



GEMEENTEHUIS 'S-GRAVENZANDE

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.GRAKERNGMNTHUISpbb-VA01
vastgesteld



GEMEENTE WESTLAND



Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	11
2.1 Beleidskader	11
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur	21
2.3 Gebiedsvisie	23
Hoofdstuk 3 Onderzoek	27
3.1 Bedrijven en milieuzonering	27
3.2 Geluid	27
3.3 Luchtkwaliteit	28
3.4 Externe veiligheid	29
3.5 Water	31
3.6 Bodem	37
3.7 Ecologie	38
3.8 Cultuurhistorische aspecten	41
3.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	43
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving	45
4.1 Planvorm	45
4.2 Crisis- en herstelwet	47
4.3 Bestemmingsregeling	48
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	50
5.1 Economische uitvoerbaarheid	50
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
Regels	51
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	52
Artikel 1 Begrippen	52
Artikel 2 Wijze van meten	60
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	61
Artikel 3 Gemengd	61
Artikel 4 Groen	63
Artikel 5 Horeca	64
Artikel 6 Tuin	65

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied	66
Artikel 8 Wonen	67
Artikel 9 Waarde - Archeologie - 1	70
Artikel 10 Waarde - Karakteristiek	72
Artikel 11 Waarde - Winkelgebied	73
Hoofdstuk 3 Algemene regels	74
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	74
Artikel 13 Algemene bouwregels	75
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	76
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	77
Artikel 16 Overige regels	79
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	80
Artikel 17 Overgangsrecht	80
Artikel 18 Slotregel	81

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Staat van wijzigingen
Bijlage 2	Nota van beantwoording zienswijzen
Bijlage 3	Nota van beantwoording inspraakreacties
Bijlage 4	Nota van beantwoording vooroverlegreacties
Bijlage 5	Ladderonderbouwing De Gravin
Bijlage 6	Verkeersgeneratie
Bijlage 7	Woningbehoefte De Gravin
Bijlage 8	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 9	Parkeeronderzoek
Bijlage 10	Milieu onderzoeken De Gravin
Bijlage 11	Bodemonderzoek De Gravin
Bijlage 12	Eco Effectenscan De Gravin
Bijlage 13	Stikstofberekening
Bijlage 14	Archeologisch onderzoek Gravin
Bijlage 15	Waterstudie
Bijlage 16	Advies VRH
Bijlage 17	Bezonningsstudie
Bijlage 18	Vormvrije-m.e.r.-beoordeling

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van horeca-activiteiten
Bijlage 2	Hoofdkerngebied 's-Gravenzande

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het oude gemeentekantoor in 's-Gravenzande is, na de verhuizing naar de nieuwe gemeentekantoren in Naaldwijk, leeg komen te staan. Voor de herontwikkeling van deze locatie heeft de gemeente Westland besloten om een prijsvraag te houden. Initiatiefnemer heeft deze prijsvraag gewonnen en zal derhalve het oude gemeentekantoor herontwikkelen. Het oude gemeentekantoor zal worden gesloopt, behoudens het monumentale gebouw aan de Langestraat dat behouden blijft. Een nieuw woningbouwcomplex, een detailhandelsfunctie, een horecagelegenheid en stadstuin zal worden gerealiseerd op deze locatie. Het onderhavig bouwplan draagt de naam 'Gravin Machteld'.

Om het bouwplan te kunnen realiseren, is een nieuw actueel juridisch-planologisch kader nodig. Door middel van het voorliggend bestemmingsplan wordt dit juridisch-planologisch kader geboden om de gewenste herontwikkeling te kunnen realiseren. Tevens wordt er een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarbij aan de geldende welstandsnormen is getoetst.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het gehele gemeentekantoor van de voormalige gemeente 's-Gravenzande met daarbij behorende buitenruimte en parkeerplaatsen. Het gebied zoals aangegeven in onderstaande afbeelding wordt met de klok (van links naar rechts) mee begrensd door de Sand Ambachtstraat, de van Geeststraat en Langestraat te 's-Gravenzande.



Ligging plangebied.

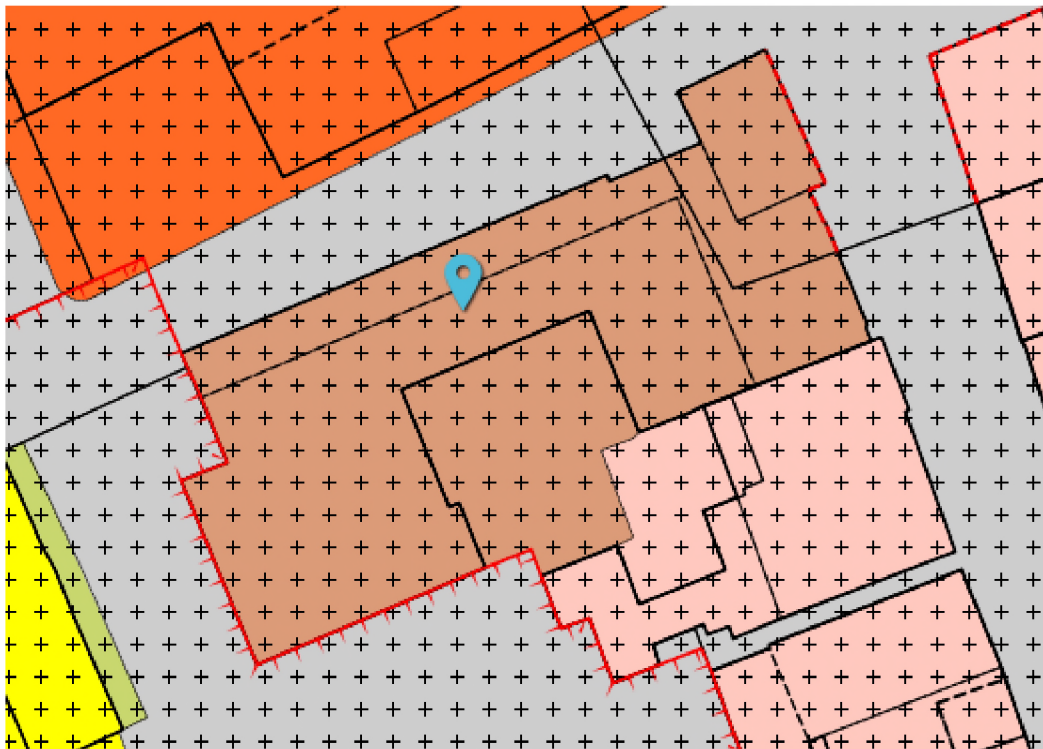


Ligging plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied waren, voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan, de volgende plan-regimes van kracht:

- Bestemmingsplan "Centrum 's-Gravenzande", onherroepelijk geworden op 25 september 2013. Volgens dit bestemmingsplan waren de bestemmingen op het perceel 'Maatschappelijk', 'Centrum-1', 'Verkeer-Verblijfsgebied' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie-1' en 'Waarde-Winkelgebied'. Op de verbeelding waren de maximum bouw- en goothoogten opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan "Centrum 's-Gravenzande" gedeeltelijk.
- "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen", onherroepelijk geworden op 20 februari 2018. Voorliggend bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan gedeeltelijk.
- "Paraplubestemmingsplan Wonen Westland", onherroepelijk geworden op 6 november 2020. Voorliggend bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan gedeeltelijk.



Uitsnede bestemmingsplan "Centrum 's-Gravenzande".

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Gemeentehuis 's-Gravenzande" bestaat uit een toelichting, planregels en een planverbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 komt de gebiedsvisie aan de orde. Hierin wordt de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het plangebied beschreven met aandacht voor cultuurhistorisch waardevolle elementen, overige ruimtelijke kwaliteiten, aanwezige knelpunten en te verwachte ontwikkelingen. Dit tezamen leidt tot een beschrijving van de gemeentelijke visie op het gewenste behoud en beheer van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. In Hoofdstuk 3 worden de relevante onderzoeken op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en water behandeld. In Hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. Tot slot wordt in Hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 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 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland

Op 8 december 2020 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. De Omgevingsvisie is breder dan alleen de fysieke leefomgeving; ook onderwerpen als gezondheid, veiligheid en duurzaamheid moeten onderdeel uitmaken van de visie. De Omgevingsvisie geeft weer waar we met Westland naartoe willen en bindt de gemeente aan haar eigen voornemens en ambities.

De Omgevingsvisie werkt door in het (later nog op te stellen) omgevingsprogramma, waarin beleidsvoornemens en maatregelen staan die dienen om de doelen in de leefomgeving te bereiken. De Omgevingsvisie geeft ook richting aan het ontwikkelen van het omgevingsplan. Hierin worden de algemene regels en vergunningsplichten vastgelegd die bindend zijn voor burgers en bedrijven (bestemmingsplannen en verordeningen worden hiermee vervangen).

De belangrijkste opgave is het verhogen van de leefkwaliteit in Westland, waarbij het sociaal-maatschappelijke en economische belang van het tuinbouwcluster niet uit het oog wordt verloren. De oorspronkelijke structuren in het landschap moeten behouden blijven, net als de gemeenschapszin in de dorpen. Westland wil een groenere, gezonde en aantrekkelijke gemeente zijn. Met een people - planet - profit benadering, vindt vergroening plaats langs de belangrijke groene verbindingen en in de wijken, terwijl initiatiefnemers en ontwikkelaars worden gevraagd groeninclusief te ontwerpen en in te richten. Een klimaatbestendig beleid wordt doorgevoerd in ruimtelijke inrichting, nieuwbouw en verkeersmaatregelen. Bodemwarmte moet worden benut en er wordt aangesloten op warmtenetten in de regio. Betere bereikbaarheid en een toonaangevende rol op het gebied van kennis, innovatie en duurzaamheid in de Greenport blijven een belangrijke rol spelen.

De autonome groei van inwoners wordt geacommodeerd door het invullen van de zachte plannen voor woningbouw in combinatie met inbreiding door bv. hoger te bouwen. De kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd met een groen/blauwe inrichting (groene daken, beleefbaar groen en waterberging) om hittestress en wateroverlast tegen te gaan. Voor 2040 wordt één vierkante meter groen per huishouden extra gerealiseerd, voor nieuwbouwprojecten geldt een norm van 50 m² verblijfsgroen per woning. Bij projectontwikkeling worden zoveel mogelijk de minimale eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen gehanteerd en is het uitgangspunt dat niet langer gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen. Het woningaanbod moet aansluiten uit bij de Westlandse behoeften en economisch verbonden. Westland wil meer dan 8000 woningen realiseren, waarvan een grote opgave betaalbaar wonen. Er ligt ook een opgave voor de huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten.

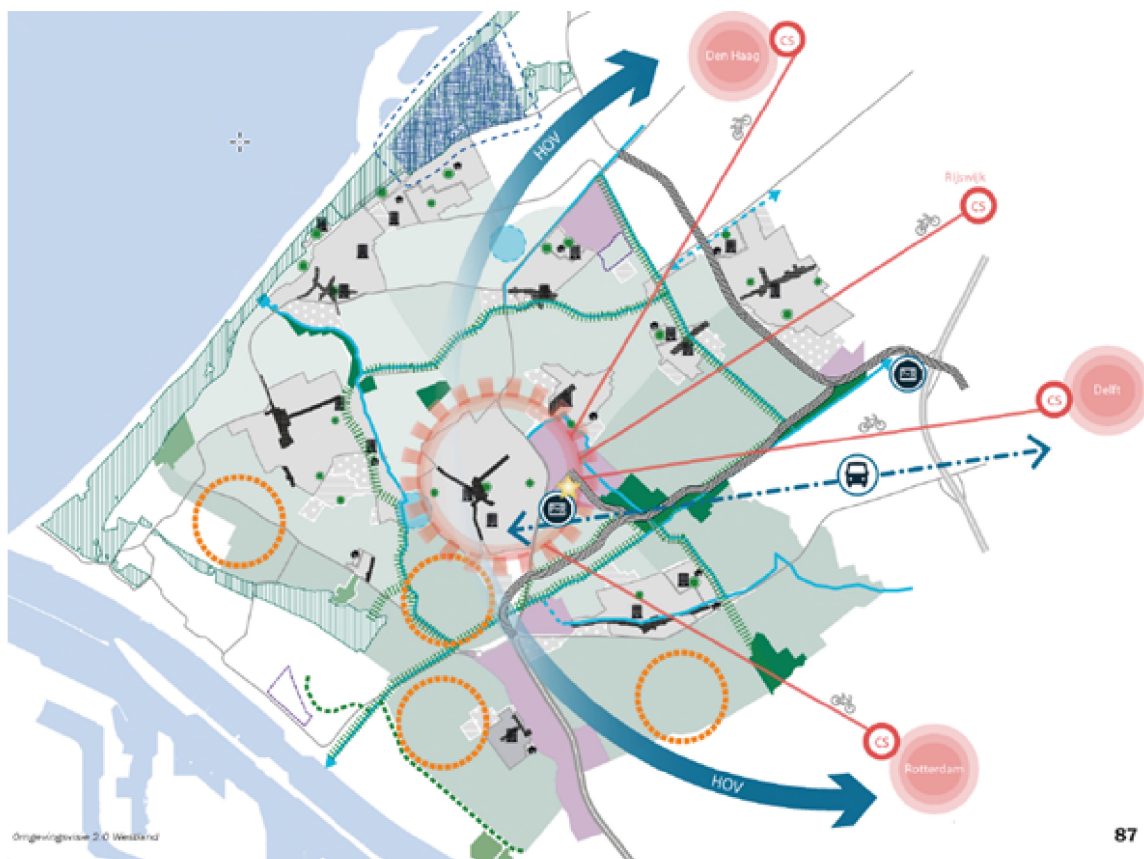
Het duurzaam glastuinbouwgebied behoudt voldoende kritische massa om een innovatieve glastuinbouwgemeente te blijven, maar het toevoegen van beleefbaar groen mag ten koste gaan van glastuinbouw. De glastuinbouw produceert in de toekomst circulair, wordt energieneutraal en klimaatadaptief. Om de modernisering en herstructurering op gang te brengen moet er letterlijk ruimte worden gemaakt, bv. door het uitplaatsen van (bedrijfs)woningen naar de dorpen. Integrale gebiedsplannen moeten betaalbaar en met voldoende draagvlak gerealiseerd kunnen worden. Langs de kust is een strand dat uitblinkt in rust en ruimte met een goede balans tussen natuur en recreatie.

