



## ROZEMARIJN 1, WATERINGEN

bestemmingsplan  
NL.IMRO.1783.WATROZEMARIJN1pbp-ON01  
ontwerp





# Toelichting



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1      Aanleiding	6
1.2      Ligging plangebied en plangrenzen van dit bestemmingsplan	6
1.3      Geldend bestemmingsplan	6
1.4      Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2      Beleidskaders</b>	<b>8</b>
2.1      Gemeentelijk beleidskader	8
2.2      Beleidskader van het hoogheemraadschap	12
2.3      Provinciaal beleids- en normenkader	14
2.4      Beleids- en normenkader van de rijksoverheid	18
2.5      Conclusie	20
2.6      Ruimtelijk-functionele structuur	21
2.7      Specifieke planbeschrijving	21
<b>Hoofdstuk 3      Onderzoek</b>	<b>24</b>
3.1      Bedrijven en milieuzonering	24
3.2      Geluid	24
3.3      Luchtkwaliteit	25
3.4      Externe veiligheid	26
3.5      Water	27
3.6      Bodem	29
3.7      Ecologie	30
3.8      Cultuurhistorische aspecten	32
<b>Hoofdstuk 4      Juridische planbeschrijving</b>	<b>34</b>
4.1      Planvorm	34
4.2      Bestemmingsregeling	36
<b>Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid</b>	<b>38</b>
5.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.2      Economische uitvoerbaarheid	38

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In verband met het mogelijk maken van de bouw van 20 ééngezinshuizen en 1 vrijstaande woning aan de Rozemarijn 1 in Wieringen, waar voorheen de tuinbouwschool en later ook andere scholen waren gevestigd, is een bestemmingsplan benodigd. Dit omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen de bestemming "Maatschappelijk" van het vigerende bestemmingsplan "kern Wieringen". De ligging van het plangebied is hieronder aangegeven:

## 1.2 Ligging plangebied en plangrenzen van dit bestemmingsplan



*Figuur 1: Afbeelding plangebied*

De locatie van de Rozemarijn 1 wordt globaal begrensd door de Rozemarijn, de Blauwe Wijngaardrank en de Harry Hoekstraat. Het oppervlak van het te herontwikkelen terrein bedraagt ca. 3977 m<sup>2</sup>.

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied was, voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan, het bestemmingsplan Kern Wieringen, vastgesteld op 25 juni 2013, van kracht.

## 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Rozemarijn 1, Wateringen" bestaat uit een toelichting, planregels en een planverbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 komen de gebiedsvisie en de Ladder van Duurzame Verstedelijking aan de orde. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de onderzoeken op het gebied van milieu, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie en cultuurhistorie. 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 Beleidskaders

### 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. 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:

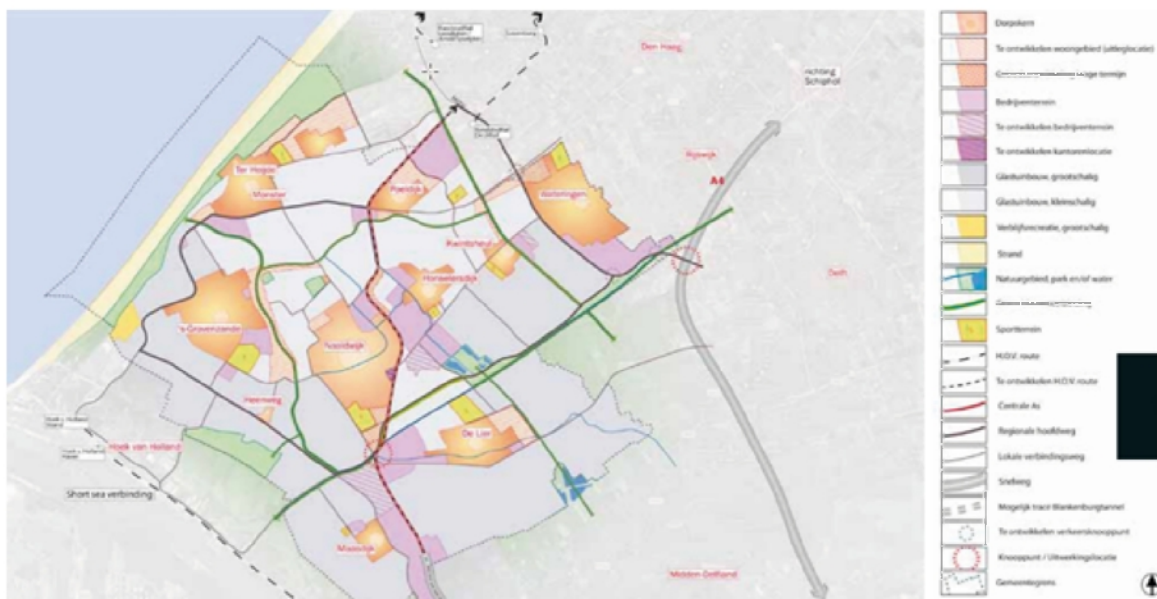
- aansluiting op het rijkswegennet verbeteren;
- realiseren vlinderstructuur Westland;
- mobiliteitsmanagement;
- hoogwaardig openbaar vervoer ontwikkelen;
- langzaam verkeer stimuleren;
- ontsluiting kernen en glastuinbouwgebieden verbeteren.

