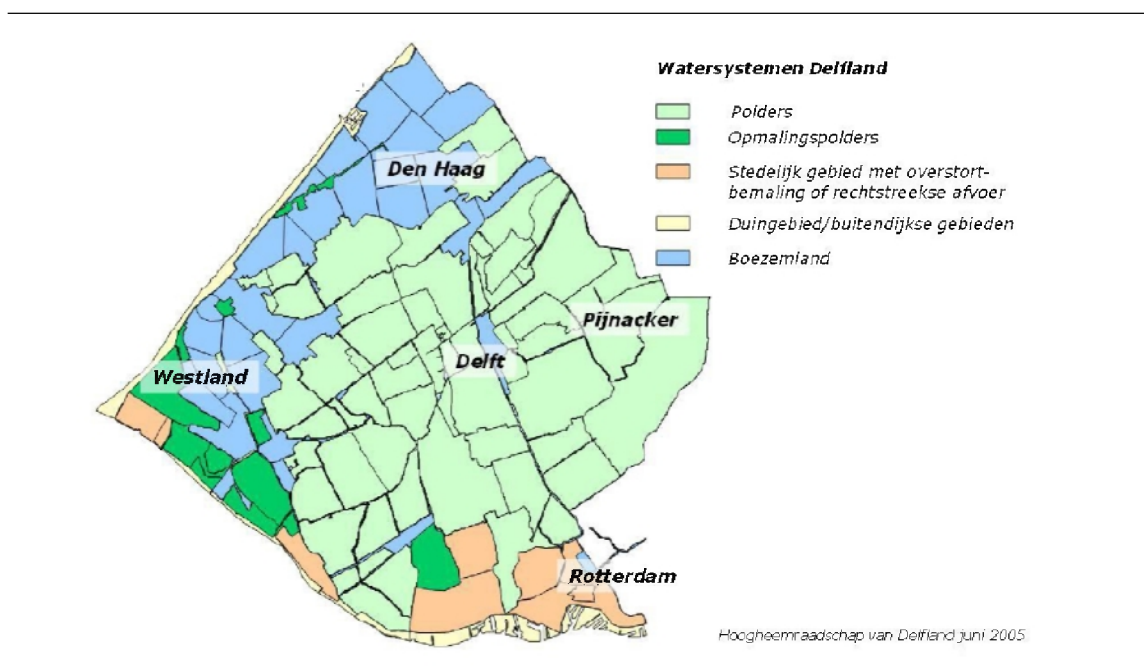
Op 17 november 2015 hebben burgemeester en wethouders van Westland de beleidsnota 'Handhavingsbeleid, integrale handhaving Wabo taken' vastgesteld. Hierin zijn de doelen en richting voor milieuhandhaving en bouw- en woningtoezicht beschreven. De naleving van wet- en regelgeving is daarbij een gezamenlijke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

2.2 Beleidskader van het hoogheemraadschap

2.2.1 Beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast (2014)

a. Algemeen

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



Figuur 3 – Kaart watersystemen Delfland (bron: Hoogheemraadschap van Delfland)

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

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

b. Ruimtelijke plannen

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

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

van het water”: van vasthouden waar de regen valt, opvangen in het watersysteem (bergen) tot de afvoer het gebied uit;

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

2.2.2 Handreiking watertoets voor gemeenten (2014)

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

In paragraaf 3.5 van deze toelichting is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van dit bestemmingsplan voor de waterhuishouding.

2.2.3 Waterbeheerplan 2016-2021

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

In het waterbeheerplan worden kaders gesteld voor, onder andere, de waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast.

2.3 Provinciaal beleids- en normenkader

2.3.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014)

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

a. Ruimtelijke kwaliteit algemeen

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

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening (“handelingskader ruimtelijke kwaliteit”). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee

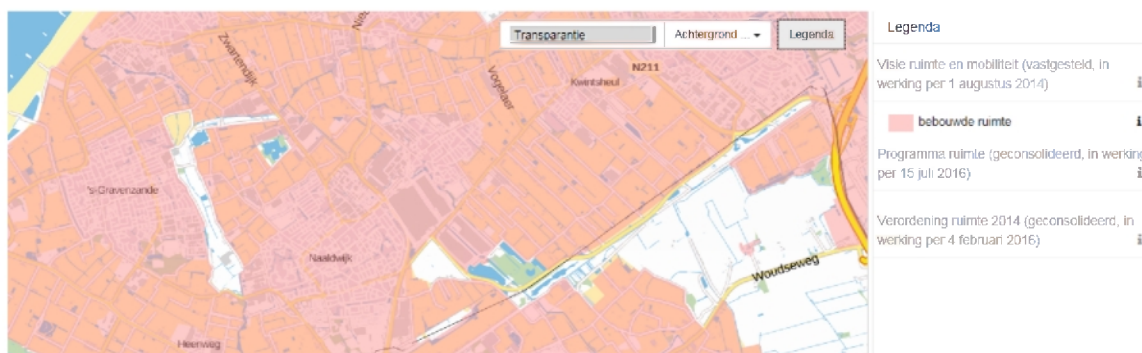
ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

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

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

b. Programma ruimte

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



Figuur 4 Kaart 1 Beter benutten bebouwde ruimte (bron: provincie Zuid-Holland)

Het plangebied van het bestemmingsplan op deze kaart krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het "bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

c. Programma mobiliteit

Het Programma mobiliteit is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit vastgesteld. In de Visie is het strategische beleid verwoord, terwijl in het Programma mobiliteit het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. In beide beleidsdocumenten wordt het integrale mobiliteitsbeleid beschreven. Het succes van de Nederlandse greenports drijft op export, maar staat wel onder druk. Door investeringen in kwaliteit, product- en procesinnovatie maar ook in logistiek, kunnen nieuwe markten worden aangeboord en kan de sector haar positie van wereldmarktleider behouden. De nabijheid van de mainport Rotterdam blijkt hierin cruciaal. In het vervoer van versproducten neemt het gebruik van containers snel toe. De

greenports zullen steeds meer gebruik maken van de grote logistieke mogelijkheden van de mainport Rotterdam voor vervoer van containers. Voor de greenports zet de provincie daarom, in samenwerking met bedrijfsleven en andere overheden, in op de versterking van het verbindend logistieke netwerk tussen greenports, mainport(s) en achterland.