Daarnaast wil Westland sluitende recreatieve netwerken creëren voor verschillende gebruiksgroepen d.m.v. robuuste groen-blauwe aders. Er wordt ingezet op een hoogwaardige OV verbinding tussen Den Haag en de Hoekse Lijn richting Delft.

Bepaalde bedrijventerreinen kunnen uitbreiden, in de kernen worden (compacte) kernwinkelgebieden aangewezen. Rond 2030 zijn grote ingrepen nodig om de infrastructuur op orde te houden (vrijliggend logistiek netwerk, ongelijkvloerse kruispunten), er komt een verkenning naar de mogelijkheden voor lightrail. Het fietsnetwerk binnen en van/naar Westland wordt verbeterd met o.a. metropolitane fietspaden. Vrachtverkeer krijgt wellicht hubs en goede doorstroming naar de A4/A20 blijft een belangrijk aandachtspunt.

Natuurgebieden (Natura 2000 en het Natuur Netwerk Nederland) moeten robuust, veerkrachtig, aaneengesloten en beleefbaar worden gemaakt. Voor 2030 zijn ontbrekende zones en schakels in ecologische verbindingen ingevuld, zodat de biodiversiteit bevorderd wordt. De waterkwaliteit moet worden verbeterd en er komt meer ruimte voor het vasthouden van water. Dit vraagt ook inspanningen van de glastuinbouw om meer circulair te worden, minder grondwater te onttrekken en water te bergen.

De toekomstkaart van Westland:



87

Mobiliteitsvisie Duurzaam Bereikbaar Westland

Op 10 december 2019 is de Mobiliteitsvisie Duurzaam Bereikbaar Westland vastgesteld door de gemeenteraad. Het gemeentelijk mobiliteitsbeleid was tot de vaststelling van deze Mobiliteitsvisie gebaseerd op het Westlands Verkeer- en Vervoerplan 2005-2015 (WVVP) en de Structuurvisie Westland 2025. Veel van de in het WVVP opgenomen doelstellingen en uitvoeringsprogramma's zijn gerealiseerd, dan wel waren aan herziening toe. Na vaststelling van de Mobiliteitsvisie is het WVVP komen te vervallen. De structuurvisie 2025 niet.

Er komt steeds meer verkeer in Westland. Om ervoor te zorgen dat we nu en in de toekomst nog vlot tussen dorpen en van dorp naar steden kunnen reizen, maken we plannen en nemen we maatregelen. De volgende mobiliteitsdoelen zijn opgenomen in de Mobiliteitsvisie 2040:

- Logistieke bereikbaarheid;

- De auto minder dominant;
- Volwaardige alternatieven voor de auto;
- Westland verkeersveilig;
- Duurzaam Bereikbaar Westland.

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 Westland geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de meest recente kerncijfers van het CROW (landelijke richtlijnen).

Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland

In de beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland wordt beschreven hoe om moet worden gegaan met diepte werkzaamheden op locaties die mogelijk conventionele explosieven bevatten. De basis voor het gemeentelijk beleid voor het opsporen van explosieven is de explosieven risicokaart. Deze kaart geeft een eerste indicatie van het mogelijke gevaar van diepte werkzaamheden op bepaalde locaties in het Westland. In het projectgebied zijn geen mogelijke vindplaatsen van conventionele explosieven aanwezig.

Handhaven op maat

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

Woonvisie

De Woonvisie Westland 2020-2030 is een actualisatie van de Woonvisie van 2016 en richt zich op het deelonderwerp "wonen" van de Ontwerp-Omgevingsvisie Westland. De Woonvisie is vastgesteld in juli 2020. De Omgevingsvisie van gemeente Westland vormt de rode draad voor de ruimtelijke plannen en woningbouwplannen in Westland de komende jaren. Onze focus blijft op het tuinbouwcluster liggen, maar we zoeken daarin een betere balans met de leefomgeving. Westland wil een groenere, gezonde en aantrekkelijke gemeente zijn. In de toekomst ligt de drijfveer bij bouwen in het creëren van maatschappelijke meerwaarde. Westland werkt aan een beheersbare groei van het aantal woningen, zodat het aanbod aansluit bij de behoeften van de Westlandse bevolking en mensen die economisch verbonden zijn met de gemeente. Het woonmilieu in Westland is onderscheidend ten opzichte van de omliggende steden en sluit aan bij het dorpspe leefklimaat.

De woningmarkt is continu in beweging. Dit verdraagt geen strak gedetailleerd programma, maar een kader voor beslissingen. 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, huurdersorganisaties, zorgorganisaties, uitzenders

en tuindersorganisaties tot stand gekomen.

Prioriteiten en uitgangspunten van de Woonvisie

De "Woonvisie Westland 2020-2030" geeft de prioriteiten, uitgangspunten en visie hoe Westland er in 2030 uit moet zien op het gebied van (zorg)wonen en huisvesting arbeidsmigranten.

De hoofdthema's van Woonvisie zijn:

Betaalbaarheid

- doelgroepen die aangewezen zijn op betaalbare woningen (starters, gezinnen, ouderen, zorgbehoevenden, corporatiedoelgroepen, middeninkomens, arbeidsmigranten, vergunningshouders, woonwagenbewoners);
- grootte en differentiatie sociale woningvoorraad;
- woonlasten;
- gevolgen verkoop Vestia-woningen.

Doorstroming en wooncarrière

- bevorderen doorstroming;
- senioren (doorstroming vanuit sociale eengezinswoning);
- slaagkansen inwoners Westland.

Nieuwe bouwambitie

- behoud karakter kernen;
- vergroening en verduurzaming;
- huisvestingsoplossingen buiten de kernen;
- wonen met zorg: levensloopgeschiktheid / aanpasbaarheid;
- programma voor nieuwe projecten/locaties: 30-5-20-45*;
- herbestemming maatschappelijk vastgoed;
- flexwonen;
- huisvesting arbeidsmigranten, ook buiten kernen en op percelen glastuinbouwbedrijven.

(*) 30% sociale huur, 5% goedkope koop, 20% middeldure koop of huur, 45% duurdere koop

Beleid en beleidsregels voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk in Westland

In deze Nota wordt aangegeven dat het wenselijk is een goede ruimtelijke spreiding van de verkooppunten van consumentenvuurwerk te bewerkstelligen. Doel bij een ruimtelijke benadering is het bereiken van een gelijkmatige spreiding van (kleine) bedrijven voor verkoop en opslag van consumentenvuurwerk over Westland, om op deze wijze straathandel en vuurwerktoerisme zoveel mogelijk te voorkomen. Daarbij moet er binnen elk verzorgingsgebied sprake zijn van voldoende (vuurwerk)aanbod om de lokale markt te voorzien en zodoende illegale handel in principe overbodig te maken en te voorkomen.

Het uitgangspunt voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk van de gemeente Westland is:

Ruimte bieden aan ondernemers voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk met inachtneming van veiligheid en milieuregelgeving onder voorwaarde van een goede ruimtelijke spreiding.

Met daarbij de volgende randvoorwaarden:

- in de gemeente Westland wordt alleen consumentenvuurwerk opgeslagen. Opslag en verkoop van professioneel vuurwerk is niet toegestaan;
- iedere vestiging van opslag en verkoop van consumentenvuurwerk zal worden getoetst aan voldoende ruimtelijke spreiding in de gemeente Westland;
- in de gemeente Westland worden maximaal 18 vestigingen voor opslag- en verkooppunten van consumentenvuurwerk toegestaan;
- opslag tot en met 1.000 kg is beperkt toegestaan in de dorpskernen;
- nieuwe vestiging in dorpskernen is niet toegestaan;
- de vestiging van bedrijven met een opslag tot en met 10.000 kg heeft de voorkeur in gebieden waar een bedrijfsbestemming geldt of in tuincentra;
- opslag boven de 10.000 kg consumentenvuurwerk is uitgesloten;

- bestaande bedrijven in strijd met deze uitgangspunten mogen de activiteiten voortzetten.

In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat opslag en verkoop van consumentenvuurwerk niet is toegestaan.

Detailhandelsstructuurvisie gemeente Westland 'Kleine Kernen Kordaat'

In de Detailhandelsstructuurvisie "Kleine kernen kordaat" 2008 is het beleid vervat dat elke Westlandse kern, in ieder geval voor wat betreft het dagelijks winkelaanbod, over voldoende detailhandelsvoorzieningen dient te beschikken. De omvang van die voorzieningen is gerelateerd aan de omvang van de betreffende kern. Voorts is het beleid erop gericht om zoveel mogelijk detailhandelsomzet voor het Westland te behouden. Het weglekken van deze omzet naar omliggende gemeenten, dient, zoveel als reëel mogelijk is, te worden voorkomen.

In onze detailhandelsstructuurvisie worden de volgende twee hoofdlijnen benoemd:

1. Streven naar een situatie waarin de Westlandse kernen zelf voldoende detailhandelsvoorzieningen hebben. De omvang van die detailhandel heeft een sterke relatie met het lokale inwonertal, maar wordt ook bepaald door marktverhoudingen.
2. Het behoud van zoveel mogelijk omzet in Westland zelf. Het weglekken van omzet naar omliggende gemeenten willen we, zoveel als reëel mogelijk is, voorkomen.

2.1.2 Regionaal beleid

Metropoolregio Den Haag-Rotterdam

In de metropoolregio Rotterdam Den Haag werken 23 gemeenten samen aan het verbeteren van de bereikbaarheid en het vernieuwen van de economie. Daarmee versterken ze onder meer de (internationale) concurrentiepositie van de regio. Met elkaar vormen deze 23 gemeenten het bestuur van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH).

Voor het overleg tussen de 23 gemeenten en het nemen van besluiten kent de MRDH de volgende besturen en commissies: het algemeen bestuur, het dagelijks bestuur, de bestuurscommissie Vervoersautoriteit (Va), de bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat (EV) en de voorzitter. Met 23 gemeenten, 2,3 miljoen mensen, 1,2 miljoen banen met werk voor 13,5% van de Nederlanders en een bijdrage van 15% aan het BNP is de metropoolregio een regio die er toe doet. Voor een grootstedelijke regio waar het goed wonen, werken en recreëren is, heeft de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) zichzelf twee belangrijke ambities gesteld: het vernieuwen van economie en het verbeteren van de bereikbaarheid. Het Rijk gaf de Metropoolregio Rotterdam Den Haag de status van vervoerregio. En daarmee ook wettelijke taken rond verkeer en vervoer. Aan het begin van elke nieuwe bestuursperiode (elke vier jaar) stelt het bestuur een regionale strategische agenda vast, van waaruit de regionale vraagstukken worden opgepakt. De huidige strategische agenda loopt tot en met 2022.

2.1.3 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid

Het omgevingsbeleid Zuid-Holland is op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

Het beleid is eenvoudiger, transparanter en toegankelijker gemaakt voor initiatiefnemers in Zuid-Holland. Al het sectorale beleid is samengevoegd in een digitaal systeem, dubbele teksten zijn er uit gehaald en samenhang is inzichtelijker gemaakt. Hiermee is een einde gekomen aan sectorale visies en nota's. Het beleid kan nu modulair worden aangepast en daarmee kan het Omgevingsbeleid doorontwikkeld worden richting inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal

Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om 1 Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken.

De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

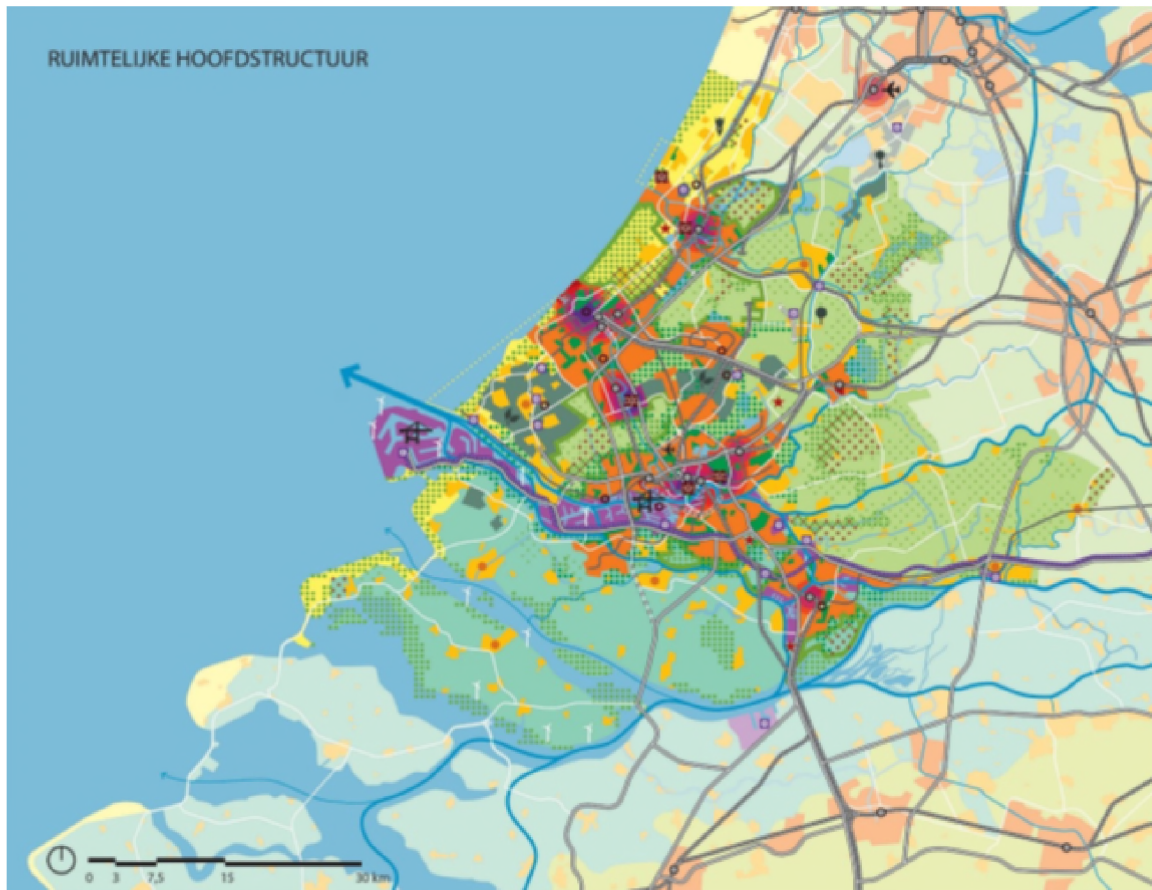
- Een introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting die is opgenomen in het deel Ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Samenhangende beleidskeuzes, integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit onze provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