De kaders voor onder andere duurzaam veilige inrichting van de wegen en de parkeernormen zijn opgenomen in het Westlands verkeer en vervoersplan (zie paragraaf 2.1.4 Westlands verkeer- en vervoerplan 2005-2015 (2006) 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 21 grondgebonden woningen. Het realiseren van de woningen past binnen het gebied dat in de Structuurvisie is aangewezen als "dorpskern".

#### 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 Sociaal Beleidskader (SBK)**

Het Sociaal Beleidskader (SBK) behoort naast het CWP tot de strategische kaders voor beleidsontwikkeling en beleidsrealisatie binnen de gemeente Westland. Het SBK is medio 2016 door de Raad vastgesteld. De centrale ambitie van het SBK is dat gestreefd wordt naar een sterke Westlandse samenleving waarin iedereen mee doet. Om die centrale ambitie te bereiken zijn vier strategische doelen geformuleerd, te weten:

1. Iedereen kan meedoen en krijgt- als dat nodig is –ondersteuning om mee te doen,
2. Mensen steunen elkaar en zetten zich in voor hun omgeving,
3. Mensen hebben gelijke kansen op een goede gezondheid,
4. De jeugd kan zich optimaal ontwikkelen en veilig en gezond opgroeien.

Die strategische doelen worden vertaald in dertien operationele kaders en een aantal innovatieve projecten.

Bij operationele kaders kan men denken aan de volgende themavelden:

- Betaald werk;
- Economische zelfredzaamheid;
- Zelfredzaamheid, zelf of met ondersteuning;
- Sociale verbondenheid;
- Vrijwilligerwerk;
- Meer mensen helpen elkaar;
- Psychosociaal;
- Cognitieve ontwikkeling;
- Goede opvoeding en zorg thuis;
- Jeugd heeft een gezonde leefstijl en leefomgeving;
- Metaal gezond;
- Minder eenzaamheid;
- Gezonde leefstijl.

Woonzorg gerichte projecten vallen qua uitvoering onder het innovatieve project 'Gewoon Thuis'. Hierin wordt o.a. gestreefd naar het realiseren van voldoende geschikte woonruimte voor mensen die niet meer

in een instelling kunnen wonen. Deze mensen kunnen de noodzakelijke zorg in of nabij hun woning ontvangen.

#### **2.1.4 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.

#### **Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018**

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

#### **2.1.5 Waterplan Westland**

Het Waterplan Westland, met als ondertitel 'Westlands water, nu en later' is een product van de gemeente Westland en het Hoogheemraadschap van Delfland. Hierin worden onder andere de waterhuishoudkundige visie en ambities tot 2027 en het daarbij horende uitvoeringsplan 2015 tot 2018 beschreven. De thema's: "Toekomstig ruimtelijk beleid, Duurzaamheid, Schoon water, waterkeringen, Droge voeten, Afvalwaterketen Beheer en onderhoud, Zoetwatervoorzieningen en grondwater, Recreatie", worden hierin uitgewerkt. De ruimtelijke vertaling van de hieruit voortkomende maatregelen is per polder in kaart gebracht. De gewenste waterstructuur wordt door de gemeente vertaald in bestemmingsplannen en structuurvisies. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Westland 2011-2015 heeft de gemeente haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Met het eerste Verbreed GRP Westland 2011-2015 wordt niet alleen uitvoering gegeven aan de wettelijke eisen, maar wordt ook de onderlinge samenhang tussen de drie zorgplichten en reeds in gang gezette ontwikkelingen zoals het project Riolerings Glastuinbouw Westland (RGW) weergegeven. Het Verbreed GRP is een logisch vervolg op de wijzigingen in wetgeving/beleid en een noodzakelijke verdere optimalisatie van het beleid dat de afgelopen 5 jaar is gevoerd.