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

Een concreet actiepoint is knooppunten, als de agrologistieke handels- en transportcentra in het kernnet, waar mogelijk functioneel en ruimtelijk te versterken. Het opstellen van een Gebiedsverkenning Westland (voorzien oplevering eind 2016) vormt een onderdeel van dit actiepoint.

d. Behoud en vergroting van biodiversiteit

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

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

2.3.2 Verordening ruimte 2014

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

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

I. Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

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

trede 1: de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
trede 2: in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
trede 3: indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,

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

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

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

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Voor de toepassing van deze regels wordt verwezen naar paragraaf 2.4.3 van deze toelichting.

c. Toelichting op de provinciale regels

Definitie bestaand stads- en dorpsgebied

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

Het geval dat locatie valt binnen het BSD

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

Zie verder paragraaf 2.4.3 van deze toelichting.

II. Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

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

ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de realisatie van de uitbreiding van 2 bedrijven.. Met die ontwikkelingen vindt een inpassing plaats zoals voorgescreven in deze provinciale regel.

c. Toelichting op de provinciale regels

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

Gemeentelijke verantwoordelijkheid

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

2.3.3 Waterverordening Zuid-Holland 2015

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

2.3.4 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

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

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

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

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

2.4 Beleids- en normenkader van de rijksoverheid

2.4.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

a. Algemeen

Het adagium van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna genoemd: SVIR) is: "Nederland: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Daarmee streeft het Rijk naar een aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

b. Doelen

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

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (o.a. Mainports, Brainports en Greenports);
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als Greenport (zie figuur 4 hierna).

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



Figuur 5 – Nationale ruimtelijke hoofdstructuur; uitsnede Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (bron: ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en Rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal en doeltreffend aan te pakken.

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

Een Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

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

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

Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort tot een in de structuurvisie aangewezen Greenport. De ontwikkeling van het duurzame glastuinbouwgebied binnen deze greenport is opgenomen in de structuurvisies van de provincie en de gemeente Westland. Dit bestemmingsplan voldoet aan de beleidscriteria van deze structuurvisies.

2.4.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is door het Rijk normatief vertaald naar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat een algemene maatregel van bestuur is op grond van artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit besluit is laatstelijk op 1 juli 2014 gewijzigd.

Het Besluit omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

2.4.3 Besluit ruimtelijke ordening

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen en bevat drie treden die doorlopen moeten worden in een ruimtelijke procedure. Artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft het volgende voor. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In dit kader wordt eerst beoordeeld of de uitbreiding van de 2 bedrijven wordt beschouwd als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onder i Bro wordt een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit de Handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie I&M, versie 2: november 2013) wordt de term 'andere stedelijke voorzieningen' omschreven als "accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure". Op basis van de omschrijving in het Bro en de Handreiking en de overweging dat de uitbreiding van 2 bedrijven niet leidt tot overprogrammering / leegstand (de strekking van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) wordt de kleinschalige uitbreiding van de 2 bedrijven niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is op onderhavig plan derhalve niet van toepassing.

Uitbreiding Bovendijk

De Bovendijk is een bedrijventerrein met een sterk lokaal karakter bedoeld voor bedrijven met een verplaatsingsbereidheid van niet meer dan 5 kilometer. De behoefte aan bedrijventerrein moet worden aangetoond. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de behoefte in een afgebakend marktgebied. Het marktgebied van de Bovendijk is beperkt tot de Westlandse markt. Ook binnen Westland is de Bovendijk bedoeld voor een doelgroep die is gebonden aan Kwintsheul, met mogelijk vraag uit Honselersdijk, Poeldijk en Wateringen. Deze specifieke uitbreiding van het bedrijventerrein betreft een ruimtevraag van 2 reeds op de Bovendijk gevestigde bedrijven die uitbreiden.

Beëindigingsovereenkomst convenant Westlandse Zoom

De planologische afstemming met de provincie voert terug op de 'beëindigingsovereenkomst convenant Westlandse Zoom'. Deze overeenkomst is onder meer getekend door Gedeputeerde Staten. In artikel 3 lid 3 van de overeenkomst staat: 'De locatie Kwintsheul Noord zal geen woonbestemming krijgen. Het

resterende deel behoudt de huidige bestemming voor glastuinbouw en zal gedeeltelijk worden ingericht als uitbreiding van het naastgelegen bedrijfsterrein, zoals op de tekening in bijlage I is aangegeven.



Figuur: uitsnede tekening Bijlage I Zelfde gebied met topografische ondergrond

Afwijkingsmogelijkheid voor "andere bedrijven" (artikel 2.1.5 lid 2, verordening)

Ook is artikel 2.1.5 lid 2 van de verordening van toepassing. De Van der Knaap Groep is een bedrijf in potgrond, substraat en bewortelingsmedia en behoort tot de glastuinbouwketen. Het tweede bedrijf is de Prins Group, bestaande uit Prins Kasprojecten, Vepritec Kastechniek en Prins Systemen. De Prins Group staat voor een complete aanpak en regie op glastuinbouwprojecten.

Het betreft een uitbreiding van bestaande agrarisch aanverwant bedrijven, aangrenzend aan de betreffende bedrijven. Ook wordt de bestemming van het huidige agrarisch aanverwante bedrijf omgezet in een bedrijfsbestemming. Dit betreft 2 bedrijven die tot het greenportcluster behoren en het cluster versterken.

De Van der Knaap Groep heeft een eigen proefcentrum voor research en development. Het levert een bijdrage aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De behoefteeraming die is opgesteld door Buck Consultants International in 2012 bevat de meest recente behoefteeraming op gemeentelijk niveau. Buck Consultants International heeft een bedrijventerreinenraming gemaakt voor Westland voor een aantal verschillende scenario's. Gekozen is voor het minimum Greenportscenario als realistisch scenario (figuur 3.15), rekening houdend met de historische uitgifte.

		Greenportscenario		
		2011-2020	2021-2030	2031-2040
	Industria	6	6	0
	Handel & Logistiek	38	28	15
	Diensten	15	12	6
Westland (min.)	Totaal (ha. netto)	59	46	21
	Industria	11	6	7
	Handel & Logistiek	51	46	35
	Diensten	21	19	14
Westland (max.)	Totaal (ha. netto)	83	71	56

Figuur 3.15 Uitbreidingsvraag (Westland, 2012)

Uit gesprekken met lokale ondernemers en de trends van de afgelopen jaren, rekening houdend met de groei van de werkgelegenheid en de bovengemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen wordt de minimale variant van het Greenport scenario als richtlijn aangenomen (Westland, 2012, p. 4). Dit komt neer op een verwachte uitgifte van:

- 2011-2020: circa 60 ha;
- 2020-2030: circa 50 ha;
- Na 2030: circa 20 ha.