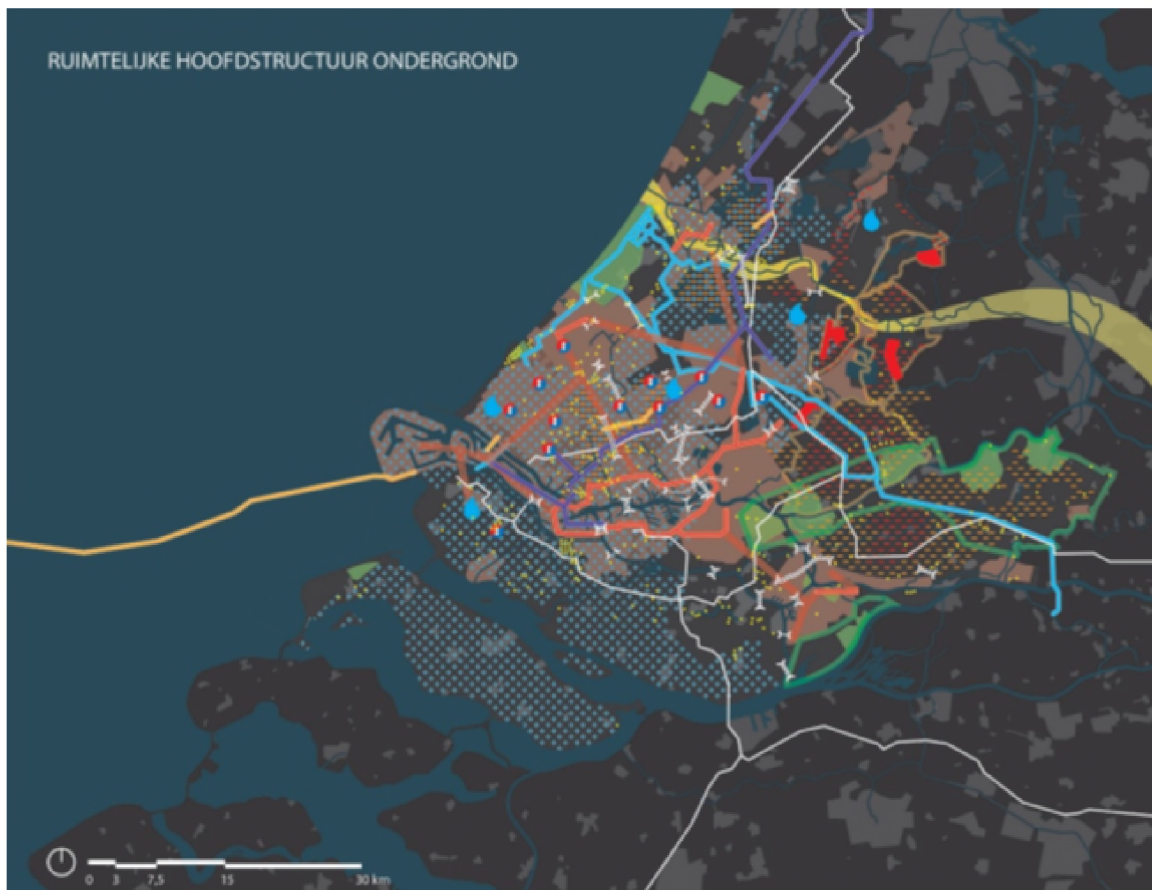
- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via h.o.v. verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie



Ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond

De drukte in de ondergrond neemt toe als gevolg van nieuwe mogelijkheden om de ondergrondse ruimte te benutten en de toenemende druk op de bovengrondse ruimte. Dat vraagt om een actieve ordening van ondergrondse functies, afgestemd met bovengrondse ontwikkelingen, in een driedimensionale planvorming (3D-ordening).

De ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond toont indicatief en informatief de huidige ruimtelijke situatie van de ondergrond en strategische doelstellingen voor de ondergrond. De kaart verbeeldt de grotere ondergrondse infrastructuur van bovenlokaal belang én de gebieden met een specifieke betekenis vanuit een ondergronds belang. Onder de grote ondergrondse infrastructuur van bovenlokaal belang zijn meegenomen de (buis)leidingen, warmtenetwerken, tunnels in het openbaar vervoer en wegennetwerk. Gebieden met een specifiek ondergronds belang hebben betrekking op de bescherming/reservering voor de drinkwatervoorziening, de ambitie voor bodemenergie, de stimulering van ondergrondse waterberging, aardkundige waarden en hoge archeologische waarden.



Programma Ruimte

Een nieuwe versie van het Programma ruimte is gelijktijdig met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld en in werking getreden. Het nieuwe Programma ruimte heeft een iets andere opzet gekregen dan voorheen. Er is gekozen om het algemene beleid zoveel mogelijk bij elkaar te zetten in de Omgevingsvisie. Een deel van het beleid uit het oude Programma ruimte is daarom overgezet naar de Omgevingsvisie. Het resterende deel van het Programma ruimte bevat vooral locatie specifieke en programmatische gegevens. Het gaat om een nadere invulling en uitwerking van een aantal ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. De 3 ha kaart en de tabellen met locaties groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied is terug te vinden in het nieuwe Programma ruimte.

Ambitie

Zuid-Holland is een strategisch gelegen, vruchtbare delta, grotendeels onder zeeniveau, met een dalende bodem en mede daardoor met een uniek gevarieerd kust-, veen- en rivierenlandschap. In dit gebied hebben inwoners het landschap gevormd en bewoonbaar gemaakt door inpoldering. Ook hebben onze inwoners het gebied verbonden met de rest van de wereld. In de loop der eeuwen heeft zich in Zuid-Holland een meerkernig stedelijk netwerk ontwikkeld. Een centrum van handel, cultuur en wetenschap, met als kenmerk en kracht de diversiteit aan mensen, landschap en economie. Een dynamische delta die altijd dreigingen heeft weten om te zetten in kansen.

Zuid-Holland is kwetsbaar voor veranderingen, zoals globalisering, klimaatverandering, demografische trends en nieuwe technologie. In ons laaggelegen deltagebied heeft de klimaatverandering grote ruimtelijke, economische en sociale gevolgen. Zuid-Holland is als open economie gevoelig voor de gevolgen van globalisering. De segregatie neemt toe. Onze energie-intensieve economie heeft, zoals ook benoemd in het klimaatakkoord van Parijs, alleen toekomst als wordt overgegaan tot verduurzaming. Daarnaast zorgt de trek naar de stad voor een toenemende druk op onze schaarse ruimte. Tegelijkertijd herbergt deze regio een groot reservoir van talent, creativiteit en ondernemerskracht.

De Provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. Onze ambities zijn de kaders waarbinnen wij ruimte geven.

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

2.1.4 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB ruimtelijke ordening

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

Doelen

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

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

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



Nationale belangen

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

2.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de 'Nieuwe' Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 en 3 Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro)). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande laddertoets vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat 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. Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling van 44 woonappartementen, detailhandel en horecavoorzieningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling hetgeen de zogenaamde laddertoets vereist (zie onder meer ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Onder Ladderonderbouwing De Gravin is een uitgebreide onderbouwing terug te vinden inzake de Laddertoets.

De behoefte naar woningen in de regio Westland is aanzienlijk groot. Daarentegen blijft de woningproductie- en aanbod achter bij de vraag. Ten behoeve van de woningmarkt in Westland worden kansen gezien voor woonproducten die passen bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Het bestemmingsplan maakt levensloopbestendige woningen mogelijk en geven daarmee in het centrum van 's Gravenzande invulling aan de behoefte van gestapelde woningen voor kleinere huishoudens en de alsmaar ouder wordende bevolking. De appartementen zijn door de ligging bij (primaire en secundaire) voorzieningen zeer geschikt voor senioren op basis van toegankelijkheid.

Tevens wordt er voldaan aan gemaakte regionale afspraken en het regionale woonbeleid over het volume. In verband met het goed functioneren van de kern 's Gravenzande moet ook voldoende ruimte in het centrum worden geboden voor diverse andere functies en voorzieningen. Aanwezigheid van dergelijke functies in een compact centrum hoort bij het karakter van het gebied.

Een grand café en detailhandel worden toegevoegd. Hiermee wordt de centrumfunctie van 's Gravenzande versterkt en een duurzame vervolgfunctie voor het behoudenswaardige voormalige raadhuis gerealiseerd. Ook blijkt uit de analyse dat er marktruimte is voor horeca en detailhandel.

Op basis van de bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan de woningbouwontwikkeling en overige voorzieningen. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

2.1.6 Conclusie

De herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor 's-Gravenzande door initiatiefnemer is in overeenstemming met de beleidskaders van de verschillende overheden.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

2.2.1 Ruimtelijke aspecten

De locatie van het plangebied is gelegen op het perceel aan de van Geeststraat 1 te 's-Gravenzande. Het perceel wordt omringd door drie straten, te weten door de Sand Ambachtstraat (bestaande uit een 30-km weg, diverse woningen en bedrijven), van Geeststraat (een Oost-West verbinding) en Langestraat (bestaande uit een voetgangerszone en 30-km weg). Voorts fungeert de Langestraat als een historisch belangrijke winkelstraat in 's-Gravenzande.

In de bestaande situatie wordt het oude gemeentekantoor niet meer gebruikt vanwege de gemeentelijke herindeling/fusie van 2004. Het pand bestaat voor het grootste deel uit een gebouw uit begin jaren '80 van de vorige eeuw, dat aan de zijde van de Langestraat aansluit op het rijksmonumentale gemeentekantoor. In het midden van het gebouw is een besloten binnentuin gelegen. De beeldbepalende beuk in deze tuin is in begin 2019 verplaatst naar een andere locatie in 's-Gravenzande.

De locatie is goed te bereiken via een hoofd-toegangsweg die toegankelijk is vanaf de van Geeststraat. Daarnaast bevindt zich achter het gemeentekantoor een parkeerterrein welke te bereiken is vanaf de Sand Ambachtstraat. Het bouwwerk geeft momenteel een vervallen indruk vanwege de leegstand. Bovendien heeft het huidige bouwwerk een maatschappelijke bestemming in verband met het oude gemeentekantoor. Ook heeft het plangebied de dubbelbestemming 'waarde - Winkelgebied'.

De initiatiefnemer heeft derhalve een gebouwencomplex ontworpen waarbij de locatie zijn hoogwaardige uitstraling in het centrum van 's-Gravenzande terug moet krijgen. Tevens wordt naast het gebouwencomplex een openbaar toegankelijke stadstuin gerealiseerd. Hiermee behoudt het plan een hoogwaardig karakter maar gaat het eveneens met de tijd mee. Daarom wordt middels het onderhavig ruimtelijk plan de nieuwe en benodigde functies gegeven aan deze locatie.

Nieuwe situatie

De gemeente heeft op grond van de bovengenoemde analyse zodoende een prijsvraag gehouden ten behoeve van de herontwikkeling van het oude gemeentekantoor. De herontwikkeling van initiatiefnemer voorziet in de gedeeltelijke sloop van het bestaande gebouw en de nieuwbouw van een gebouwencomplex met behoud van het bestaande doch toekomstig gerestaureerde rijksmonument. De toekomstige locatie bevat onder meer de functies wonen, detailhandel, verkeer, groen/tuin en horeca. Het toekomstige gebouwencomplex bestaat verder uit vier verdiepingen waarin totaal 44 woningen worden gerealiseerd.

De begane grond zal bestaan uit woonappartementen en heeft daarnaast een deel waar een detailhandelsfunctie wordt gerealiseerd. Desbetreffende horecagelegenheid wordt verwezenlijkt in het rijksmonumentale deel van het gebouw. Op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping van het gebouw worden meerdere woningen gerealiseerd.

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein aan de achterzijde (de zuidelijke kant van het huidige gemeentekantoor) met 20 parkeerplaatsen welke zijn ingepast met hagen en verplante leilinden. Tevens wordt in de kelder van het gebouwencomplex 15 parkeerplaatsen met in- en uitrit naar de Sand Ambachtstraat gerealiseerd.