### 2.1.6 Handhavingsbeleid

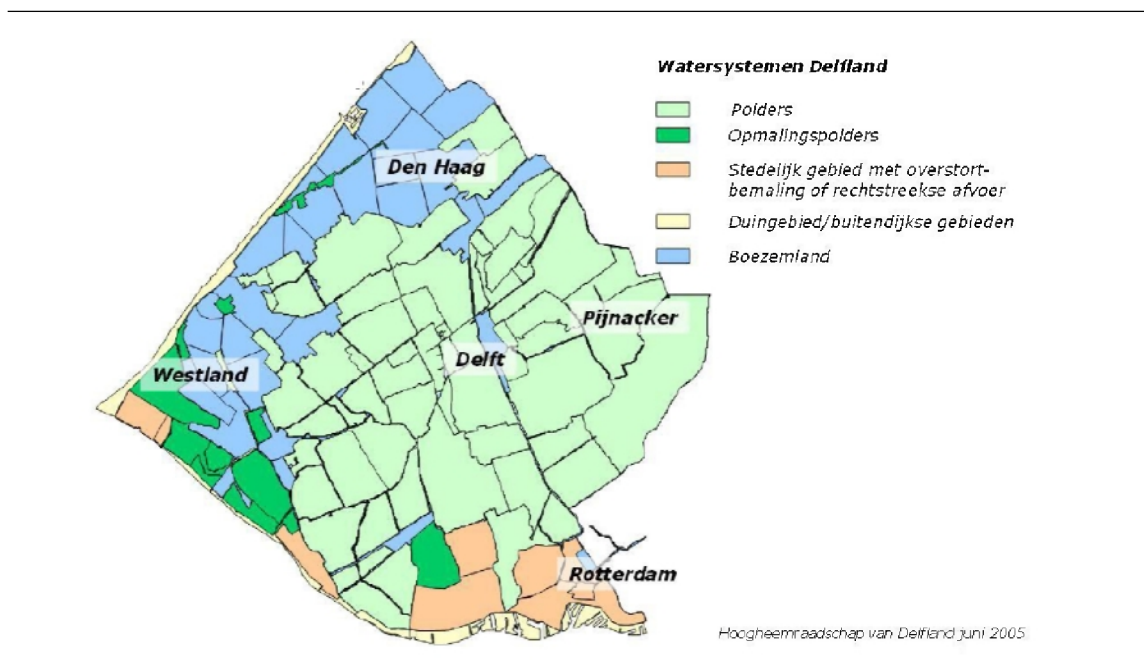
Op 17 november 2015 hebben burgemeester en wethouders van Westland de beleidsnota 'Handhavingsbeleid, integrale handhaving Wabo taken' vastgesteld. Hierin zijn de doelen en richting voor milieuhandhaving en bouw- en woningtoezicht beschreven. De naleving van wet- en regelgeving is daarbij een gezamenlijke 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 Waterbeheerplan 2016-2021**

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.

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.

## 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 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, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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 20 ééngezinswoningen en 1 vrijstaande woning. Met die ontwikkelingen vindt een inpassing plaats zoals voorgeschreven in deze provinciale regel (zie verder paragraaf 2.4.3 van deze toelichting).

#### c. Toelichting op de provinciale regels

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van "ja, mits": ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit 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 ontlenen. Dus als het handelingskader bijvoorbeeld ruimte biedt voor "inpassing" van nieuwe bebouwing in een lint, wil dat niet zeggen dat de gemeente die ruimte ook moet bieden in het bestemmingsplan. De gemeente is namelijk in eerste instantie verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en kan hierover dus eigen beleid voeren, voor zover passend binnen de kaders van het provinciaal beleid.

#### **2.3.3 Waterverordening Zuid-Holland2015**

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.

Er geldt voor het gebied van een gemeente binnen de bebouwde kom als norm een gemiddelde overstromingskans van 1/100 per jaar.

#### **2.3.4 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland2010-2015**

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 eenvoudiger 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**

### *Inleiding*

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

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

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

De provinciale regeling in artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte 2014 bevat nog wel de drie treden van de ladder. Gelet op bovenstaande uitleg van de aanvullingsbevoegdheid van provincies, hoeft aan artikel 2.1.1 niet te worden getoetst voor zover deze regels in strijd zijn met – het doel van – de wijziging van de wettelijke regeling.

### *Motivering behoefte aan ontwikkeling (lokaal niveau)*

Bij de beoordeling of de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast, moet eerst nagegaan worden of er met dit bouwplan sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of dit plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Met het bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, namelijk woningbouw. De geplande woningbouw komt op de locatie van de voormalige tuinbouwschool aan Rozemarijn 1.

### *Motivering van de behoefte aan ontwikkeling (regionaal niveau)*

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

Voor zover de hiervoor genoemde aanvaarding door gedeputeerde staten het voorliggende bestemmingsplan betreft, is de regionale Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 op 12 december 2017 aanvaard. Daarvoor gold de regionale woonvisie die door de provincie op 3 november 2015 was aanvaard en welke aanvaarding gold tot de aanvaarding van de woonvisie van 2017.

## **2.5 Conclusie**

Deze ontwikkeling is grotendeels in overeenstemming met de beleidskaders van de verschillende overheden. Het is niet in overeenstemming met het beleid van de gemeentelijke woonvisie. Zie ook paragraaf 2.7.3 Woningbouwprogramma

## 2.6 Ruimtelijk-functionele structuur

### 2.6.1 Wenselijkheid afwijken van het vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan kern Wateringen is de voormalige tuinbouwschool bestemd als Maatschappelijk. Onder deze bestemming vallen bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten, openbare dienstverlening en verenigingsleven.