De geraamde bedrijventerreinuitgifte ligt onder het historische gemiddelde van circa 10 ha netto per jaar, maar ligt wel boven de verwachtingen voor de regio MRDH. De keuze voor het Greenport scenario wordt onderbouwd door de sterke economische dynamiek van Westland. De blijvende groeiverwachtingen voor de glastuinbouw en agrologistiek vertalen zich in een hoge bedrijventerreinuitgifte. Tot 2030 ontstaat een tekort aan bedrijfskavels in Westland. De uitbreiding van de Bovendijk met 2,5 hectare valt binnen de raming.

2.5 Conclusie

Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidskaders van de verschillende overheden.

2.6 Ruimtelijk-functionele structuur

2.6.1 Wenselijkheid afwijken van het bestemmingsplan

Door een grote groei van buitenlandse opdrachten heeft het bedrijf Prins Group in het verleden een perceel tuinbouwgrond aangekocht en in gebruik genomen voor buitenopslag. Prins Group zou graag deze situatie formaliseren en de grond daadwerkelijk als bedrijfsbestemming willen bestemmen zodat uitbreiding van de productie- en opslagcapaciteit op deze locatie mogelijk is.

De Van der Knaap Groep heeft haar hoofdkantoor gevestigd aan de Bovendijk 50 in Kwintshoek. Vanuit dit adres worden de wereldwijde activiteiten van het bedrijf aangestuurd. Daarnaast is het bedrijf Van der Knaap - Braam B.V. gevestigd op dit adres. Dit bedrijf richt zich op de verwerking van veen- en kokossubstraten voor de professionele tuinbouw. Het assortiment beslaat een breed pallet van groeimedia variërend van de perspotten tot geavanceerde groeipluggen. Ontwikkeling en innovatie in de activiteiten van Van der Knaap - Braam vindt in nauwe afstemming met de uiteindelijke klant plaats en verklaart voor een belangrijk deel de groei die het bedrijf de laatste jaren doormaakt. Om verdere groei te faciliteren (zowel productie als opslagfaciliteiten) is uitbreiding van de productielocatie noodzakelijk.

Voor beide bedrijven is het gewenst om een bestemmingsplanprocedure op te starten voor de voorgenomen uitbreidingen.

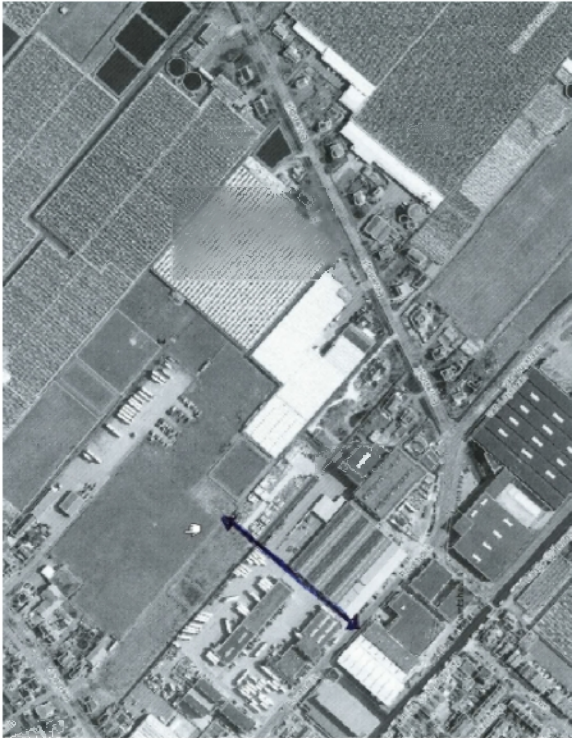
In de vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied Wateringen" en "Glastuinbouwgebied Westland" is de locatie o.a. bestemd als "Agrarische doeleinden I" (glastuinbouw, alsmede vollegrondstuinbouw), "Agrarisch - Glastuinbouw" en als "Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf". Onder deze bestemming vallen agrarische glastuinbouw en agrarisch aanverwante bedrijven. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de genoemde bestemmingen. Daarom is het noodzakelijk dat een nieuw bestemmingsplan voor de locatie wordt opgesteld.

Ruimtelijk gezien is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bedrijfsuitbreidingen.

2.6.2 Verkeer

Het parkeren en de ontsluiting van het bedrijf van Van der Knaap vindt nu plaats via de voorzijde (Bovendijk 50). Vanwege de groei van het aantal medewerkers en transportbewegingen, is dit niet langer houdbaar en is men enkele jaren geleden het gesprek met de gemeente aangegaan. De ontsluiting aan de achterzijde van het bedrijf zal plaatsvinden via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg (via bedrijventerrein Kwintshoul).

Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt hiermee akkoord gegaan .



Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Bedrijven en milieuzonering

3.1.1 Wettelijk kader

a. Algemeen

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

In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een "goede ruimtelijke ordening" eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies en wel door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn volgens de VNGpublicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) ingedeeld in een aantal categorieën met bijhorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de Standaard BedrijfsIndeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, namelijk de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de verhouding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (milieuzonering).

b. Milieuzonering

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

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

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

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

Figuur 6 Richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

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 richtinggevend 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.

In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies naast elkaar voorkomen en zelfs gewenst zijn, wordt gebruikgemaakt van de SvB 'functiemenging'. Bij deze lijst wordt per bedrijfsactiviteit bekeken in welke mate deze direct naast woningen toelaatbaar is.

3.1.2 Verkennend onderzoek

a. Algemeen

De voorgenomen bedrijfsuitvoering ligt nabij het bedrijventerrein Bovendijk in Kwintsheul en verder weg van de rustige woonwijk in Kwintsheul. Verder liggen er in de buurt van het plangebied een aantal woningen aan het lint van Bovendijk. Deze woningen zijn gelegen in een gemengd gebied, waar bedrijvigheid en hindergevoelige functies al naast elkaar bestaan.

b. Richtafstand ten opzichte van kern Kwintsheul

In dit bestemmingsplan hebben de bouwvlakken binnen de bestemming "Bedrijf" een maximaal toelaatbare milieucategorie gekregen van 3.2. De richtafstand van de rand van het bouwvlak dat het dichtst bij de woonwijk is gelegen, bedraagt meer dan 50 meter, gemeten tot aan de Lange Wateringkade, waar de rand is van de woonkern Kwintsheul. Dit betekent dat de voorgenomen uitbreiding ten opzichte van de woonwijk een gewenste milieuzonering bezit.