Het te realiseren programma ziet er als volgt uit;

8 Sociale huurwoningen*

7 Middeldure huurwoningen*

29 (Extra) dure huur en/of koopwoningen

170 m² Horecaruimte

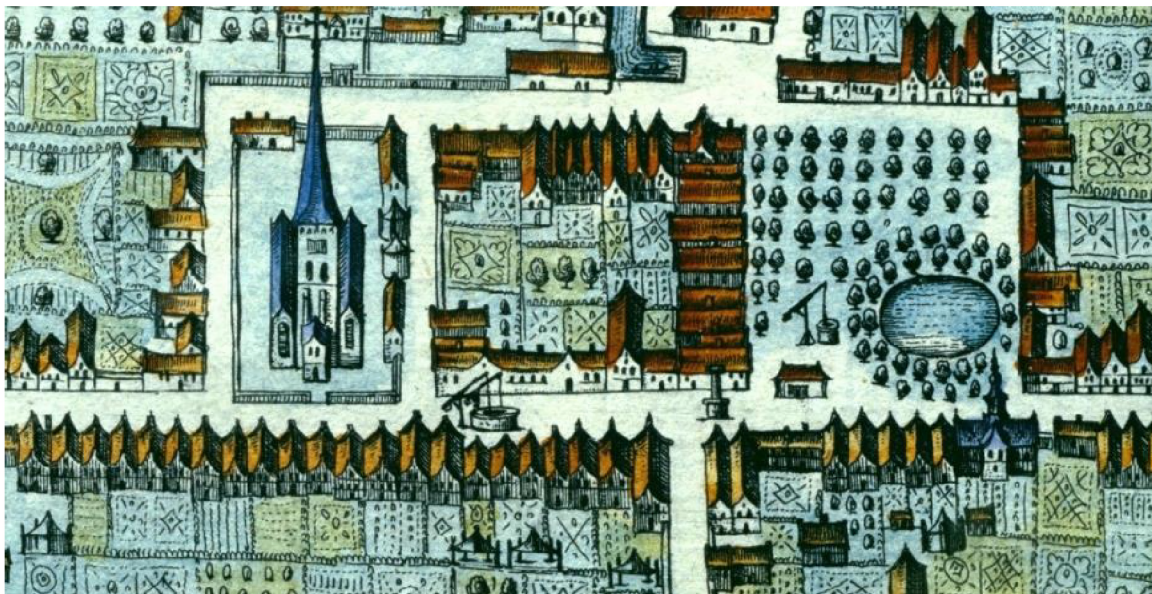
**120 m² v.v.o. aan detailhandel aan de
Langestraat**

Sociale huur (boven aftoppingsgrens)	van 663,40 tot	€ 737,14
Middeldure huur	van 737,14 tot	€ 950,00
Dure huur	vanaf	€ 950,00

* Prijspeil aanvangshuren huurwoningen d.d. juni 2020. Exclusief parkeerplaats indien van toepassing

2.2.2 Historisch ruimtelijke opbouw

Het oude gemeentekantoor van 's-Gravenzande staat als monumentaal pand ingetekend op de kaart van Blaeu uit omstreeks 1650. Hiermee is de historische waarde en locatie van het pand gegeven.



De locatie rondom het stadhuis heeft een vrij binnenstedelijk opzet met bebouwingsblokken, tussenstraatjes, doorgaande wegen en een flaneerstraat. Verder is de historische verdeling van formele wegen in noord-zuidrichting (Sand Ambachtstraat) en informele tussenstraatjes in de oost-westrichting (van Geeststraat) herkenbaar. Het huidige gemeentekantoor ligt tussen de centrale winkelstraat van 's-Gravenzande, de Langestraat, en de Sand Ambachtstraat, een straat waarin vooral woningen gelegen zijn.

2.2.3 Inventarisatie van functies

Het plangebied ligt gelegen in het centrumgebied van 's-Gravenzande. Binnen dit gebied komen voornamelijk bestemmingen zoals centrum, wonen en horeca voor. Verder wordt het centrumgebied omringd door een woonkernegebied waarin met name wonen de hoofdfunctie van is.

2.2.4 Behoeftte-onderzoek

Door Borgdorff Makelaars B.V. is op 2 november 2020 onderzocht in hoeverre behoefte bestaat inzake koop- en huurappartementen in 's-Gravenzande. Het woningbouwprogramma van De Gravin bevat 8 sociale huurappartementen, 7 huurappartementen in de categorie betaalbaar/middensegment met een huurprijs tot €950,00 en 29 appartementen in de categorie (extra) duur.

Het blijkt uit de marktdata dat er zeer weinig transacties plaatsvinden van huurappartementen boven de sociale huurprijsgrens (€ 737,14). Dit wordt veroorzaakt door een groot gebrek aan aanbod. De vraag naar huurwoningen in het zgn. bereikbare/middensegment en ook het dure segment is hiermee gegeven. De afzet van de huurappartementen in De Gravin is hiermee verzekerd.

Tevens blijkt uit de verhouding tussen vraag en aanbod voor koopappartementen in 's-Gravenzande vanaf 2018 een daling zien en bedraagt in het eerste halfjaar van 2020 1,1. Dit houdt in dat het aantal transacties 1,1 maal het aanbod betreft.

Ten aanzien van het marktsegment (extra) dure koop is er momenteel geen aanbod van gelijke kwaliteit in 's-Gravenzande. Wel is er in het dure koopsegment beperkt aanbod van mindere kwaliteit. Het beperkte aanbod uit zich in een beperkt aantal transacties. Te voorzien is dat de vraag gegeven de hoge kwaliteit van De Gravin, zich in het dure segment vooral zal richten op deze woningen.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat er in 's-Gravenzande momenteel voldoende vraag is naar zowel de koop- als naar huurappartementen in De Gravin (zie Woningbehoefte De Gravin).

2.2.5 Verkeer

Verkeersintensiteit

Voor de in dit plan opgenomen ontwikkeling is de verkeersgeneratie berekend (Verkeersgeneratie). Voor de berekende varianten geldt dat de te verwachten verkeersgeneratie lager is dan in de voormalige situatie. Dit maakt dat het plan per saldo een licht positief effect heeft op de verkeersdruk in de omgeving.

Ontsluitingplangebied

De ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer en per openbaar vervoer is voldoende accuraat voor de realisatie van betreffende functies.

Parkeren

Bij het opstellen van de parkeerbalans wordt rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages ten behoeve van de verschillende functies. Doordat piekmomenten in de parkeerbehoefte van verschillende functies niet altijd volledig samenvallen, zijn voor verschillende functies opgeteld in totaal vaak minder parkeerplaatsen nodig dan de verschillende maxima bij elkaar. Tegelijkertijd kan aan de hand van de aanwezigheidspercentages beter in kaart worden gebracht wat het effect is van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie. Dit omdat de piekmomenten van de nieuw te realiseren functies ook niet altijd samenvallen met de piekmomenten van de functies die verdwijnen. Kijkend naar de varianten voor de locatie, dan geldt dat er momenten zijn dat de parkeerdruk in het openbaar gebied af zal nemen (werkdagen, waaronder de vrijdag (marktdag)), maar dat er ook momenten zijn dat de parkeerdruk toe zal nemen (weekenddagen, waaronder de zaterdag). Gelet op de huidige parkeerdruk in 's-Gravenzande, zie hiervoor Bijlage 9 Parkeeronderzoek, blijft ook op de momenten dat de parkeerdruk toe zal nemen de parkeersituatie in het centrum van 's-Gravenzande echter acceptabel. Dit maakt de gevolgen van deze ontwikkeling per saldo acceptabel.

2.3 Gebiedsvisie

Beschrijving omgeving

Het centrum van 's-Gravenzande wordt gevormd door een zogenaamd assenkruis dat bestaat uit de Langestraat in de noord-zuidrichting en de as Zandeveldplein - Graaf Florisplein in de oost-westrichting. De Langestraat is de hoofdwinkelstraat. Hier is een groot deel van de detailhandel gevestigd en de straat is autovrij. Aan de oost-west as ligt een 'kralensnoer' van grotere en kleinere stedelijke ruimtes met in het midden het Marktplaats dat steeds meer invulling krijgt als horecaplein. Aan het Marktplaats en de

Langestraat is momenteel het nieuwe winkelcentrum 'Hart van 's-Gravenzande' in ontwikkeling. Het 'kralensnoer' bestaat van oost naar west uit het plantsoen aan de Albert Klingstraat met daaraan de Eben Haezerschool, het Graaf Florisplein als aanloopstraat met onder andere winkels en een parkeerplaats, het genoemde Marktpluin, het Zandeveltplein met onder andere de bibliotheek en gezondheidsvoorzieningen en het plantsoen aan de Zandeveltweg met daarin de basisschool John F Kennedy.

Het centrum heeft een rechthoekige bebouwingsstructuur. De Langestraat was van oorsprong de hoofdstraat en de parallel gelegen Sand-Ambachtstraat de achterstraat. De ontsluitingsstructuur bestaat uit een raster met een herkenbare verdeling in vooral doorgaande auto-ontsluitingswegen in noord-zuid richting en meer informele verbindingen in oost-west richting. Die informele routes met steegjes en paden hebben meestal geen doorgaand karakter, maar vormen wel een bijna sluitend netwerk.

De bebouwing aan de Langestraat bestaat overwegend uit afzonderlijke panden van 2 lagen met een kap. De breedte van de panden is beperkt en de gevels hebben een verticale geleiding. De gebouwen staan in de rooilijn met hooguit kleine verspringingen. Het historische lint van de Sand- Ambachtstraat wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies en kleinschalige bebouwing. De Van Geeststraat kent minder begeleidend bebouwing en de enkele panden die de straat wel begeleiden zoals het voormalige gemeentehuis of een supermarkt zijn duidelijk grootschaliger.

Ruimtelijke visie

Het voormalige gemeentehuis van 's-Gravenzande en meer specifiek het monumentale raadhuis, ligt aan het hart van het assenkruis en in het midden van het stadscentrum. Doel is dit assenkruis te versterken, onder andere door het verder te vergroenen. Meer in het bijzonder is het de wens het genoemde 'kralensnoer' op de oost-west as te versterken, bijvoorbeeld door ontbrekende schakels toe te voegen. De rastervormige ontsluitingsstructuur wordt gehandhaafd, inclusief de informele verbindingen zoals de voetgangersverbinding aan de achterzijde van de onderhavige locatie. Deze loopt vanuit de Langestraat tussen huisnummers 165 en 181 door rechtstreeks naar de Sand Ambachtstraat. Wat betreft de auto-ontsluiting zal nog wel nader worden gekeken naar de gewenste rijrichting op het deel van de Sand Ambachtstraat tussen Van Geeststraat en Zuidwind.

Het is daarnaast ook gewenst het assenkruis functioneel te versterken met publieke functies aan de Langestraat en Van Geeststraat. Aan de Langestraat kan daarvoor in beperkte mate nog enige detailhandel worden toegevoegd in de hoofdwinkelstraat. Het monumentale raadhuis ligt aan het Marktpluin en kan met een horecafunctie bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van het horecaplein.

De bebouwingsstructuur van de Langestraat en de Sand-Ambachtstraat, de historische voor- en achterstraat, dient te worden gehandhaafd. Dit betekent aansluiten op bestaande maat en schaal, een beperkte korrelgrootte, individuele panden met een verticale geleiding en een rooilijn met mogelijk beperkte verspringingen. Gezien de bestaande, grootschaliger bebouwing wordt aan de Van Geeststraat hogere bebouwing mogelijk geacht. Daarbij kan wel aansluiting worden gezocht met de Langestraat en Sand Ambachtstraat met een bebouwingsbeeld met individuele panden en een verticale geleiding. Het raadhuis zou meer los moeten worden gezet van aangrenzende bebouwing om het beter tot z'n recht te laten komen als rijksmonument en het meer te betrekken bij het horecaplein. Het vormt dan een bijzonder object in de hoek van het plein.

Inpassing bouwplan

Vanuit het winnende prijsvraagontwerp is een bouwplan uitgewerkt dat past binnen de ruimtelijke visie. De bebouwing aan de Langestraat is iets hoger dan het monumentale raadhuis met een 4^e laag die deels onder de kap ligt. Het beeld van de bebouwing aan de Langestraat is dat van twee individuele panden met onderling een kleine verspringing in de rooilijn en een duidelijke verticale geleiding, waardoor het aansluit op de maat en schaal van de Langestraat. De open puien op de begane grond passen bij de beoogde publieke functies. Het naastgelegen raadhuis krijgt een horecafunctie op de begane grond. Het monument wordt grotendeels vrijgezet en blijft enkel verbonden met een enkele meters naar achter liggende éénlaagse tussenbouw. Het wordt daarmee weer verder teruggebracht naar de oorspronkelijke staat. Aan de achterzijde is ten behoeve van de beoogde horeca een nieuwe serre

voorzien met aansluitend een terras.

Het terras ligt in een nieuw te realiseren, gemiddeld circa 15 meter diepe voortuin langs de Van Geeststraat. Deze tuin vormt niet alleen een nieuwe 'kraal' aan het snoer van de oost-west as, maar voegt daar ook het nodige groen aan toe. Door die diepe tuin verschuift de bestaande bebouwingswand van het oude gemeentehuis aan deze zijde zo'n 11 meter en deels nog enkele meters meer, naar achteren. Dit is ook de reden dat ingestemd kan worden met iets hogere bebouwing van grotendeels 4 lagen met deels een vijfde bouwlaag onder een kap, waar in de prijsvraag aanvankelijk maximaal 3 lagen met een terugliggende 4^e laag was aangegeven. Het gevelbeeld aan deze tuin is opgebouwd uit verschillende, individuele panden, waarvan een aantal smal en hoog en een breder pand in het midden. Ook dat middelste pand is weer verticaal geled in verschillend bouwdelen. Deze panden en bouwdelen hebben ieder eigen gevelindelingen met verticale geleiding, kapvormen, verspringingen in de rooilijn en kleur- en materiaalgebruik. Hoewel iets hoger dan voorzien sluiten maat, schaal en korrelgrootte hierdoor wel aan op de aansluitende bebouwing.

De bebouwing aan de Sand Ambachtstraat sluit met overwegend 2 tot 3 lagen met kap weer aan op de maat en schaal van de te saneren bebouwing en overige bebouwing in deze straat. Ook hier weer een bebouwingsbeeld van individuele panden met eigen gevelindelingen, afzonderlijke kappen, eigen kleur en materiaalgebruik en verspringingen in de rooilijn. Het gebouw heeft hier een woonfunctie en over de gehele breedte een ondiep tuintje aan de straat. Op het van deze zijde toegankelijke achterterrein komt parkeren en de toegang van de hellingbaan naar de onder het gebouw te realiseren parkeerkelder. De hier aanwezige, eerder genoemde langzaam verkeersverbinding vanaf de Langestraat wordt gehandhaafd.