De beoogde ontwikkeling met woningbouw past niet binnen de bestemming Maatschappelijk. Daarom is het noodzakelijk dat een nieuw bestemmingsplan voor de locatie wordt opgesteld.

## 2.7 Specifieke planbeschrijving

### 2.7.1 Stedenbouwkundige opzet

Het bestemmingsplan Rozemarijn1 omvat de bouw van 21 eengezinswoningen in 2 lagen met een kap. Het grootste gedeelte, 20 woningen, betreft rijwoningen. Er zal 1 vrijstaande woning worden gerealiseerd. Deze woonbebouwing is een passende invulling voor deze locatie, die omgeven wordt door bestaande woonbebouwing in verschillende vormen. Aan de zuidzijde liggen ruime, geschakelde woningen, aan de noordzijde appartementen in 3 lagen (met kap) en aan de oostzijde grondgebonden rijwoningen van 2 lagen met kap. De nieuwe bebouwing volgt de lijn van de al aanwezige straten, de Rozemarijn en de Gele Meerbloem.

Het parkeren voor de woningen is geconcentreerd op een centrale parkeerplaats naast de woningen aan de Rozemarijn. Via (achter) paden is de parkeerplaats vanaf de woningen te bereiken. Daarnaast zullen 3 woningen ook een parkeerplaats op eigen terrein hebben. Dit parkeren zal plaatsvinden naast deze woningen.

In het noorden van het plan is ruimte voor groen en spelen. De diepe voortuinen gelegen aan het pleintje versterken de groene uitstraling. Het pleintje biedt een mogelijkheid voor een aan te leggen speelterrein.

De school die op het terrein van de Rozemarijn1 aanwezig was, is vervangen door nieuwbouw iets verder op aan de Pieter van de Plasstraat.



Figuur 6 – Stedenbouwkundige opzet. NB: deze figuur is slechts een indicatie.

## 2.7.2 Verkeer

Het aantal motorvoertuigbewegingen dat het plan genereert is berekend. Verder is de parkeercapaciteit van het plan getoetst aan het beleid van de gemeente.

### Motorvoertuigbewegingen

Voor de inschatting van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal in de plansituatie met 21 woningen is gebruikt gemaakt van CROW-kencijfers ritgeneratie. Deze worden vaak gebruikt voor kleine plannen. De kencijfers zijn aan de hoge en dus veilige kant. De cijfers zijn minder geschikt voor grote ontwikkelingen. Op basis van de kencijfers is het maximale verwachte aantal bewegingen per etmaal 159. Met gebruikmaking van het (meer realistische) verkeersmodel zou het aantal uitkomen op ongeveer 130.

Een vergelijking met hoe de situatie in de afgelopen jaren was is moeilijk in cijfers te vatten. Het te verwijderen gebouw heeft immers diverse functies in wisselende samenstelling gehuisvest.

Gezien de omgeving en de voormalige functies ter plekke, is het berekende aantal motorvoertuigen acceptabel te noemen.

Verkeersgeneratie (aantal motorvoertuigbewegingen [mtv] per etmaal) in de nieuwe situatie			
Categorie woning	Aantal woningen	mtv per woning per etmaal (kencijfers CROW)	Totaal mtv/etmaal
Koop tussen/hoek	20	7,5	150
Koop vrijstaand	1	8,6	9
<b>totaal</b>			<b>159</b>

### **Parkeren**

Het plan moet voldoen aan de beleidsregel parkeernormering gemeente Westland 2018. In het beleid is de parkeernormering van de gemeente geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de meest recente kencijfers van het CROW (landelijke richtlijnen). De gemeente heeft een afwijkingsbevoegdheid, waarbij zij het oude beleid kan toepassen, bijvoorbeeld voor plannen die al langer lopen.

In het plan worden 35 parkeerplaatsen op een parkeerterrein gerealiseerd en 3 parkeerplaatsen op woonkavels. Verder mogen er 7 parkeerplaatsen vanuit het openbaar gebied gerekend worden, dus in totaal 45 parkeerplaatsen. Daarmee voldoet het plan aan het parkeerbeleid.

### **2.7.3 Woningbouwprogramma**

De 20 rijwoningen en 1 vrijstaande woning worden gerealiseerd in het (middel)dure koopsegment.

In de Westlandse Woonvisie is de ambitie uitgesproken om 35 procent betaalbare nieuwbouw te realiseren. Dat is hier niet haalbaar; het programma van voorliggend bestemmingsplan is contractueel vastgelegd tussen gemeente en ontwikkelaar.

In de lokale programmering voor de kern Wateringen is nog concrete vraag naar het type en de prijsklasse van de te bouwen woningen. Dat is gebleken uit het onderzoek van Stec uit 2014 in het kader van vergelijking van de woningbouwprogrammering t.o.v. de Westlandse woningbehoefte

In dit geval kan dus beargumenteerd worden afgeweken van de ambitie van de Woonvisie.