c. Richtafstand ten opzichte van bestaande woningen aan de Bovendijk 40 t/m 46, 53 t/m 57

De richtafstand van milieucategorie 3.1, aan de de rand van het bouwvlak (aan de zuidzijde van het plangebied) tot aan de dichtstbijzijnde gevels van de woningen aan de Bovendijk 40 t/m 46 en Bovendijk 53 t/m 57 bedraagt minder dan 30 meter. Er is hier sprake van een bestaande situatie, nu het bedrijf van Van der Knaap in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf" met milieucategorie 3.1 heeft op dezelfde afstand van de genoemde woningen. Met dit bestemmingsplan wordt er een bestemming verruimd met de bredere bestemming "Bedrijf". Voor milieucategorie 3.2 bedraagt de afstand 50 m of meer. Dit betekent dat de voorgenomen bedrijfsuitbreidingen ten opzichte van de bestaande woningen een gewenste milieuzonering bezitten.

3.1.3 Conclusie

Uit het onderzoek Bedrijven en milieuzonering blijkt dat er geen beperkende milieuzonering voor de uitbreiding van de 2 bedrijven geldt. Hierdoor zijn er geen beperkingen hieraan uit het oogpunt van bedrijven en milieuzoneringen.

3.2 Geluid

3.2.1 Wettelijk kader

Wet geluidhinder

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

In het algemeen is een geluidsbelasting op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB(A) toegestaan. Op andere geluidsgevoelige objecten kan die norm anders zijn. De wet kent de aanname dat het gebruik van een autoweg waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweeg brengt. In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van toelaatbare geluidhinder ten opzichte van geluidsgevoelige objecten. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering.

3.2.2 Onderzoek en conclusie

Door de voorgenomen uitbreiding van de 2 bedrijven ontstaat geen geluidstoename van 2 dB of meer op de bestaande woningen in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de geluidskwaliteit van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen niet de goede ruimtelijke ordening belemmert, die met dit bestemmingsplan wordt geboden.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 zijn de huidige luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer van kracht. Deze eisen zien op de kwaliteit van de lucht, die wij inademen en daarmee op het voorkomen van verslechtering van die lucht als gevolg van diverse luchtverontreinigende stoffen zoals fijn stof en stikstofdioxide (NO₂). Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. Het principe daarbij is dat de lucht niet boven een bepaalde grenswaarde mag verslechteren ten gevolge van die plannen, tenzij die verslechtering elders in de nabijheid - of in het plangebied - wordt gecompenseerd (de projectsaldering).

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

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

3.3.2 Onderzoek

De uitbreiding van de 2 bedrijven moet worden aangemerkt als bedrijfslocatie als bedoeld in artikel 1 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt een bedrijfslocatie niet aangewezen als locatie die niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Volgens genoemd besluit draagt dit bestemmingsplan niet in betekende mate bij aan de luchtvervuiling indien aannemelijk is gemaakt, dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Bij het bepalen van de toename worden in beschouwing genomen de concentraties afkomstig van zowel het gemotoriseerde verkeer van en naar die bedrijfslocatie, als van de daar redelijkerwijs te verwachten inrichtingen.

Gezien de aard en de omvang van het onderhavige bouwplan (uitbreiding van 2 bedrijven) is het dus uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekende mate bijdragen aan de concentraties fijn stof en NO₂.

3.3.3 Conclusie

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

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat voor het bestemmingsplan Bovendijk 38 en 50, Kwintshuil, titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming. Omdat op alle beoordelingspunten ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden, kan eveneens worden geconcludeerd dat sprake is van een "goede ruimtelijke ordening".

3.4 Externe veiligheid

3.4.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, LPG en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren. Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes van belang. In de gemeente Westland zijn op verschillende plaatsen munitie en explosieven vanuit de Tweede Wereldoorlog gevonden. Er is een gemeentelijke kaart opgesteld met mogelijk verdachte locaties en vindplaatsen van explosieven.

3.4.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in het plangebied van de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied Wateringen en Glastuinbouwgebied Westland. Dit plan is beoordeeld en getoetst op de aspecten van externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar risicovolle locaties, waar rekening moet worden gehouden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), alsmede de afstandscriteria voor het plaatselijke risico (PR) en de eventuele verantwoording voor het groepsrisico (GR).

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Ook worden hier geen gevaarlijke stoffen over het spoor of over het water vervoerd. Op ongeveer 500 m ten noordoosten van het plangebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg en door hogedruk aardgastransportleidingen. Gezien de grote afstand tussen deze vervoersassen en het plangebied, vormt dit vervoer geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het bouwplan niet in de weg. Aan de norm voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Het plan ligt niet in het invloed gebied van een "transportroute gevaarlijke stoffen", van bedrijven die onder het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" vallen en ook niet binnen het invloedsgebied van ondergrondse "hogedruk aardgasbuisleidingen". Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

3.5 Water

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

3.5.1 Beleidskader

a. Waterverordening Zuid-Holland

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

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

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is met deze normen rekening gehouden.

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:

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

Nationaal beleid

Het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben op 25 juni 2008 een

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

Waterschapsbeleid

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2016-2021. Algemeen verbindende regels zijn gegeven in de Keur en de Legger.

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

Ten slotte is in 2016 de Handreiking Watertoets, ruimte voor water in ruimtelijke plannen herzien. 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 als gevolg van de watertoets geldt.

3.5.2 Onderzoek

In mei 2017 heeft Aqua Terra Nova een waterstudie opgesteld. Zie Watertoets.

Het eindconcept is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Hieronder een korte

samenvatting van de eindrapportage.

Waterkwantiteit

Op nationaal niveau (Nationaal Bestuursakkoord Water) zijn afspraken gemaakt over het voorkomen van wateroverlast. Hiervoor zijn verschillende beschermingsniveaus gedefinieerd, afhankelijk van de functie van het gebied (zie bijlage 4). Voor stedelijk gebied, zoals het plangebied, geldt dat er niet vaker dan eens in de 100 jaar wateroverlast mag voorkomen. Om dat te bereiken is er minstens 325 m³ waterberging per hectare nodig.

De planlocatie is gelegen in de Oud en Nieuw Wateringveldschepolder en deze polder is een aandachtsgebied van gemeente Westland. In het plangebied is zowel verhard als onverhard terrein aanwezig. Ter plaatse van de uitbreiding is het gebied onverhard.