Om de beoogde kwaliteiten ook na vaststelling van het bestemmingsplan te kunnen garanderen zijn deze vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan (Bijlage 8 Beeldkwaliteitsplan). In aanvulling op wat eerder al is vastgelegd in de welstandsnota en in het beeldkwaliteitsplan karakteristiek gebied (als bijlage opgenomen in bestemmingsplan Centrum 's-Gravenzande), kan de Welstandscommissie daarmee na de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad het bouwplan beoordelen.

Bezonningsstudie

Voor het voorontwerp bestemmingsplan is in maart 2019 een bezonningsstudie uitgevoerd (DSH1614Z001), dat is gebaseerd op de lichte TNO-norm die de gemeente gewoonlijk hanteert.

Voor het bepalen van de bouwmassa's in het 3D-model is men uitgegaan van de maximale toegestane bouwhoogten in het voorontwerp bestemmingsplan. De voorgeschreven goothoogten waren buiten beschouwing gelaten, zodat de daadwerkelijk mogelijke schaduw altijd lager zal uitvallen dan weergegeven. De lichte TNO-norm houdt in dat omliggende woningen in de periode tussen 19 februari en 21 oktober tenminste 2 uur daglicht moeten hebben op het midden van de vensterbank van de woonkamer. Deze 2 uur hoeven niet aaneengesloten te zijn. Op de maatgevende weernemingsdatum 19 februari (wintertijd) waren alle woningen aan de overkant van de Sand Ambachtstraat vanaf ca 10:00 uur vrij van schaduw. De schaduw valt pas vanaf ca 13:30 uur op de panden aan de overkant van de Langestraat. Hier mag alleen gewoond worden op de verdiepingen, zodat de daadwerkelijke schaduwhinder pas later optreedt. De overzijde van de Van Geeststraat is vanaf ca 15:30 uur vrij van schaduw. Hier bevinden zich echter geen woningen. Op de aan de zuidzijde aangrenzende panden aan de Langestraat treedt nagenoeg geen schaduw. Op de maatgevende weernemingsdatum 21 oktober (zomertijd) waren alle woningen aan de overkant van de Sand Ambachtstraat vanaf ca 10:30 uur vrij van schaduw. De schaduw valt pas vanaf ca 14:00 uur op de panden aan de overkant van de Langestraat. Hier mag alleen gewoond worden op de verdiepingen, zodat de daadwerkelijke schaduwhinder pas later optreedt. De overzijde van de Van Geeststraat is vanaf ca 16:00 uur vrij van schaduw. Hier bevinden zich echter geen woningen. Op de aan de zuidzijde aangrenzende panden aan de Langestraat treedt nagenoeg geen schaduw.

Enige aanpassingen van het bouwplan hebben geleid tot beperkte aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Zo is het bouwvlak op de hoek Van Geeststraat-Sand Ambachtstraat zo'n 2m teruggelegd waardoor de bezonning van zowel de overzijde van de Sand Ambachtstraat als de Van Geeststraat verbetert. Aan de zijde van de parkeerplaats zijn de bouw mogelijkheden in het hoekje achter het pand Langestraat 149 iets uitgebreid, wat gezien de positionering op de zon slechts in zeer beperkte mate extra schaduw zal opleveren. Voor het overige zijn de toegestane bouwhoogtes hier en daar

enigszins gewijzigd, waarbij de goothoogtes meestal zijn verlaagd en de nokhoogtes hier en daar iets zijn verhoogd op plekken waar dat veelal weinig invloed heeft op de omgeving. Als we daarbij meenemen dat bij het bezonningsonderzoek geen goothoogten waren meegenomen, kan worden aangenomen dat het bouwplan geen onevenredige schaduwhinder zal veroorzaken voor de omgeving.

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 richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

KERNEN

In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies naast elkaar voorkomen en zelfs gewenst zijn, wordt gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) 'functiemenging'. Bij deze lijst wordt per bedrijfsactiviteit bekeken in welke mate deze direct naast woningen toelaatbaar is. Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' wordt verwezen naar de digitaal raadpleegbare brochure.

3.1.2 Onderzoek

Het bouwplan 'De Gravin' wordt gekwalificeerd als een gemengd gebied vanwege de ligging van het plangebied in de kern en de diversiteit aan functies in het gebied zoals wonen, winkels en kleine bedrijven. Op grond van deze functiemenging en de ligging kunnen kortere richtafstanden, zoals opgenomen in de VNG-brochure, tot woningen worden aangehouden in vergelijking met een rustige woonwijk.

Bedrijf La Fabrique

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het bedrijf La Fabrique. Het bedrijf fungeert als meubelmakerij. Om die reden categoriseert La Fabrique zich als een milieucategorie 3.1-bedrijf (SBI 361) waardoor een richtafstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie geldt. De afstand tot het plangebied bedraagt 60 meter.

3.1.3 Conclusie

Het plan bevindt zich in een gemengd gebied. Er worden geen richtafstanden ingevolge bedrijven en milieuzonering overschreden waardoor de goede ruimtelijke ordening niet wordt aangetast.

3.2 Geluid

3.2.1 Wettelijk kader

Wet geluidhinder

Met de Wet geluidhinder (Wgh) 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.

3.2.2 Onderzoek

In opdracht van initiatiefnemer is door Wolf+Dikken Adviseurs en Aqua Terra Nova B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek richt zich op geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de geluidgevoelige bestemmingen in het bouwplan. Het onderzoek is raad te plegen via Milieu onderzoeken De Gravin van onderhavig ruimtelijk plan.

Middels het onderzoek wordt nagegaan of aan de verschillende normwaarden uit de Wgh wordt voldaan. Het bouwplan ligt volgens de Wgh binnen de zone van de Zandeweltweg. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) heeft de resultaten uit dit onderzoek goed bevonden.

Voor het akoestisch onderzoek is de Standaard-Rekenmethode I RMG 2012 toegepast.

3.2.3 Conclusie

Op grond van de vastgestelde berekeningen is gebleken dat de geluidbelasting om reden van de Zandeweltweg, inclusief aftrek van 5 dB ex art. 110g Wgh, 46 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden (ex art. 82 Wgh). Ten aanzien van de overige 30-km/uur wegen is aanvullend akoestisch onderzoek niet vereist in verband met de lage etmaalintensiteiten. Derhalve is er geen sprake van een belemmering in de zin van een goede ruimtelijke ordening vanuit onder andere de Wet geluidhinder.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Wettelijk kader

Wet luchtkwaliteit

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

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

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

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

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

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

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

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

3.3.2 Onderzoek

Het bouwplan voorziet niet in een ontwikkeling van meer dan 1500 woningen waardoor niet aan de grenswaarden getoetst hoeft te worden. Wolf+Dikken Adviseurs en Aqua Terra Nova B.V. hebben de consequenties ten aanzien van de luchtkwaliteit in het plangebied in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch onderzocht (Milieu onderzoeken De Gravin). Het onderzoek omschrijft de mogelijke invloeden en gevolgen van het daadwerkelijk gerealiseerde bouwplan ten opzichte van de extra verkeersbewegingen die zullen ontstaan. De resultaten zijn vervolgens getoetst aan de gestelde normen in de Wet milieubeheer. Hieronder worden de onderzoeksresultaten nader omschreven. Op grond van de uitgangspunten uit het onderzoek blijkt dat in totaal sprake is van 295 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het bouwprogramma voor het project is na uitvoering van bovenstaand onderzoek (deels) aangepast. Om deze veranderingen in beeld te krijgen is een nieuw rapport verkeersgeneratie opgesteld. uit het rapport verkeersgeneratie blijkt dat het aantal motorvoertuigbewegingen hoger is dan 295 per etmaal, namelijk een verkeersgeneratie van 333 motorvoertuigbewegingen. Het totale aantal komt nog niet uit boven de huidige situatie, namelijk 359 motorvoertuigen per etmaal. Het bouwplan zorgt dan ook niet voor extra verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Het bouwplan is hiermee niet in betekende mate waardoor aanvullend of aangepast onderzoek niet noodzakelijk is.

3.3.3 Conclusie

Het bouwplan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit waardoor geen aanvullend onderzoek nodig is en tevens geen bezwaren oplevert voor een goede ruimtelijke ordening. De luchtkwaliteit vormt geen obstakel voor verdere besluitvorming.

3.4 Externe veiligheid

3.4.1 Wettelijk kader

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

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

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

tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

3.4.2 Onderzoek

Aqua Terra Nova B.V. heeft op 30 maart 2018 onderzoek verricht naar externe veiligheid (Milieu onderzoeken De Gravin). Dit onderzoek geeft mogelijke risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied weer die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en/of Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vallen. Tevens wordt onderzocht of het plangebied is gelegen binnen een plaatsgebonden risico-contour van een inrichting zoals bedoeld in het Bevi. Hierbij moet worden gedacht aan situaties met gevaarlijke stoffen en/of windturbines en/of vliegtuigen nabij luchthavens. De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) heeft op 28 juni 2018 zijn reactie uitgebracht op het bovenstaand onderzoeksrapport (Advies VRH).

De enige externe veiligheidsrisicobron is gelegen in het transport van gevaarlijke stoffen op de nabijgelegen N211 welke ongeveer 300 meter ten noordwesten van het plangebied ligt. Om die reden adviseert de VRH een aantal maatregelen door te voeren waarmee de risico's worden verkleind. Hieronder worden de maatregelen besproken:

Maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid

Bij een incident met het transport van brandbare gassen op de N211 is het van belang dat mensen veilig kunnen vluchten. Hiervoor is een vluchtweg vanuit de objecten richting de omgeving, in een afgekeerde zijde van deze risicobron van belang. Dit geldt voor objecten bestemd voor het verblijf van personen zoals de nieuw te realiseren appartementen.

Vorbereiden interne organisatie

Het plangebied ligt in de nabijheid van het transport van gevaarlijke stoffen over de. In de te realiseren objecten zijn personeelsleden, grote groepen en/of verminderd zelfredzame mensen aanwezig. Het is van belang dat het personeel en/of de BHV-organisatie is voorbereid op eventuele incidenten met de eerder genoemde risicobron. Het gaat hierbij om calamiteiten die buiten het object kunnen plaatsvinden, maar effecten binnen het object zou kunnen hebben. Hierbij is het van belang dat het personeel en/of de BHV-organisatie weet hoe daarbij gehandeld kan worden.

Incidentbestrijding door hulpdiensten

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende zijn. De bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten dient goed te zijn. De bereikbaarheid is op dit moment voldoende. Dit moet ook voor de toekomst worden geborgd. Er moet voldoende bluswater zijn. Op dit moment is er voldoende bluswater. Dit moet ook voor de toekomst worden geborgd.

Restrisico

Het invloedsgebied van de risicobron is groter dan dit plangebied. Het totaal aantal te verwachten slachtoffers (en daarmee de hulpbehoefte) is groot bij het ergst denkbare scenario, in dit geval de N211. Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie is de beschikbare hulpverleningscapaciteit waarschijnlijk onvoldoende om direct aan de benodigde hulpvraag te voldoen. Assistentie vanuit andere regio's is hierbij noodzakelijk.

3.4.3 Conclusie

Met inachtneming van de bovenstaande maatregelen ondervindt het bestemmingsplan op het aspect externe veiligheid geen belemmeringen. Zoals opgemerkt is het transport van gevaarlijke stoffen op de provinciale weg N211 de enige externe veiligheidsrisicobron. Om die reden heeft de VRH geadviseerd om een aantal maatregelen door te voeren betreffende het plan zodat de besproken risico wordt verkleind.

3.5 Water

3.5.1 Wettelijk kader

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:

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

Nationaal beleid

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

Nationaal Waterplan

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

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

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

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

Waterschapsbeleid

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheersplan

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

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

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

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

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

In 2007 (herzien in okt 2018) is een Handreiking Watertoets, ruimte voor water in ruimtelijke plannen opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. De toelichting van bestemmingsplannen dient een beschrijving te bevatten van de volledige watersituatie binnen het plangebied, alsmede de te verwachten ontwikkelingen. Deze beschrijving dient in te gaan op de volgende aspecten:

- beleidskader omtrent water;
- waterkeringen;
- waterkwantiteit;
- waterkwaliteit en ecologie;

- afvalwater en riolering;
- waterprojecten welke onderdeel zijn van ABC-Delfland.

Gemeentelijk beleid

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

WATERPLAN WESTLAND WESTLAND WATER, NU EN LATER



3.5.2 Onderzoek

Op 19 februari 2019 heeft Aqua-Terra Nova B.V. een Waterstudie opgesteld om de bestemmingswijziging mogelijk te maken. Hieronder staan de bevindingen van het onderzoeksbureau ten behoeve van de nieuwe situatie opgesomd.

Veiligheid en waterkeringen

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op het (veilig) functioneren en het beheer en onderhoud van waterkeringen. Om die reden is het van belang, dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen rekening houden met de effecten van die plannen op de aanwezige waterkeringen.

In de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland zijn de ligging en de minimale afmetingen van de

waterkeringen vastgelegd. Rondom de keringen is een keurzone vastgesteld. Deze bestaat uit het waterstaatswerk (de daadwerkelijke kering) en een beschermingszone. Binnen het waterstaatswerk en de beschermingszone zijn op basis van de keur beperkingen gesteld aan activiteiten die het waterkerend vermogen van de kering nu en in de toekomst kunnen aantasten. In en rondom dit plangebied komen geen waterkeringen voor.