## Hoofdstuk 3 Onderzoek

### 3.1 Bedrijven en milieuzonering

#### 3.1.1 Wettelijk kader

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

#### 3.1.2 Onderzoek en conclusie

De functie 'wonen' wordt in de omgeving van het plangebied gecombineerd met de functie 'maatschappelijk'. De afstand van de functie van rustige woonwijk tot bijvoorbeeld een school bedraagt 30 meter. De minimale afstand van het plangebied tot de functie 'maatschappelijk' bedraagt ongeveer 35 meter. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### 3.2 Geluid

#### 3.2.1 Wettelijk kader

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

De voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai bedraagt voor nieuw te bouwen woningen 48 dB. De maximale grenswaarde is 63 dB. Binnen de bandbreedte van 48-63 dB is, indien geluidbeperkende maatregelen niet doelmatig zijn of op overwegende bezwaren stuiten, een besluit hogere grenswaarden van het college van B&W nodig.

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

Het bureau Aqua Terra Nova heeft op 23 juli 2018 een geluidonderzoek uitgevoerd. Zie Bijlage 1 onderzoek geluid.

Op de Rozemarijn, de Blauwe Wijngaardrank, de Harry Hoekstraat en de Cisterciënserstraat geldt ter plaatse van het woningbouwproject een maximum snelheid van 30 km/uur. De nieuw te bouwen woningen liggen echter binnen de zone van de Heulweg (50 km/uur) en de Wippolderlaan (80 km/uur). Er dient derhalve een wegverkeerslawaai-onderzoek uitgevoerd te worden waarbij de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen wordt berekend. Op de overige wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, waardoor deze geen zone hebben en dus niet onderzocht hoeven te worden. In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel meegenomen ten behoeve van het bepalen van de cumulatieve geluidsbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat op de gevels van één woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt vanwege de Wippolderlaan (N211).



Het treffen van bronmaatregelen op de Wippolderlaan in de vorm van een stil wegdek is niet meer mogelijk, omdat de Wippolderlaan ter plekke reeds is voorzien van een stil wegdek, namelijk Dunne Deklagen B. Het treffen van overdrachtsmaatregelen is ook niet mogelijk, omdat het plaatsen van een geluidsscherm op het betreffende perceel vanwege ruimtegebrek niet mogelijk is. Langs de Wippolderlaan zelf ligt reeds een geluidswal met een geluidsscherm daar bovenop.

Er dient daarom een hogere grenswaarde te worden aangevraagd voor één woning.

### **3.2.3 Conclusie**

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat, wanneer de hogere waarde wordt verleend, het aspect 'geluid' niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

## **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 (NO<sub>2</sub>). 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**

Het woningbouwplan moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt zo een locatie aangewezen als locatie die niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit (voorschrift 3B.2 van Bijlage 3a van die regeling). De voorwaarde is dat die woningbouwlocatie in geval van een ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Gezien de aard en de omvang van het onderhavige bouwplan (oprichten van 21 grondgebonden woningen) is het dus uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekende mate bijdragen aan de concentraties fijn stof en NO<sub>2</sub>.

### **3.3.3 Conclusie**

De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het woningbouwplan, 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 Rozemarijn 1, 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

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

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

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

### 3.4.2 Onderzoek

Het bureau Aqua Terra Nova heeft op 10 mei 2019 een EV-onderzoek verricht. Zie hiertoe ook

#### *Verkenkend onderzoek transport van gevaarlijke stoffen over de weg*

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen een plaatsgevonden risicocontour ligt van een route die is aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Het project bevindt zich wel binnen 200 meter van de N211. In Bijlage 4 van het onderzoek externe veiligheid wordt aangetoond dat het groepsrisico volgens de vuistregels van de handleiding Bevt minder dan 10% van de oriënterende waarde bedraagt. Het plan wordt niet belemmerd door het ransport van gevaarlijke stoffen op de weg.

#### *Verkenkend onderzoek inrichtingen*

Het project bevindt zich niet binnen het invloedgebied van een Bevi-inrichting.

#### *Verkenkend onderzoek buisleidingen*

Langs de Rozemarijn bevinden zich twee ondergrondse hoge druk aardgasleidingen (A-617 en W-509-02). Er zijn geen andere leidingen met gevaarlijke stoffen die van invloed zijn op de projectlocatie. Er is ter hoogte van het plangebied geen sprake van een PR=10-6 risicocontour. De hoogte van het groepsrisico bedraagt in de huidige en nieuwe situatie 0,176 maal de oriëntatiewaarde.

Het plan wordt niet belemmerd door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

#### *Verkenkend onderzoek ondergrondse explosieven*

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. Met de beschikbare informatie kan gesteld worden dat er zich geen ongeëxplodeerde explosieven in het plangebied bevinden. Nader onderzoek hiernaar is niet nodig.