De toename van verhard oppervlak wordt gecompenseerd door het graven van open water. De compensatie voor de uitbreiding van Prins Group vindt plaats op eigen terrein binnen het plan. Wat betreft de compensatie voor de uitbreiding van Van der Knaap Groep: in de Waterstudie (bijlage bij de toelichting) is op fig. 3.4 de locatie aangegeven waar de compensatie kan worden aangelegd. Het gaat om een waterpartij van bijna 900 m², gelegen buiten de plangrens van dit bestemmingsplan op een perceel in eigendom bij de gemeente. De realisatie is vastgelegd in een overeenkomst tussen Van der Knaap en Westlandse Zoom.

Onderhoud en bagger

De tussen de percelen gelegen sloot is een secundaire watergang welke dient te worden onderhouden door de eigenaren van de aangrenzende percelen (zie Leggerkaart Wateren bijlage 3).

Afvalwater en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemengde gemeentelijke rioleringsstelsel.

In de nieuwe situatie worden schoon hemelwater en overig afvalwater van elkaar gescheiden aangeboden op de perceelsgrens.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De huidige situatie in het plangebied heeft geen directe invloed op de kwaliteit van het oppervlaktewater. De aquatisch-ecologische toestand van het polderwater van de Oud en Nieuw Wateringveldschepolder is van matige kwaliteit. Het water bevat teveel metalen, nutriënten en gewasbeschermingsmiddelen.

Waterveiligheid en waterkeringen

In het plangebied is de beschermingszone van een waterkering met de status 'polderkade' gelegen. Het bouwen en opslaan op waterkeringen mag niet zonder meer en hierop is Delflands Algemene Keur van toepassing. Daarin staan ten aanzien van het maken van werken (waaronder bouwen) eisen, die in de kernzone strenger uitpakken dan in de beschermingszone van de waterkering. Met deze Keurbepalingen wil Delfland voorkomen dat de stabiliteit of het functioneren van de waterkering wordt beïnvloed. Tevens moet de waterkering in de toekomst, indien nodig, opgehoogd of verbreed kunnen worden. In veenkaden is het geheel niet toegestaan om in de kernzone van de waterkeringen werken te maken.

3.5.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met regelgeving en beleid op het gebied van water.

3.6 Bodem

3.6.1 Wettelijk kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming ziet, vanuit een goed milieubeheer, op de bodembescherming en bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van

ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

3.6.2 Onderzoek

Voor het gebied is op 11 april 2017 een historisch onderzoek bodem uitgevoerd door Mol Ingenieursbureau. Zie hiertoe ook 3 Bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek worden (met in achtname van de verhoogde achtergrondconcentraties, de gehalten drins en DDTED) de productielocaties, de weilanden en het bassin als onverdacht beschouwd ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging. Voor dit deel van de onderzoekslocatie wordt de hypothese onverdacht ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging gehanteerd. Daarnaast bevinden zich op het terrein een aantal deellocaties, waar op basis van het (voormalige) gebruik, verwacht wordt dat (bodem)verontreiniging aanwezig is. Deze deellocaties inclusief kadastrale ligging, hypothese en te verwachte verontreinigingen zijn in de tabel van het onderzoek opgenomen.

3.6.3 Conclusie

De resultaten van dit onderzoek vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor de uitbreiding van de 2 bedrijven.

3.7 Ecologie

3.7.1 Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan. Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland).

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

Wet natuurbescherming (Wnb)

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke

regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

Natuurnetwerk Nederland (NNN);

Natura-2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

alternatieve oplossingen zijn niet voor handen; het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bijzondere nationale natuurgebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) kan buitenom de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook gebieden aanwijzen als Bijzonder nationaal natuurgebied wanneer het gebied is opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrichtlijn of het gebied onderwerp is van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrichtlijn. De beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;

soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en

de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen

Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan

moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct

voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de provincie Zuid-Holland zal voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling geleden voor een groot deel van de "overig" beschermde soorten. Deze lijst zal in Zuid-Holland ongeveer vergelijkbaar met de "Tabel 1-soorten", dus de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er overigens geen beleidsruimte en blijft de bescherming onveranderd.

3.7.2 Onderzoek

Op 9 maart 2017 heeft het bureau Van der Goes en De Groot een 4 Onderzoek Wet Natuurbescherming en stikstof laten uitvoeren met als doel te inventariseren of het project mogelijk in strijd is met de Wet natuurbescherming of de Ecologische Hoofdstructuur in de Wet ruimtelijke ordening.

Opgemerkt wordt dat per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet zijn vervangen door de Wet Natuurbescherming. Het regiem voor de soortenbescherming en de gebiedsbescherming is daarmee niet gewijzigd. Beoordeeld is of de nieuwe wet veranderingen of aanpassingen met zich meebrengt. Dit blijkt niet het geval. De uitgevoerde onderzoeken zijn nog steeds compleet en de conclusies blijven ongewijzigd.

Beschermde natuurgebieden en PAS (= Programmatische Aanpak Stikstof)

Het plangebied ligt op meer dan drie kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied, de Solleveld & Kapittelduinen. Gezien de grote afstand, de afscherming en de op termijn uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals lichthinder, geluid of optische verstoring. Het is niet ondenkbaar dat vanwege de nieuwe bestemming van het plangebied de stikstofemissie toeneemt waardoor depositie op omliggende natura 2000 gebieden dusdanig toeneemt dat drempelwaardes, gesteld in de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), worden overschreden. De uitstoot van stikstofoxiden (en ammoniak) door verkeer en het functionerende bedrijventerrein na herinrichting kunnen namelijk leiden tot vermisting en verzuring in gevoelige natuurgebieden.

De PAS is het beleid waarmee Nederland het hoofd biedt aan de stikstofproblematiek. De PAS borgt dat doelstellingen van het Europese natuurbeleid worden gehaald en creëert tegelijk ruimte voor noodzakelijke economische ontwikkeling. Het rekeninstrument Aerius is één van de pijlers van de PAS. Aerius berekent de stikstofdepositie als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000 gebieden.

Voor de berekening van stikstofuitstoot in de nieuwe situatie en vooral voor de verspreiding van deze uitgestoten stikstof in de wijde omgeving is het model 'Aerius' gebruikt. Hieronder is weergegeven welke gegevens zijn gebruikt als input voor het Aerius rekenmodel.