Waterkwantiteit

Het Hoogheemraadschap van Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur met voldoende mogelijkheden voor waterberging. Dit streven heeft uiteindelijk tot doel wateroverlast voor de nieuwe en de al aanwezige functies in het gebied te voorkomen. Bij het voorkomen van wateroverlast en het verwerken van hemelwater hebben perceeleigenaar, gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland elk een verantwoordelijkheid. De perceeleigenaar moet het hemelwater zoveel mogelijk zelf verwerken bij de plaats waar het valt. De gemeente draagt zorg voor de inzameling en verwerking van het afstromend hemelwater. Dit betekent, dat de gemeente in eerste instantie inspanning moet doen om dit hemelwater vast te houden of terug te brengen in de bodem. Vervolgens kan het (al dan niet na zuivering) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het Hoogheemraadschap Delfland is vervolgens verantwoordelijk voor de ontvangst van hemelwater in het oppervlaktewater.

Het plangebied ligt in boezemland met een oppervlaktewaterpeil van NAP -0,43 m. De maatgevende peilstijging is niet in het gehele gebied gelijk. Op het plangebied is een maatgevende peilstijging van 0,15 m van toepassing.

Het oppervlak dat van de bestemming "Maatschappelijk" zal wijzigen in de bestemming "Wonen" bedraagt circa 2.843 m². Hiermee neemt de verharding af van ongeveer 2.626 m² naar 1.675 m². Op basis van de Watersleutel van Delfland dient er geen extra waterberging of wateroppervlak te worden gerealiseerd.

De kans op wateroverlast mag als gevolg van dit plan niet toenemen. Dit wordt het stand-still beginsel genoemd. Tevens geldt ten aanzien van het zgn. stand-still beginsel (:kans op wateroverlast mag niet toenemen in verband met een ontwikkeling) het volgende:

- de kans op wateroverlast mag niet toenemen;
- de structuur van het watersysteem mag niet verslechteren; in de nieuwe situatie is dit niet van toepassing aangezien er geen aanpassingen aan de structuur plaatsvinden;
- de beheerbaarheid van het watersysteem mag niet verslechteren; in de nieuwe situatie vinden er geen veranderingen plaats aan het watersysteem.

In de nieuwe situatie neemt het percentage onverhard terrein toe, waardoor de kans op wateroverlast niet toeneemt. Bovendien zal initiatiefnemer de aanleg van verharding, waar mogelijk, in waterdoorlatende vorm realiseren. De structuur van het watersysteem zal in de nieuwe situatie niet verslechteren, aangezien er geen aanpassingen aan de structuur plaatsvinden. Tevens vinden er geen veranderingen aan het watersysteem plaats.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

In het kader van de herstructurering wordt er gestreefd naar het zoveel mogelijk benutten van kansen en voor het verbeteren van de watersysteemkwaliteit en de ecologie. Ten aanzien van de KRW maatregelen moet er rekening worden gehouden met de afspraken uit de Bestuursovereenkomst KRW Delfland en de afspraken die op dit moment gemaakt worden voor het Stroomgebiedbeheersplan 2015-2021. Het boezemsysteem van Delfland maakt onderdeel uit van de KRW waterlichamen. Delfland en gemeenten zijn in de KRW Delfland overeengekomen om de toestand van de waterlichamen te verbeteren. Onderdeel van deze overeenkomst is dat daar waar langs waterlichamen ruimtelijke mogelijkheden zijn om invulling te geven aan de KRW-opgave, deze worden benut, en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt onderzocht of een deel van de ruimtelijke KRW-opgave hieraan kan worden gekoppeld. In het Waterplan Westland is aangegeven dat als er ruimte is, er een natuurvriendelijke oever moet worden aangelegd. En als er geen ruimte is maar wel dynamiek, kansen worden benut. Daarnaast mogen ruimtelijke ontwikkelingen niet leiden tot een verslechtering van de ecologische en chemische toestand van deze waterlichamen.

Het projectgebied zal in de nieuwe situatie geen directe invloed hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Het afstromend hemelwater vanaf het projectgebied kan een gering positief effect op de waterkwaliteit hebben, indien het hemelwater blijvend wordt afgevoerd middels het gescheiden rioolstelsel. Door infiltratie van hemelwater in de bodem kan door bodempassage eveneens een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het grondwater.

Onderhouden bagger

Delfland is verantwoordelijk voor het onderhoud van het primaire watersysteem en de waterkeringen. Dit betekent dat deze toegankelijk moeten zijn voor onderhoud. Ook houdt Delfland ruimte die eventueel nodig is voor dijk- of kadeverzwaring, vrij van andere, conflicterende functies. Het beheer en onderhoud van het watersysteem binnen het plangebied is vastgelegd in de Keur Delfland. Het onderhoud van het primaire watersysteem is in handen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het onderhoud van het secundaire watersysteem is in handen van aangelanden. Voor onderhoud van watergangen is het van belang rekening te houden met de benodigde onderhoudsstroken.

Er zijn geen aangrenzende watergangen in het plangebied waardoor er geen onderhoud nodig is.

Bodem en grondwater

Wanneer er ondergronds omvangrijke bouwwerken worden gerealiseerd, kan dit invloed hebben op de grondwaterstroming en op de drooglegging in het projectgebied en de omgeving.

De huidige kelder heeft een diepte van circa 3,5 m onder peil. Deze wordt vervangen door een kelder die in omvang vergelijkbaar is. Daardoor worden er nauwelijks gevolgen op de grondwaterstroming verwacht. Voor de tijdelijke gevolgen tijdens sloop van de bestaande en aanleg van de nieuwe kelder zal nader onderzoek worden gedaan en aan de procedurevereisten worden voldaan.

Afvalwater en riolering

Het plangebied blijft aangesloten op een gescheiden stelsel. Het hemelwater kan vanwege het ontbreken van een watergang in de nabijheid niet direct worden geloosd op oppervlaktewater. Door de aanleg van een stadstuin zal er meer hemelwater vastgehouden worden op eigen terrein.

Voor de afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer, en dergelijke.

Het rioleringsstelsel lost op AWZI Nieuwe Waterweg te Hoek van Holland. Het plan dient te voldoen aan de Leidraad Riolering West Nederland, Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003).

3.5.3 Conclusie

Op basis van de verrichtte waterstudie bestaan er geen ruimtelijke belemmeringen voor het plan.

3.6 Bodem

3.6.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

3.6.2 Onderzoek

Op 12 april 2016 heeft BMA Mileu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd namens de gemeente Westland conform NEN 5740 (zie Bodemonderzoek De Gravin). De werkzaamheden uit onderhavig onderzoek, zijn uitgevoerd onder het procescertificaat 'Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek' BRL SIKB 2000 en bijbehorend protocol 2001 'het plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen' en protocol 2002 'het nemen van grondwatermonsters'.

Op basis van de resultaten uit dit onderzoek, heeft de Omgevingsdienst Haaglanden, namens gemeente Westland, geconcludeerd dat een aanvullend verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek dient plaats te vinden om de bodemkwaliteit volledig inzichtelijk te krijgen. Deze onderzoeken worden uitgevoerd zodra het oude gemeentehuis is gesloopt.

3.6.3 Conclusie

De resultaten uit dit onderzoek vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor de verwezenlijking van het bouwplan met als voorwaarde dat de twee genoemde onderzoeken plaatsvinden na sloop van het gemeentehuis. Indien blijkt dat deze grond verontreinigd is, dan zal er worden gesaneerd.

3.7 Ecologie

3.7.1 Wettelijk kader

Natuurnetwerk Nederland

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

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

Wet natuurbescherming

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

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

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

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

	A	B	C	D	E
Verbodsbepaling	Vogels Vrl	Dieren Hrl/ Bonn/Bern	Planten Hrl/ Bonn/Bern	Dieren ('nationaal')	Planten ('nationaal')
Dieren of planten:					
Doden of vangen	3.1.1	3.5.1		3.10.1.a	
Storen/verstoren	3.1.4 (tenzij 3.1.5)	3.5.2			
Plukken, verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen			3.5.5		3.10.1.c
Onder zich hebben of vervoeren	3.2.6	3.6.2	3.6.2		
Plaatsen:					
Vernielen, beschadigen of wegnemen nesten	3.1.2				
Beschadigen of vernielen voortplantingsplaatsen		3.5.4		3.10.1.b (vaste vp)	
Beschadigen of vernielen rustplaatsen	3.1.2	3.5.4		3.10.1.b (vaste rp)	
Eieren:					
Vernielen (of -Vrl- beschadigen)	3.1.2	3.5.3			
Rapen	3.1.3	3.5.3			
Onder zich hebben	3.1.3				
Toelichting:					
• Codes verwijzen naar wetsartikelen Wet natuurbescherming • Oranje verbodsbepaling geldt alleen wanneer sprake is van opzet • Rood verbodsbepaling geldt in alle gevallen, ook wanneer geen sprake is					

Tabel verbodsbepalingen soortenbescherming onder de Wnb

Vrijstellingen

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

Zorgplicht

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

1. Achterwege gelaten worden, of
2. Noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. Deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt

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

3.7.2 Onderzoek

Aqua Terra Nova B.V. heeft in zijn onderzoek d.d. 8 december 2020 een eco-effectenscan uitgevoerd voor het plangebied. Het rapport is opgenomen in bijlage Eco Effectenscan De Gravin. Hieruit zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Gebiedsbescherming

Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied bevindt zich op circa 1,2 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen'. Negatieve effecten van de werkzaamheden op het Natura 2000-gebied kunnen op voorhand niet uitgesloten worden. Op het gebied van stikstofdepositie zal een berekening moeten uitwijzen of er een depositie op nabij gelegen Natura 2000-gebied is;
- Het plangebied bevindt zich op circa 1,3 van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op het NNN kunnen worden uitgesloten. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

Uit de Stikstofberekening blijkt dat de planontwikkeling een resultaat heeft van 0,00 mol/ha/jaar aan stikstof. Er is geen stikstofdepositie aanwezig in het dichtbij zijnde Natura-2000 gebied. Zodoende is er geen nadere toetsing aan Wet Natuurbescherming en/of Natuurnetwerk Nederland nodig.

Soortbescherming

Op grond van locatiebezoeken en literatuurstudie is een inventarisatie opgemaakt welke beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn.

Tabel 6.1. Overzicht beschermde soorten

Soortgroep	Wet	Geadviseerde vervolgstappen
Vaatplanten		
Beschermde soorten	Wnb 3.5 of 3.10	Aanwezigheid uitgesloten
Algemene soorten	Wnb 1.11	Werken conform zorgplicht
Vogels		
Soorten met jaarrond beschermde verblijfplaats	Wnb 3.1	Aanwezigheid uitgesloten
Categorie 5 soorten	Wnb 3.1	Verstoring broedende vogels voorkomen. Werken conform zorgplicht buiten de kwetsbare periode van vogels
Algemene soorten	Wnb 3.1	Verstoring broedende vogels voorkomen. Werken conform zorgplicht buiten de kwetsbare periode van vogels
Grondgebonden zoogdieren		
Beschermde soorten	Wnb. 3.5 en 3.10	Aanwezigheid uitgesloten
Algemene en vrijgestelde soorten	Wnb 1.11	Habitat egel aanwezig in binnentuin. Werken conform zorgplicht buiten de kwetsbare periode van de soort
Vleermuizen		
Verblijfplaatsen	Wnb 3.5	Nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.
Amfibieën		
Beschermde soorten	Wnb 3.5 of 3.10	Aanwezigheid uitgesloten
Algemene en vrijgestelde soorten	Wnb 1.11	Winterhabitat gewone pad en groene kikker aanwezig. Werken conform zorgplicht buiten de kwetsbare periode van de soort.
Reptielen		
Beschermde soorten	Wnb 3.5 of 3.10	Aanwezigheid uitgesloten
Vissen		
Beschermde soorten	Wnb 3.5 of 3.10	Aanwezigheid uitgesloten
Algemene soorten	Wnb 1.11	Aanwezigheid uitgesloten
Overige soorten		
Beschermde soorten	N.v.t.	Aanwezigheid uitgesloten

Het is noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen in het voormalige gemeentehuis. Uit het onderzoek zal blijken of het noodzakelijk is de geplande activiteiten aan te passen en of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

De aanwezigheid van broedvogels, egel en amfibieën in het plangebied is niet uit te sluiten. Het is belangrijk rekening te houden met het broedseizoen van vogels omdat broedgevallen niet verstoord mogen worden. Alle in Nederland broedende vogels en hun eventuele nesten zijn strikt beschermd en mogen tijdens het broeden niet verstoord worden. De meeste vogels broeden in de periode maart tot en

met juli. Echter zijn vogels welke buiten deze periode broeden ook te allen tijde beschermd. Indien werkzaamheden in de periode maart t/m juli moeten worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van broedende vogels voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden. Dit kan door een ter zake deskundig ecooloog uitgevoerd worden.

3.7.3 Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect gebiedsbescherming geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Uit het vleermuizenonderzoek zal blijken of er verblijfsplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Bij het aantreffen van verblijfsplaatsen zullen mitigerende maatregelen getroffen dienen te worden. In dat geval zal ook ontheffing in het kader van de Wnb worden aangevraagd.

3.8 Cultuurhistorische aspecten

3.8.1 Wettelijk kader

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Sinds 2016 is deze wet vervangen door de Erfgoedwet. Door middel van het overgangsrecht blijven enkele bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht tot de invoering van de Omgevingswet.