#### *Advies Veiligheidsregio Haaglanden*

Om de kans incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, heeft de Veiligheidsregio Haaglanden de volgende matregelen geadviseerd:

- A. Strikte begeleiding werkzaamheden (grondroering) (kans beperking)
- B. Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid)

## C. Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid)

### Ad.a 'Strikte begeleiding van werkzaamheden'

De Maatregel 'strikte begeleiding van werkzaamheden' kan door de Gasunie worden ingezet om de PR=10-6 risicocontour van buisleidingen te verkleinen. Deze maatregel wordt door de Gasunie zelf bepaald en hier hebben derden geen invloed op. In het onderhavige geval ligt er geen PR=10-6 risicocontour over het plangebied. Los van het feit dat het hier niet van toepassing is, is dit geen maatregel welke in het van een ruimtelijke procedure kan worden toegepast.

### Ad.b 'Vluchtweg van de risicobron af'

Het plan betreft een kleinschalige woonwijk. Het plan is aan weerszijden ontsloten door lokale wegen met een west-oost oriëntatie. In geval van een incident met een risicobron (beiden ten westen van het plangebied) zullen personen zich door deze straten in oostelijke richting van het incident af vluchten.

### Ad.c 'Risicocommunicatie'

Hoe mensen zich in veiligheid kunnen brengen bij incidenten en hoe ze zich daarop moeten voorbereiden, wordt door de Rijksoverheid met bewustwordingscampagnes aangereikt. Voor daadwerkelijke alarmering worden lokaal sirenes aangestuurd of wordt een NL-alert verzonden.

Daarnaast kunnen alle burgers de risico's in hun woonomgeving nagaan via risicokaart.nl

De locatie is direct bereikbaar voor brandweer en ambulance.

Naast bovenstaande zijn er geen aanvullende veiligheidsaspecten aan het licht gekomen.

### 3.4.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 3.5 Water

In deze paragraaf is het bestemmingsplan getoetst aan het waterbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 2.

### 3.5.1 Watertoets

Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de 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:

- waterkeringen;
- waterkwantiteit;
- waterkwaliteit en ecologie;
- afvalwater en riolering;

De gevolgen van het plan voor het watersysteem worden getoetst aan het beleidskader, zoals dat op hoofdlijnen in hoofdstuk 2 is beschreven en nader is uitgewerkt in de "Handreiking watertoets voor gemeenten" van het Hoogheemraadschap. 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.

### 3.5.2 Onderzoek

Op 24 april 2019 heeft het bureau Aqua Terra Nova een waterstudie opgesteld. Zie hiertoe ook onderzoek Water.

#### *Waterkwantiteit*

Op 15 meter van de plangrens loopt een watergang. Het polderpeil is NAP – 0,80 m. Er wordt uitgegaan van een maximale peilstijging van 25 cm. Het gemiddeld maaiveld in het peilgebied ligt op ca. NAP + 0,28 m. Het plangebied ligt op ca 0,41 m (zie figuur 5), de maaiveldhoogte zal niet veranderen. Het grondwaterpeil zit naar verwachting op 0,8 m onder maaiveld.

In onderstaande tabel staan de oppervlakten van de huidige en nieuwe situatie weergegeven.

Tabel 1: Oppervlakten huidige en nieuwe situatie	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Totaal oppervlak	3.988 m <sup>2</sup>	3.988 m <sup>2</sup>
Verhard oppervlak	3.490 m <sup>2</sup>	2.238 m <sup>2</sup>
Onverhard oppervlak	498 m <sup>2</sup>	1.758 m <sup>2</sup>

In het nieuwe bestemmingsplan is 347 m<sup>2</sup> Tuin en 234 m<sup>2</sup> Groen opgenomen. Het aandeel verhard oppervlak zal hoe dan ook afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

#### *Bodem en grondwater*

In dit project wordt niet ondergronds gebouwd. Er zullen dan ook geen gevolgen voor de grondwaterstroming optreden.

#### *Onderhoud en bagger*

Het perceel ligt niet langs open water maar er loopt wel een watergang op 10 meter voorlangs het projectgebied. Deze wordt onderhouden door het Hoogheemraadschap. Het projectgebied komt ook in de toekomst niet aan het water te liggen.

#### *Afvalwater en riolering*

Het plan ligt in een gebied met een gecombineerde riolering. Vuil water wordt aangesloten op de bestaande riolering. Voor het verwerken van schoon hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- vasthouden voor benutting;
- infiltratie;
- afvoeren naar oppervlaktewater;
- afvoeren naar AWZI.

Het projectgebied kan met het hemelwater en geïnfiltreerde water mogelijk worden aangesloten op de nabij gelegen watergang. Het overige afvalwater dient dan gescheiden van hemelwater van schone oppervlakken te worden afgevoerd naar A.W.Z.I. Harnaspolder.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Het projectgebied heeft ook in de nieuwe situatie, vanwege het ontbreken van oppervlaktewater, geen directe invloed op de kwaliteit van het oppervlaktewater. De aquatisch-ecologische toestand van het oppervlaktewater blijft voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders, zoals uitwaterende polders, overstorten van riolering, diffuse bronnen en stedelijk gebied.