De uitkomst van de berekening en is opgenomen in bijlage 1 van 4 Onderzoek Wet Natuurbescherming en stikstof. Uit de berekeningen blijkt dat in het worst case scenario de hoogste extra depositie toe te rekenen aan het project kleiner dan 0,05 mol/ha/jaar bedraagt op het meest dichtbijzijnde stikstofgevoelige habitatype in Natura 2000 gebied (niet precies bepaald in Aerius). Deze depositie

overschrijdt niet de landelijk gestelde grenswaarde van 0,05 mol ha/jaar en er hoeft derhalve geen melding of vergunning te worden aangevraagd voor het plan.

Vissen

Er worden geen beschermde vissen verwacht in het plangebied. Voorafgaand aan het dempen van de watergangen zal in het kader van de zorgplicht echter 'zorgvuldig' moeten worden gehandeld. Nieuwe wateren moeten zoveel mogelijk worden aangelegd voorafgaand aan het bestaande. Uit de te dempen wateren moeten vissen (en amfibieën) weggevangen worden door de watergang af te dammen en het waterniveau te verlagen. Gevoelige werkzaamheden zullen zoveel mogelijk buiten de gevoelige periode van voortplanting (april t/m juli) en overwintering (december t/m februari) plaatsvinden.

Amfibieën

Er worden geen beschermde, niet vrijgestelde, amfibieën verwacht in het plangebied. Net als voor de vissen geldt ook de zorgplicht voor amfibieën. Om schade te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober.

Vogels

Vogelnesten kunnen worden vernield bij ecologisch gevoelige werkzaamheden zoals het rooien en kappen van struiken en bomen, diverse graafwerkzaamheden of het verwijderen van de vegetatietoplaag.

Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli. Deze periode is afhankelijk van bijvoorbeeld het weer of de betrokken soorten. Als onverhoopt buiten deze periode vogels broedend aanwezig zijn, dienen werkzaamheden plaatselijk te worden uitgesteld. Wanneer in het broedseizoen gewerkt gaat worden is het in dit geval mogelijk, voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels, het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen nesten aanwezig zijn.

Vleermuizen

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

3.7.3 Conclusie

Er worden geen belangrijk negatieve effecten verwacht voor beschermde soorten. Wel dient bij dempen van watergangen zorgvuldig te worden gewerkt in het kader van de geldende zorgplicht.

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In het plangebied kunnen niet jaarrond beschermde broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief

effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Bij een uitgevoerde toetsing van de plannen is gebleken dat vanwege de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is uit te sluiten dat belangrijke negatieve effecten op beschermde gebieden aan de orde zijn.

Voor de verwachte maximale stikstofuitstoot hoeft geen melding te worden gedaan of vergunning te worden aangevraagd. Bij invulling van de plannen is geen nieuwe stikstofberekening nodig.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht (zie bijlage 1 bij 4 Onderzoek Wet Natuurbescherming en stikstof). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- Uit de te dempen wateren kunnen amfibieën (alle stadia) of vissen verdreven worden door van 'dicht' naar 'open' te werken en geen dieren in te sluiten. Als dit niet mogelijk is moeten de dieren weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.

3.8 Cultuurhistorische aspecten

3.8.1 Wettelijk kader

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de gewijzigde Monumentenwet 1988, stellen Rijk en Provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

De provincie Zuid-Holland hanteert het uitgangspunt dat op terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland en in gebieden die op de kaart archeologische waarden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS-kaart) ten minste een redelijke tot grote kans op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden. Voor zover er onzekerheid bestaat over de precieze aanwezigheid van archeologische waarden, dient in het bestemmingsplan voor het bouwrijp maken een omgevingsvergunningplicht te worden gehanteerd. Het verlenen van een omgevingsvergunning wordt

daarbij afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 van de Monumentenwet 1988. In deze artikelen is bepaald, dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (dubbel)bestemming in de planregels, waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld. Op de planverbeelding wordt het gebied vastgesteld en in de plantoelichting wordt een en ander toegelicht. In artikel 41a van de Monumentwet 1988 is bepaald, dat de artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden, dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Westland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (zie volgende paragraaf) zowel naar boven als beneden af te wijken van de gestelde norm van 100 m².

3.8.2 Gemeentelijk kader

Conform de Monumentenwet 1988 zijn overheden gehouden archeologie op te nemen in ruimtelijke plannen. Op 26 juni 2012 heeft de gemeente Westland haar archeologische beleidskaart vastgesteld. Op deze kaart is weergegeven waar in de gemeente – en in welke mate – er kans is op het aantreffen van archeologische resten, uitgedrukt in een verwachtingszone. Aan deze verwachtingszones zijn ondergrenzen gekoppeld die aangeven wanneer archeologisch onderzoek vanwege een voorgenomen ontwikkeling nodig is. De beleidskaart geeft een globaal inzicht in de te verwachten archeologie, in het bestemmingsplan wordt het beeld aangescherpt. Het archeologiebeleid legt vast hoe de gemeente Westland met haar bodemarchief omgaat. De gemeente Westland stelt met dit beleidsplan: ondergrenzen vast (uitgedrukt in oppervlakte en diepte), die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer, dan wel een vergunningaanvrager verplicht is om archeologisch vooronderzoek te laten verrichten; de in dit beleidsplan opgestelde normen vast teneinde deze normen op te nemen in alle bestemmingsplannen de beleidskaart vast.

3.8.3 Onderzoek

Door het bureau Archeologie Delft is een kaart gemaakt waarop zowel het nu voorliggende plangebied is opgenomen alsook de destijds gezette boringen (Bult e.a. 2006). Zie ook 1 Kaart archeologie

Het plangebied maakt gedeeltelijk onderdeel uit van een deelgebied (nummer 6) dat (met 5 andere deelgebieden) tot de ontwikkeling van de Westlandse Zoom wordt gerekend. In 2002 is in het kader van de ontwikkeling Westlandse Zoom voor deze 6 deelgebieden een bureauonderzoek uitgevoerd waarbij ook het nu voorliggende plangebied betrokken was (Delfts Archeologie Rapport 23 - Bult, 2003). Op grond van dit bureauonderzoek werd voor deelgebied 6 een nader inventariserend/ karterend booronderzoek aanbevolen om de bodemopbouw in kaart te brengen en de hoogte (of diepteligging) van de in de oostelijke zone van dit deelgebied verwachte zandopduikingen (oude duinen) (Delfts Archeologie Rapport 64 - Bult, e.a. 2006). Er werd voor een deel van het nu voorliggende plangebied (locatie Bovendijk 50) geen betredingstoestemming verkregen waardoor de onderzoeksresultaten zich

voor een deel van deze locatie beperken tot een verwachting (zie 1 Kaart archeologie voor inzicht in wel/niet middels boringen onderzocht deel plangebied).