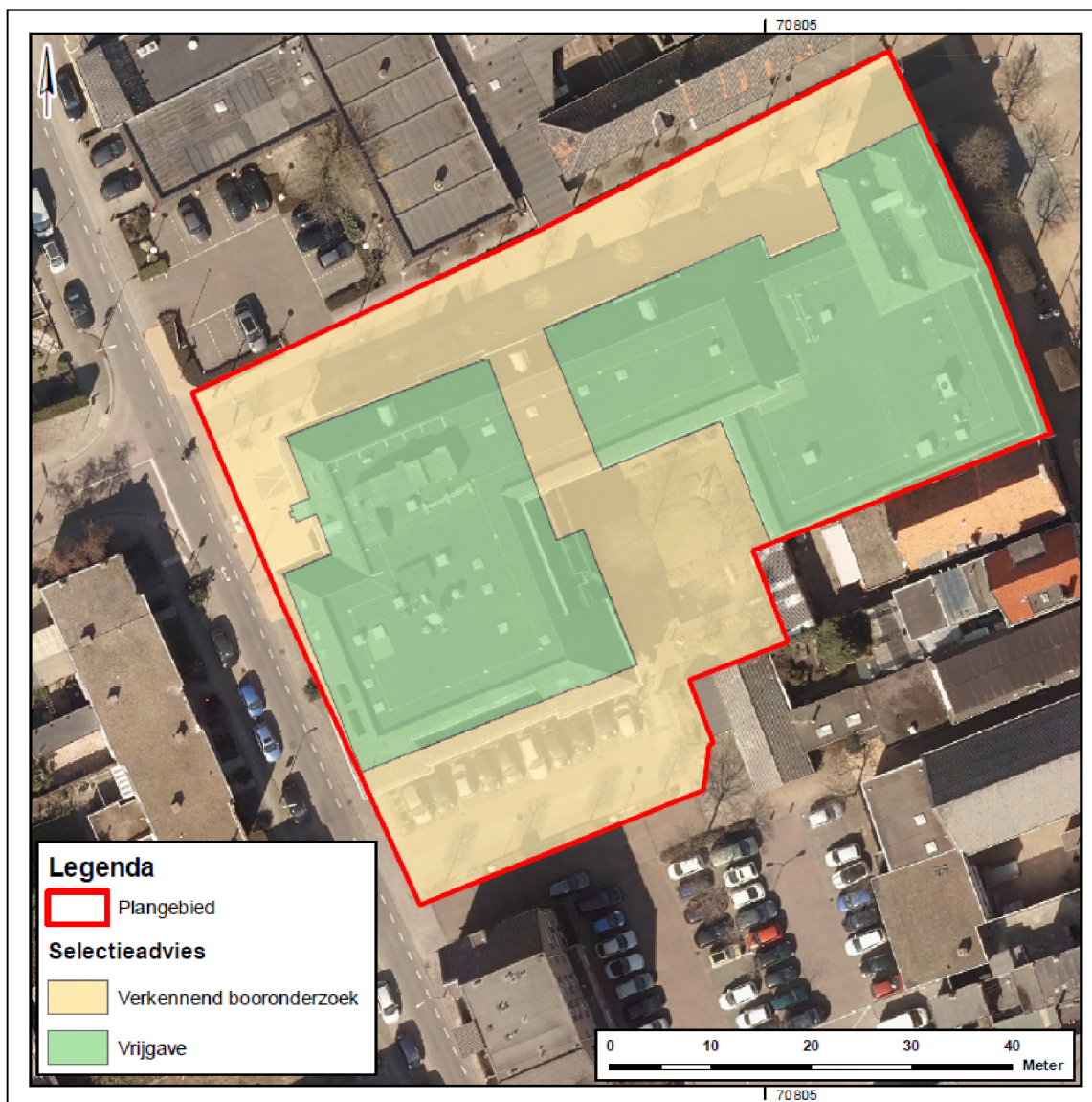
De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeentes in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Conform de Erfgoedwet beschermt de gemeente Westland het archeologisch erfgoed middels het bestemmingsplan. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeentes bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk. De gemeente Westland beschikt sinds 2012 over een vastgestelde archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan.

Bekende en verwachte archeologisch waardevolle gebieden krijgen in het bestemmingsplan een archeologische (mede)bestemming met daarbij horende vrijstellingsgrenzen. Binnen deze zones dienen bodemversturende ingrepen zoveel mogelijk te worden beperkt. Bodemversturende werkzaamheden die de aan de bestemmingszones gekoppelde vrijstellingsgrenzen overschrijden, worden gebonden aan het vergunningstelsel. Zodoende kan het belang van het archeologisch erfgoed worden meegewogen bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. Dit kan ertoe leiden dat er eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden, of dat de voorgenomen ingreep alleen na archeologisch onderzoek wordt toegestaan. Bodemversturende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

3.8.2 Onderzoek

Het bureauonderzoek (Archeologisch onderzoek Gravin) is uitgevoerd in het kader van een verkenning voor de herbestemming van het huidige gemeentehuis te 's-Gravenzande. Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat er binnen het plangebied sprake is van historische bebouwing langs de Langestraat, waaronder de voorganger van het stadhuis, dat terug gaat tot in de 16e eeuw.



Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt geadviseerd om de hoge archeologische verwachting voor een deel van het plangebied bij te stellen. Voor het westelijke gedeelte dat met de aanleg van de kelder onder het gemeentehuis is verstoord (875 m²), geldt geen archeologische verwachting meer. Hier wordt dan ook geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Ook voor het oostelijke gedeelte, dat met de aanleg van de kruipruimte onder het gemeentehuis is verstoord (1.099 m²), geldt geen archeologische verwachting meer. Hier wordt eveneens geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Voor de overige delen, daar waar de ondergrond niet reeds is vergraven (1.733 m²), wordt geadviseerd een verkennend booronderzoek uit te voeren. Het doel hierbij is om in kaart te brengen of de opbouw van de bodem hier al dan niet verstoord is en zo niet, of er nog archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om de boringen tot minimaal 1 m in de ongeroerde natuurlijke ondergrond van de Laag van Poeldijk – Duinkerke III te zetten.

3.8.3 Conclusie

Op grond van de resultaten van de bovengenoemde maatregelen, wordt bepaald of vervolgonderzoek nodig is. Voor een specifiek deel van het plangebied dient namelijk een verkennend booronderzoek plaats te vinden waardoor de mogelijke waarden in de bodem kunnen worden beoordeeld. Met inachtneming van deze maatregelen ontstaan er geen belemmeringen voor het plan.

3.8.4 Rijksmonument

Het oude raadhuis van 's-Gravenzande is sinds 1869 het middelpunt geweest in het straatbeeld en leven van de 's-Gravenzandse burger, bestuur en politiek. Zo'n honderd jaar later in 1969 is raadhuis aangewezen als Rijksmonument. Op 11 juni 1969 is het raadhuis opgenomen in het register van rijksmonumenten met nummer 18155. De juridische waardestelling is zeer beknopt: "Raadhuis, rechthoekig gebouw, rechte kroonlijst, 19e eeuw." Het betreft een statig gebouw met een sobere architectuur. De voorgevel is een lijstgevel met kroonlijst. Het gebouw is voorzien van twee schilddaken met blauw gesmoorde pannen. Aan de voorgevelzijde bevindt zich in de kap een dakruiter met klok. Het interieur is in 1980 sterk gewijzigd.

Het Raadhuis van 's-Gravenzande is van historisch belang vanwege de typologie als gemeentekantoor, de sociaal-historische ontwikkeling en het heeft een hoge ensemblewaarde in combinatie met de Spaansche Vloot en het Marktplaatsplein.

Belangrijke elementen zijn:

- de robuuste kozijnen met schuiframen;
- het gemeente wapen in de voorgevel;
- de "eerste steen";
- achtkantige dakruiter met klok en zinken koepel. Op de nok een sierlijke windvaan met gouden leeuw;
- het bordes van Belgisch hardsteen;
- in kruisverband gemetseld met een harde roodbruine Waalsteen met grijs geverfde stucplint;
- de voegen van een mortel bestaande uit kalk, zand en tras. De horizontale voegen zijn vol gevoegd en geknipt, de stootvoegen en de voegen van de strekken zijn gesneden

Belangrijke elementen in het interieur zijn;

- de boog in smeedijzer een Latijnse spreuk met in de beide oorsprongen "anno" en "1935". De spreuk "NON, SI MALE NUNC, ET OLIM SIC ERIT";
- het glas-in-lood jubileumraam uit 1923 vervaardigd in het atelier W. Bogtman, Haarlem;

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft aanbevolen om:

- de decoratieve middenstijl in het bovenlicht boven de entree terug te brengen;
- de vestibule anno 1935 terug te brengen.

Bij de verdere uitwerking van het plan zal met deze aanbevelingen rekening worden gehouden. Voor de realisatie van het plan is een omgevingsvergunning voor het veranderen van een Rijksmonument nodig.

3.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Doordat artikel 2 lid 5 aanhef en onder b Besluit m.e.r. sinds 7 juli 2017 het bevoegd gezag verplicht om de artikelen 7.17, 7.17 leden 1 – 4, 7.18, 7.19 leden 1 en 2 en 7.20a Wet milieubeheer toe te passen, is het bevoegd gezag verplicht om een beslissing te nemen over de vraag of bij de voorbereiding van het bestemmingsplan een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Bepalend voor het antwoord op die vraag is of de betrokken activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Door het bevoegd gezag is op 8 juni 2021 een besluit genomen om geen milieueffectrapportage op te stellen voor het bestemmingsplan 'Gemeentehuis 's-Gravenzande'. Uit de opgestelde Vormvrije-m.e.r.-beoordeling (zie bijlage) blijkt namelijk het volgende:

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt.

Geconcludeerd wordt dat er, mits de mitigerende maatregelen in het bestemmingsplan worden geborgd

en worden uitgevoerd , er geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht worden die zouden moeten leiden tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de onderhavige ontwikkelingen.

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 (Begrippen)

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

Wijze van meten (Wijze van meten)

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

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Gebruiksregels

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

Afwijkingsregels

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

Aanleggen of slopen

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

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

Algemene gebruiksregels

In het artikel „4“ 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 de artikelen "17 en 18" 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 renvoi.

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.GRAKERNGMNTHUISppb-VA01

De dataset bestaat uit:

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

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

Leeswijzer verbeelding

Wegwijzer via internet

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

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

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

4.3 Bestemmingsregeling

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

4.3.1 Bestemming "Gemengd"

Binnen de bestemming Gemengd zijn de gronden bestemd voor verschillende functies, in combinatie met wonen. Voor de voor Gemengd aangewezen gronden is wonen uitsluitend op de verdiepingen toegestaan. Binnen deze bestemming is een detailhandelsfunctie op de begane grond toegestaan.

4.3.2 Bestemming "Groen"

De grotere groenvoorzieningen met een structurerend karakter zijn ondergebracht in de bestemming Groen. Naast beplanting, zijn hier onder andere ook maximaal een standbeeld, speelvoorzieningen, erafscheidingen, straatmeubilair, een ondergrondse parkergarage en water mogelijk. Ter plaatse van de functieaanduiding terras (tr) is een horecaterras ten behoeve van de aangrenzende horecabestemming mogelijk. De totale verharding binnen deze bestemming mag maximaal 40% bedragen. Met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid kunnen er twee entreepoorten in de bestemming "Groen" worden gerealiseerd.

4.3.3 Bestemming "Horeca"

Binnen de bestemming Horeca zijn horeca-activiteiten toegestaan die vallen in categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten. Door het opnemen van een specifieke bouwaanduiding is aangegeven dat er sprake is van een rijksmonument.

4.3.4 Bestemming "Tuin"

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor de tuinen en terrassen behorende bij de woningen.

4.3.5 Bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied"

Daar waar het openbaar gebied een verblijfs- en verplaatsingsfunctie heeft, zijn de gronden bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen en fiets- en voetpaden.

4.3.6 Bestemming "Wonen"

De woningen zijn voorzien van de bestemming Wonen. Woningen worden uitsluitend in gestapelde vorm gebouwd en bevinden zich voor een groot deel op de begane grond en de verdiepingen. Een woning mag slechts door één huishouden worden bewoond. Voorts is ter plaatse een parkeergarage toegestaan.

4.3.7 Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie"

In het kader van de bescherming van de archeologische waarden is ook voor een aantal werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden een omgevingsvergunningsplicht opgenomen. Archeologische waarden kunnen ook worden bedreigd door grondwerkzaamheden. Deze gronden worden derhalve mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is via omgevingsvergunning alleen toegestaan voor zover de archeologische waarden niet worden geschaad. Genoemde werken en werkzaamheden zijn zonder omgevingsvergunning niet toegestaan. In geval van het samenvallen van deze gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristiek' of 'Waarde-Winkelgebied' prevaleert "Waarde-Archeologie".

4.3.8 Dubbelbestemming "Waarde-Karakteristiek"

De gronden met deze dubbelbestemming hebben een bepaalde ruimtelijke kwaliteit die gewaarborgd moeten worden.

4.3.9 Dubbelbestemming "Waarde-Winkelgebied"

Voor het kernwinkelgebied en de aanlooproutes is de dubbelbestemming 'Waarde - Winkelgebied' opgenomen. In dit gebied geldt ook het sloopverbod zonder omgevingsvergunning. Het verschil met de bestemming 'Waarde - Karakteristiek' is gelegen in het feit dat het toetsingskader uit het beeldkwaliteitsplan niet van toepassing is.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen.

Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld en is een exploitatieplan niet nodig omdat op andere wijze reeds in kostenverhaal is voorzien. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een koopovereenkomst gesloten waarin de anterieure kosten zijn opgenomen.

Tevens is tussen gemeente en initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten krachtens art.6.1 Wro teneinde de uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

In de periode van 8 november 2019 t/m 19 december 2019 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben de volgende instanties gereageerd:

- Veiligheidsregio Haaglanden
- Hoogheemraadschap van Delfland

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

5.2.2 Inspraak

In het kader van de Inspraakverordening Westland 2004 zal er inspraak plaatsvinden. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 8 november 2019 t/m 19 december 2019 ter inzage gelegen. Er zijn 4 inspraakreacties ingediend. De ontvangen inspraakreacties zijn beoordeeld. Voor een overzicht van de reacties wordt verwezen naar Bijlage Nota van beantwoording inspraakreacties van deze toelichting.

5.2.3 Zienswijzen

Van 25 juni tot en met 5 augustus 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 is 1 zienswijze ingediend.