Het afstromend hemelwater vanaf het projectgebied kan een gering positief effect op de waterkwaliteit hebben, indien het hemelwater wordt afgevoerd middels een gescheiden rioolstelsel. Door de infiltratie van hemelwater in de bodem kan door de bodempassage eveneens een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het grondwater.

#### *Waterveiligheid en waterkeringen*

In bijlage 3 bij onderzoek Water is de leggerkaart wateren en waterkeringen van het gebied opgenomen. Op de kaart is ook in de nieuwe situatie geen beschermingszone voor dit perceel opgenomen. Nadere criteria ten aanzien van veiligheid en waterkeringen zijn niet aan de orde.

### 3.5.3 Conclusie

Als gevolg van het plan neemt het verhard oppervlak af. Er geldt dus geen waterbergingsopgave en er hoeven geen compenserende maatregelen getroffen te worden. Er zal een gescheiden riolering aangelegd worden. Voor het verwerken van schoon hemelwater staan nog meerdere opties open.

Op basis van bovenstaande bevindingen kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op het watersysteem en dat het plan conform het beleid is van het Hoogheemraadschap van Delfland.

## 3.6 Bodem

### 3.6.1 Wettelijk kader

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

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 16 september 2013 een verkennend bodemonderzoek, gebaseerd op de NEN 5740, uitgevoerd door Ingenieursbureau Mol. Dit is in 2018 aangevuld met een verkennend onderzoek naar asbest in de grond. Zie Bijlage 4 onderzoek bodem en Bijlage 5 onderzoek asbest in bodem.

Het doel van deze verkennende onderzoeken is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

### 3.6.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van de verkennend onderzoeken wordt het volgende geconcludeerd:

- de bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel, PAK, soms DDE en alpha-HCH;
- de puinhoudende bovengrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters;
- de ondergrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters;
- het grondwater is licht verontreinigd met arseen en barium.

De hypothese onverdacht voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen, aangezien in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond. Echter de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.

Opgemerkt wordt dat indien bijvoorbeeld bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt er restricties gelden ten aanzien van het hergebruik.

## 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.

#### ***Soortenbescherming***

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.

#### ***Stikstofdepositie***

Met de inwerkingtreding van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in juli 2015 is bepaald dat berekend dient te worden of een nieuwe activiteit een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zal geven. Indien dit inderdaad het geval is, dient beoordeeld te worden of de natuurlijke kenmerken van betrokken Natura 2000-gebieden dermate in het geding zijn dat gesproken kan worden van een significant negatief effect, of dat de verslechtering niet significant is en de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte.

### 3.7.2 Onderzoek

De aanvrager heeft een ecologisch onderzoek (Van der Goes en Groot, september 2017, zie ook Bijlage 6 onderzoek ecologie) laten uitvoeren met als doel te inventariseren of het project mogelijk in strijd is met de hierboven genoemde wetgeving. Daarbij is onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Verder is in de periode mei-september 2018 een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen in het plangebied.

Hieronder volgen de resultaten.

### **Beschermde natuurgebieden**

Het projectgebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden en het Natuurnetwerk. Een nadere toetsing aan regelgeving is niet nodig.

### **Soorten**

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor grondgebonden zoogdieren, vogels en vleermuizen. Er zijn vogelnesten van niet jaarrond beschermde soorten aangetroffen. Vleermuizen zijn niet aangetroffen, maar het plangebied is potentieel geschikt als verblijfplaats en foerageergebied. Ook bij het nader onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen geconstateerd.

In de directe omgeving leven enkele kolonies streng beschermde soorten waaronder de Laatvlieger. Door de aankomende gevelisolaties van veel woningen komen de verblijfplaatsen van deze soort behoorlijk onder druk te staan. Dit kan ertoe leiden dat de ontheffingen die noodzakelijk zijn voor de werkzaamheden niet meer verleend worden.

Het wordt daarom sterk aanbevolen om in de nieuwbouw verblijfplaatsen te realiseren voor huismus, gierzwaluw en vleermuis.

### **Stikstof**

Ten behoeve van de realisatie van het beschreven planvoornemen is een stikstofdepositieanalyse uitgevoerd. De uitkomst van de berekeningen is opgenomen in Bijlage 6 onderzoek ecologie. Uit de berekeningen blijkt dat in het worst case scenario de hoogste extra depositie toe te rekenen aan het project <0,05 mol/ha/jaar bedraagt op het meest dichtbijzijnde stikstofgevoelige habitatype in Solleveld en Kapittelduinen.

### **3.7.3 Conclusie**

De stikstofdepositie overschrijdt niet de landelijk gestelde grenswaardes van 1 mol/ha/jaar en 0,05 mol/ha/jaar zodat geen vergunning of melding van het project noodzakelijk is.