Hoewel het toen uitgevoerde onderzoek nu anders ingestoken zou worden met andere kwaliteitsnormen, kan de archeologische verwachting wel nog deels overgenomen worden. Het beschikbare onderzoek is echter onvoldoende toereikend om duidelijkheid te bieden over de archeologische waarde van de bodem in het gehele plangebied Bovendijk 50. Uit de database van reeds uitgevoerd onderzoek blijkt dat er in het plangebied (locatie Bovendijk 50) in de tussenliggende periode geen aanvullend/nader archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Afgaande op de archeologische verwachting voor het plangebied, met kans op het aantreffen van zandopduikingen in de diepere ondergrond waarop resten uit de steentijd verwacht mogen worden en nederzettingsresten uit de Romeinse tijd op een hoger niveau, dient in het niet middels boringen onderzochte deel van locatie Bovendijk 50, de nu gehanteerde dubbelbestemming gehandhaafd te blijven. Voorafgaande aan de wijziging van een bestemming is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Archeologisch onderzoek is echter wel noodzakelijk waar ter hoogte van een terrein met een dubbelbestemming Waarde-Archeologie graafwerkzaamheden gepland worden die qua omvang en diepte de aan deze dubbelbestemming gekoppelde ondergrenzen overschrijden.

Ten aanzien van het plangebied Bovendijk 38 kan het volgende worden gesteld:

- Evenals Bovendijk 50 valt ook het plangebied Bovendijk 38 binnen deelgebied 6 en daarmee binnen de ontwikkeling van de Westlandse Zoom;
- Ook in dit deel van het nu voorliggende plangebied is destijds een inventariserend booronderzoek uitgevoerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en de hoogte (of diepteligging) van de in de oostelijke zone van deelgebied 6 verwachte zandopduikingen (oude duinen) (Delfts Archeologie Rapport 64 - Bult, e.a. 2006);
- Op basis van het uitgevoerde booronderzoek kan het middels boringen onderzochte plangebied Bovendijk 38 vrij gegeven worden voor wat betreft het aspect archeologie (zie 1 Kaart archeologie voor inzicht in middels boringen onderzocht deel plangebied).

3.8.4 Conclusie

In de voor het aspect archeologie vrij gegeven terreindelen binnen zowel het plangebied Bovendijk 50 als Bovendijk 38, dient rekening gehouden te worden met het aantreffen van toevalsvondsten en geldt, conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht. Voor het melden van deze toevalsvondsten kan men terecht bij het Ministerie van OC en W of bij de Gemeente Westland (diens archeologisch adviseur).

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Planvorm

4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

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

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

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

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

4.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

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

4.1.3 Systematiek van de planregels

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- 1 Inleidende regels;
- 2 Bestemmingsregels;
- 3 Algemene regels;
- 4 Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

1 Begrippen

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

2 Wijze van meten

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

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Gebruiksregels

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

Afwijkingsregels

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

Aanleggen of slopen

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

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

Algemene gebruiksregels

In het artikel "11 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 "11 Algemene gebruiksregels" zijn de volgende onderdelen opgenomen:

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

4.1.4 Systematiek van de planverbeelding

Wettelijke vereisten

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

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

NL.IMRO.1783.BTBOVNDK38en50pbp-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 plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Via het tabblad 'bestemmingsplannen' kan worden doorgelinkt naar de provincie, de woonplaats of nog specifiek de straatnaam. De gebieden die zwart omlind op de kaart staan aangeduid, zijn de gebieden waarvoor een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is.

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

Analoge verbeelding

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

Bestemmingsvlak en bouwvlak

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

Aanduidingen

Op de digitale plankaart is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden van functieaanduidingen zijn '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 functies in het plangebied die in dit plan zijn bestemd, zijn de volgende (in alfabetische volgorde van bestemming).

4.2.1 Bestemming "Bedrijf" (B)

Op de gronden bestemd voor de uitbreiding van deze bedrijven is in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" (B) neergelegd. Daarnaast is de maximale milieucategorie, waaraan bedrijven mogen voldoen door middel van een functieaanduiding beperkt tot milieucategorie 3.2.

4.2.2 Bestemming "Groen" (G)

Op de openbare groenvoorzieningen is in dit bestemmingsplan de bestemming "Groen" (G) neergelegd.

4.2.3 Bestemming "Verkeer" (V)

Op de gronden waarop wegen voor wegverkeer zijn of worden gesitueerd, is de bestemming "Verkeer" (V) neergelegd.

4.2.4 Bestemming "Water" (WA)

Op de gronden waarop oppervlaktewater is en op de gronden waarop nieuw water is voorzien, is de bestemming "Water" (WA) neergelegd.

4.2.5 Bestemming "Waarde - Archeologie - 4" (WR-A 4)

Op de gronden waarin mogelijk archeologische waarden liggen, is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" (WR-A 4) neergelegd. Er is archeologisch onderzoek benodigd, indien de bouwwerken, werken of werkzaamheden zowel een oppervlakte hebben van meer dan 500 m² en een diepte beneden maaiveld hebben van meer dan 50 cm.

4.2.6 Dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering"

Op de gronden die in de Legger van het Hoogheemraadschap van Delfand als beschermingszone van een polderkade voorkomen, is de dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering" neergelegd.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld, omdat de kosten voor het realiseren van het plan, die verhaald dienen te worden, op een andere wijze is voorzien. Dit is ten finale vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de ontwikkelende partij en de gemeente. Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is als kostenpost in de anterieure overeenkomst opgenomen, zodat kan worden geconcludeerd, dat het bestemmingsplan ook op dit vlak uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

In de periode van 24 mei tot en met 21 juni 2017 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben de volgende instanties gereageerd:

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

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in Bijlage 5 Nota van beantwoording vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro van deze toelichting.

5.2.2 Inspraak

Voor omwonenden is een inloopavond gehouden op 13 juni 2017. Er is geen inspraak gevoerd voor dit plan, maar er is wel overleg gevoerd met de eigenaren van de percelen naast Bovendijk 38 en 50.

5.2.3 Zienswijzen

Van 6 oktober tot en met 16 november 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 ter visielegging is één zienswijze ingediend.

De ontvangen zienswijze is beoordeeld. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar Bijlage PM van deze toelichting.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bovendijk 38 en 50 Kwintshoul met identificatienummer NL.IMRO.1783.BTBOVNDK38en50pbp-VA01 van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw

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

1.6 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.

1.7 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 antennedragers, de bedrading en de al dan niet in één of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijf

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

1.12 bedrijfsgebouw

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

1.13 bedrijfsvloeroppervlak

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

1.14 bedrijfswoning

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

1.15 bestand

Bestaand bouwwerk

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

Bestaand gebruik

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

Bestaande afmetingen

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

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bevoegd gezag

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

1.20 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.

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 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.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 bouwwijze

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

1.29 boveninsteek

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

1.30 dakkapel

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

1.31 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.32 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.

1.33 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.34 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.

1.35 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.

1.36 erf

al dan niet bebouwde gronden 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.

1.37 erfscheiding

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

1.38 erker

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

1.39 gebouw

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

1.40 geluidshinderlijke inrichtingen

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

1.41 groenvoorzieningen

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

1.42 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.

1.43 hoofdwatergang

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

1.44 horeca

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

1.45 kantoor

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

1.46 kap

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

1.47 kas

een bouwwerk met een bouwhoogte van 1,00 meter of meer behorende bij een glastuinbouwbedrijf, (nagenoeg) geheel van glas of ander licht doorlatend materiaal (minimaal 20% licht doorlatend), hoofdzakelijk ten behoeve van kweekruimten.

1.48 laad- en losruimte

Dat gedeelte van het bedrijf waar het laden en lossen van producten plaats vindt (bijvoorbeeld in de vorm van een docks helter), hieronder niet begrepen een laad- en loskuil.

1.49 nutsvoorzieningen

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

1.50 oorspronkelijke achtergevel

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

1.51 openbaar toegankelijk gebied

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

1.52 overig bouwwerk

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

1.53 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.

1.54 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.

1.55 risicovolle inrichtingen

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

1.56 seksinrichting:

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

1.57 staat van bedrijfsactiviteiten

de staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.58 watergang

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

1.59 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.

1.60 uitbouw

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

1.61 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.

1.62 voorgevel

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

1.63 voorgevelrooilijn

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

1.64 waterberging

Een berging voor het bergen en opslaan van water.

1.65 watergang

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

1.66 woning

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

1.67 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de hoogte van een windturbine

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

2.9 de lengte van een aanlegsteiger

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor • "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(bw)": één bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "(b=3.1)": bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "(b=3.2)": bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terreinen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, groen en water;
- f. ontsluitingswegen en daarbij behorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, verkeerskunstwerken en groenvoorzieningen;
- g. (hoofd-)watergangen, waterpartijen, en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd of uitgevoerd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, zoals verkeerskunstwerken;
- d. één bedrijfswoning ter plaatse van de functieaanduiding "(bw)".

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

3.2.1 *Bedrijfsgebouwen*

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

3.2.2 *Bedrijfswoning*

In aanvulling op het bepaalde onder 3.2.1 gelden voor bedrijfswoningen en bijbehorende aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en erkers de volgende regels:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding "[bw]" is uitsluitend een grondgebonden bedrijfswoning toegestaan;
- b. herbouw en/of vergroting van de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding "[bw]";

- c. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 600 m³;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning met de functieaanduiding "[bw]" bedraagt ten hoogste 6 meter;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning met de functieaanduiding "[bw]" bedraagt ten hoogste 10 meter;
- f. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50 m²;
- g. indien de oppervlakte ter plaatse van de functieaanduiding "(bw)" meer dan 100 m² bedraagt, mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- h. indien niet in de erfafscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 meter;
- i. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- j. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- k. de goothoogte van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- l. de bouwhoogte van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- m. de diepte van een aan- en uitbouw bij een vrijstaande woning, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 5 meter;
- n. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- o. erkers zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwaanduiding "[bw]";
- p. de erker wordt tenminste 0,50 meter uit de zijgevel van het hoofdgebouw en tenminste 0,50 meter uit de kap gebouwd;
- q. de diepte van een erker bedraagt maximaal 1,50 meter;
- r. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel;
- s. De goothoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- t. De bouwhoogte van de erker bedraagt ten hoogste 4 meter.

3.2.3 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.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.2.5 Specifieke bouwaanduiding (sba-1)

- a. de gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen (inclusief openbare verlichtingsmasten);
- b. de gronden dienen onbebouwd te blijven;
- c. de gronden zijn niet bestemd voor bouwwerken geen gebouw zijnde

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. geluidshinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. opslag en verkoop van consumentenvuurwerk zijn niet toegestaan;
- d. onzelfstandige kantoren zijn toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en minder is dan 3000 m²;
- e. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- f. detailhandel is niet toegestaan;
- g. het is verboden de gronden buiten het bouwvlak te gebruiken voor de opslag van goederen;
- h. parkeren en het gebruik van manoeuvreerruimte voor eigen bedrijfsvoering (inclusief vrachtauto's) dient plaats te vinden op eigen terrein.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste 1 categorie hoger dan in lid 3.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.

3.5 Afwijken van de bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding "sba - 2" mag de maximaal aangegeven bouwhoogte worden verhoogd van 7 meter naar 9 meter, mits middels schaduwrapport wordt aangetoond dat er geen beperking van lichtinval is in de kassen op de gronden, grenzend aan dit perceel met deze aanduiding.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en water.

4.2 Bouwregels

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

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

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

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

Artikel 6 Water

6.1 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.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4

7.1 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 van de gronden.

7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 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.

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

7.3.1 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.

7.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 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.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering.
- b. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangregeling in artikel Waterstaat - Waterkering van toepassing.

8.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.2 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, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Percentages op de planverbeelding

10.1.1 bebouwingspercentage

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

10.1.2 bouwvlakken zonder percentage

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

8.1.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

10.2 Hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

10.2.1 maximale hoogte

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

10.2.2 geen hoogte aanduiding

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

10.3 Overschrijding van hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

10.3.1 ondergeschikte bouwdelen

De in artikel 10.2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne installaties, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt, alsmede 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.

10.3.2 liftkokers

De in artikel 10.2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt, tenzij hoofdstuk 2 anders bepaald..

10.4 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

10.5 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.

10.6 Parkeernormering

Bij elke ontwikkeling wordt de normering vanuit de meest recente versie van het Westland Verkeers en Vervoerplan toegepast.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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 binnen het bouwvlak als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken als seksinrichting.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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.
- i. het afwijken van de parkeernormering, zoals deze is opgenomen in het Westlands Verkeer- en Vervoerplan (VVVP) indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

12.2 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met
3. maximaal 10%;
4. Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bovendijk 38 en 50 Kwintsheul'



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