Van vleermuizen zijn geen verblijfplaatsen en/of andere beschermde essentiële gebruiksfuncties aangetroffen. Daarom is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van Wnb. Wel moet bedacht worden dat de sloopwerkzaamheden zeker twee jaar na de onderzoeksperiode zullen worden verricht. Een onderzoek direct voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden is nodig om er zeker van te zijn dat de natuurwetgeving niet zal worden overtreden.

Voor de 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.

Natuurinclusief bouwen is een 'geen spijt' maatregel, zeker ook met het oog op toekomstige nieuwbouwen en renovatieplannen.

## 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 m<sup>2</sup>. Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden, dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Westland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (zie volgende paragraaf) zowel naar boven als beneden af te wijken van de gestelde norm van 100 m<sup>2</sup>.

### 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**

In opdracht van aanvrager is in december 2017 door SOB Research een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied. Zie Bijlage 7 onderzoek archeologie.

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan voor de bouw van de nieuwe woningen. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 0,4 hectare.

### **3.8.4 Conclusie en aanbevelingen**

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie kan leiden tot aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Dat betreft de zones buiten het hoofdgebouw van de school, waar een intact bodemprofiel kan worden verwacht. Daar bestaat de kans dat er in de top van de Afzettingen van Duinkerke I, op een diepte van circa 0,8 - 1 meter beneden het maaiveld, archeologische resten aanwezig zijn uit de Late IJzertijd, de Romeinse Tijd en de Middeleeuwen. Er wordt dan ook geadviseerd om ter plaatse van deze zones een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven uit te doen voeren.

Ter plaatse van het schoolgebouw wordt de kans op intacte archeologische resten klein geacht. Hier is de bodem immers tot op een diepte van 1,3 meter beneden het maaiveld verstoord en zijn alle potentiële archeologische niveaus (top Afzettingen van Duinkerke III a en top van de Afzettingen van Duinkerke I) verdwenen. Daarom wordt een aanvullend archeologisch onderzoek ter plaatse van het schoolgebouw niet meer noodzakelijk geacht.

## 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 Aanvullingen geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

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

#### 4.1.3 Systematiek van de planregels

##### ***Opbouw planregels***

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

##### ***Inleidende regels***

###### *Begrippen (Artikel 1)*

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

###### *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

##### ***Bestemmingsregels***

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

### *Gebruiksregels*

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

### *Afwijkingsregels*

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

### *Aanleggen of slopen*

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

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

### *Algemene gebruiksregels*

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

### **Overgangs- en slotregels**

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

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

## **4.1.4 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.WATROZEMARIJN1ppb-ON01

De dataset bestaat uit:

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;

- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;
- de PDF- en HTML-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.

### ***Leeswijzer verbeelding***

#### *Wegwijzer via internet*

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 specifiekere straatnaam. De gebieden die zwart omlijnd op de kaart staan aangeduid, zijn de gebieden waarvoor een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is.

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

#### *Analoge verbeelding*

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

### ***Bestemmingsvlak en bouwvlak***

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

### ***Aanduidingen***

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

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

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

## **4.2 Bestemmingsregeling**

De functies in het plangebied die in dit plan zijn bestemd, zijn de volgende (in alfabetische volgorde van bestemming):

#### **4.2.1 Bestemming "Groen"**

De gronden in het noorden van het plangebied zijn bestemd als Groen. Op deze gronden zijn ook water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden toegestaan.

#### **4.2.2 Bestemming "Tuin"**

Op de gronden waarop uitsluitend tuin bij het wonen is of wordt gesitueerd, is de bestemming "Tuin" (T) neergelegd.

#### **4.2.3 Bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"**

Een deel van de gronden is bestemd als verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Binnen deze bestemming is een aantal passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, nutsvoorzieningen, groen- en waterpartijen, fiets- en voetpaden.

#### **4.2.4 Bestemming "Wonen"**

Op de gronden waarop de nieuwbouw zal worden gerealiseerd, is de bestemming "Wonen" neergelegd..

#### **4.2.5 Dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2"**

Op de gronden waarin mogelijk archeologische waarden liggen, is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" (WR-A 2) neergelegd. Aan deze bestemming is een aanlegstelsel verbonden.

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.1.1 Overleg

In de periode van 8 maart 2019 t/m 18 april 2019 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgevonden als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in de Nota van beantwoording reacties.

#### 5.1.2 Inspraak

In het kader van de Inspraakverordening Westland 2004 heeft er voor het voorontwerp bestemmingsplan inspraak plaatsgevonden. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

#### 5.1.3 Zienswijzen

Van 7 juni 2019 tot en met 18 juni 2019 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn PM AANTAL zienswijzen ingediend.

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

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is geregeld in de met de ontwikkelaar afgesloten koopovereenkomst. Daarmee is voldaan aan artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft de gemeente geen exploitatieplan, als bedoeld in het eerste lid van genoemd artikel, op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.





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