De ontvangen zienswijze is beoordeeld. Voor een overzicht van de zienswijze wordt verwezen naar Bijlage Nota van beantwoording zienswijzen van deze toelichting.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Gemeentehuis 's-Gravenzande met identificatienummer NL.IMRO.1783.GRAKERNGMNTHUISpbp-VA01 van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan-huis-gebonden-onderneming

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

1.4 aanbouw

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtererf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 antenne-installatie

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

1.9 archeologische waarde

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

1.10 atelier

Bedrijfsmatige werkruimte voor de beoefening van kunstzinnige beroepen.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingsgebied

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

1.13 bedrijf

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

1.14 bedrijfsvloeroppervlak

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

1.15 bestaand

Bestaand bouwwerk

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

Bestaand gebruik

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

Bestaande afmetingen

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

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag

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

1.19 bijbehorend bouwwerk

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

1.20 bijgebouw

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

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

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

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 bouwwijze

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

1.29 boveninsteek

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

1.30 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.31 cultuurhistorische waarde

Het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals ondermeer tot uitdrukking komend in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de graften, de wallen en de beplanting en bebouwing, archeologische waarden zijn hierdoor mede begrepen.

1.32 dakkapel

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

1.33 daknok

Het hoogste punt van een schuin dak.

1.34 dakopbouw

Een toevoeging aan het dakvlak van een bouwmassa die niet vrij in het dakvlak ligt, maar ten minste de nok-, gootlijn of zijkant van het dakvlak raakt van het desbetreffende gebouw/de betreffende woning. Het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van het gebouw/de woning.

1.35 dakvoet

Het laagste punt van een schuin dak.

1.36 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.37 dienstverlening

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

1.38 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.39 erf

Al dan niet bebouwde gronden, of een gedeelte daarvan, die direct gelegen zijn bij een hoofdgebouw en die in feitelijk opzicht zijn ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, die deze inrichting niet verbieden.

1.40 erfscheiding

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

1.41 erker

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

1.42 gebouw

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

1.43 hoofdgebouw

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

1.44 horeca

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

1.45 hotel

Een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.46 huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

1.47 huisvesting in verband met mantelzorg

Huisvesting in, of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan, of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.48 kamerbewoning

Onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.49 kamerwoning

Een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.50 kampeermiddel

Een recreatiemiddel als bedoeld in artikel 40, leden 2 en 3, van de Woningwet.

1.51 kap

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

1.52 maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, sociale, culturele - en welzijnsvoorzieningen, bibliotheken, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.53 mantelzorg

Intensieve zorg, of hulpverlening die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid, of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige, of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur, kan worden aangetoond.

1.54 nutsvoorzieningen

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

1.55 ondergeschikte detailhandel

Detailhandel behorende bij de bestemming, waarbij de openings- en sluitingstijden van het detailhandelsgedeelte hetzelfde zijn als de hoofdfunctie (of begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdfunctie). Het detailhandelsgedeelte is (ruimtelijk) ondergeschikt aan de hoofdfunctie en het gegenereerde financiële resultaat uit de detailhandel maakt niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uit.

1.56 ondergeschikte horeca

Horeca behorende bij de bestemming, waarbij de openings- en sluitingstijden van het horecagedeelte hetzelfde zijn als de hoofdfunctie (of begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdfunctie). Het horecabedrijf staat uitsluitend open voor degenen die primair komen voor de hoofdfunctie.

1.57 ondergronds bouwwerk

Een voor mensen toegankelijke ruimte onder maaiveldniveau, met uitzondering van kruipruimten.

1.58 oorspronkelijke achtergevel

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

1.59 openbaar toegankelijk gebied

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

1.60 overig bouwwerk

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

1.61 overkapping

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

1.62 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.63 peil

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

1.64 seksinrichting:

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

1.65 sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 25 jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.66 staat van horeca-activiteiten

De staat van horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.67 standbeeld

Een standbeeld is een beeldhouwwerk van een of meer mensen of andere wezens dat ter ere of ter nagedachtenis van iemand of iets in het openbaar is neergezet, vaak op een voetstuk of sokkel. Een standbeeld kan van natuursteen, brons, hout of een ander materiaal zijn gemaakt.

1.68 straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-) voorzieningen, zoals:

verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame;

kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen;

afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.69 uitbouw

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

1.70 veranda

Een overkapping aan de voorzijde van een woning met maximaal 2 wanden.

1.71 verharding

Verharding bestaande uit baksteen, (gras)tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen.

1.72 voldoende parkeergelegenheid

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

1.73 voorerf

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

1.74 voorgevel

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

1.75 voorgevelrooilijn

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

1.76 vuurwerkverkooppunt

Een locatie waar consumentenvuurwerk opslagen en verkocht wordt op de daarvoor aangewezen tijden.

1.77 wonen

Het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.

1.78 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

1.79 woongroep

Een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Een woongroep is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de Kamer van Koophandel) en beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald. Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen. Elke vorm van bedrijfsmatige kamerverhuur valt hier niet onder.

1.80 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen uitsluitend op de verdiepingen;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt maximaal 6;
- d. de woningen worden gerealiseerd als sociale huurwoning, verminderd met het aantal sociale huurwoningen gerealiseerd binnen de bestemming "Wonen" in Artikel 8, in totaal worden in het plangebied ten minste 8 woningen gerealiseerd als sociale huurwoning;
- e. woningen worden uitsluitend in gestapelde vorm gebouwd;
- f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte;
- h. de goothoogte mag worden overschreden door een kap;
- i. de goothoogte mag worden overschreden door topgevels;
- j. in afwijking van sub f mag aan de Langestraat over een totale lengte van 2 m de maximale goothoogte met maximaal 2,5m worden overschreden door dakopbouwen en dakkapellen;
- k. in afwijking van sub f mag aan de noordwestzijde over een totale lengte van 3,5m de maximale goothoogte met maximaal 2,5m worden overschreden door dakopbouwen en dakkapellen;
- l. in afwijking van sub f mag aan de zuidoostzijde de over een totale lengte van 5,5m de maximale goothoogte met maximaal 2,5m worden overschreden door dakopbouwen en dakkapellen;
- m. in afwijking van sub f zijn kappen toegestaan met hellende dakvlakken welke ook deels plat zijn afgedekt, met dien verstande dat:
 1. het niveau waarop het hellende dakvlak zich inzet bedraagt ten hoogste de daar toegestane maximale goothoogte;
 2. het niveau waarop het hellende dakvlak overgaat in een platte afdekking bedraagt ten hoogste de daar toegestane maximale bouwhoogte;
 3. er aan de zijde van het openbaar gebied altijd sprake is van een hellend dakvlak.
- n. aan de zijde van de Langestraat is één erker toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de erker wordt gesitueerd ten minste 0,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw;
 2. de diepte van de erker bedraagt maximaal 1 m;
 3. de breedte van de erker bedraagt maximaal 2 m;
 4. de bouwhoogte van de erker bedraagt maximaal 7 m. Deze hoogte mag worden overschreden met een balkonhek met een hoogte van maximaal 1m;
 5. de erker is zwevend, waarbij de onderzijde van de erker begint op een hoogte van tenminste 3,5 m boven peil.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;

- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen bedraagt ten hoogste 25 % van de vloeroppervlakte van de hoofdgebouwen met een maximum van 50 m² voor zover:
1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 3. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
 4. de onderneming uitsluitend door een van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
 5. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
 6. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
 7. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen, erfafscheidingen, straatmeubilair en voetpaden;
- b. ondergrondse (parkeer)kelder met daarboven groen, water, speelvoorzieningen, erfafscheidingen, straatmeubilair en voetpaden;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding terras (tr) een horecaterras ten behoeve van de aangrenzende horecabestemming;
- d. ter plaatse van de aanduiding terras (tr) 100 procent verharding op maaiveldniveau;
- e. 27 procent verharding op maaiveldniveau buiten de aanduiding terras (tr);
- f. een standbeeld.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. bedraagt de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte van het standbeeld - inclusief sokkel - bedraagt maximaal 3,5m.

4.3 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwregels voor het plaatsen van maximaal 2 entreeporten met een maximum bouwhoogte van 3m en een maximale breedte van 2m .

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten (Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten) op de begane grond;
- b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' een rijksmonument.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte, met uitzondering van de reeds bestaande en vergunde ondergeschikte bouwonderdelen, zoals een torentje en doorgang;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte met uitzondering van de reeds bestaande en vergunde ondergeschikte bouwonderdelen, zoals een torentje en doorgang tussen de kappen;
- d. de goothoogte mag worden overschreden door een kap.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en terrassen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'balkon' tevens een balkon ten behoeve van de aangrenzende woonbestemming.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels

6.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 meter.

6.2.2 *specifieke bouwaanduiding*

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'balkon' mogen in afwijking van artikel 6.1 en artikel 6.2.1 balkons worden gerealiseerd met een maximaal 1m hoog balkonhek of borstwering. Deze balkons mogen middels kolommen direct steun vinden in de grond.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, uitsluitend aan de Langestraat, en water;
- c. afvalverzamelvoorzieningen;
- d. een toegang tot een ondergrondse (parkeer)kelder onder het hoofdgebouw op de aangrenzende bestemming (onder andere een hellingbaan).

7.2 Bouwregels

7.2.1 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte voor afvalverzamelvoorzieningen ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- c. ten behoeve van de toegang tot de parkeergarage zijn overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximum bouwhoogte van 1,5 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water;
- c. ondergrondse (parkeer)kelder;
- d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'balkon' tevens een balkon.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 38;
- b. in totaal worden in het plangebied ten minste 8 woningen gerealiseerd als sociale huurwoning, verminderd met het aantal sociale huurwoningen gerealiseerd binnen bestemming "Gemengd" in Artikel 3;
- c. woningen worden uitsluitend in gestapelde vorm gebouwd;
- d. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- e. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven hoogte;
- h. de goothoogte mag worden overschreden door een kap;
- i. de goothoogte mag worden overschreden voor dakkapellen;
- j. in afwijking van sub f zijn kappen toegestaan met hellende dakvlakken welke ook deels plat zijn afgedekt, met dien verstande dat:
 1. het niveau waarop het hellende dakvlak zich inzet bedraagt ten hoogste de daar toegestane maximale goothoogte;
 2. het niveau waarop het hellende dakvlak overgaat in een platte afdekking bedraagt ten hoogste de daar toegestane maximale bouwhoogte;
 3. er aan de zijde van het openbaar gebied altijd sprake is van een hellend dakvlak.
- k. in afwijking van sub f mag aan de zuidoostelijke gevel aan de binnentuin over een lengte van 6 m de maximale goothoogte met maximaal 2,5 m worden overschreden door dakopbouwen en dakkapellen met ieder een maximale breedte van 1,5 m;
- l. in afwijking van sub f mag aan de zuidwestelijke gevel aan de binnentuin over een lengte van 4,5 m de maximale goothoogte met maximaal 2,5 m worden overschreden door dakopbouwen en dakkapellen met ieder een maximale breedte van 2 m;
- m. in afwijking van sub f mag aan de zijde van de van Geeststraat over een lengte van 3,5 m de maximale goothoogte met maximaal 2 m worden overschreden door dakopbouwen en dakkapellen met ieder een maximale breedte van 2 m;
- n. in afwijking van sub f mag aan de zijde van de Sand Ambachtstraat over een lengte van 7 m de maximale goothoogte met maximaal 2,5 m worden overschreden door dakopbouwen en dakkapellen met ieder een maximale breedte van 2 m;
- o. in afwijking van sub f mag aan de zuidoostzijde welke is gelegen aan het parkeerterrein over een totale breedte van maximaal 7,5 m de maximale goothoogte met maximaal 2,5 m worden overschreden door dakopbouwen en dakkapellen met ieder een maximale breedte van 2 m;
- p. in afwijking van sub f mag daar waar binnen het bouwvlak waar een goothoogte tot maximaal 10,5 m is toegestaan aan de zijde die niet grenst aan de openbare ruimte of de binnentuin over een totale lengte van 4 m de maximale goothoogte met maximaal 2,5 m worden overschreden door dakopbouwen en dakkapellen met ieder een maximale breedte van 2,5 m;
- q. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'balkons' mogen in afwijking van artikel 8.2.1 sub c balkons worden gerealiseerd met aan de voorzijde een maximaal 1 m hoog balkonhek of borstwering en een maximaal 2 m hoog privacy-scherm aan de zijanten. Deze balkons mogen

middels kolommen direct steun vinden in de grond.

8.2.2 Algemeen

1. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen. Het is eveneens verboden meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen.
2. Het is verboden bestaande gebouwen en gronden met een bestemming waar volgens de bestemmingsomschrijving het wonen naast andere bestemmingen is toegestaan, te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen. Woonmogelijkheden binnen bestemmingen op grond waarvan wonen is toegestaan - maar nog niet wordt toegepast - zijn bestemd voor één huishouden.
3. Bij herbouw van één of meerdere woning(en) binnen de bestemming 'Wonen' of binnen een bestemming waar volgens de bestemmingsomschrijving het wonen naast andere bestemmingen is toegestaan, is in de nieuwe situatie een gelijk aantal woningen toegestaan.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2, mits:

- a. de woningen gevestigd worden binnen het hoofdkerngebied van 's-Gravenzande, Naaldwijk of Wateringen of binnen de hoofdwinkelstraten van Monster, Poeldijk, Honselersdijk of De Lier als aangewezen op de kaarten in de bijlagen bij deze regels;
- b. de te splitsen woning gelegen is op de verdieping binnen een bestemming die "wonen" mogelijk maakt;
- c. de ontstane woonruimten een minimale gebruiksoppervlakte van 40 m² hebben en voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit 2012;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- f. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

8.4.1 Aan-huis-gebonden ondernemingen

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

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. de onderneming uitsluitend door een van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
- f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

8.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerbewoning en een woongroep. Tevens wordt tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken gerekend het recreatief verhuren van de woning aan derden voor korte perioden, tenzij voldaan wordt aan de beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden van de gronden;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie - 1 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangregeling in artikel 16.3 van toepassing.

9.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

9.3.1 Verbodsregel

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

1. Het verbod van lid 9.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.2 in acht is genomen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 - c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 10 Waarde - Karakteristiek

10.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Karakteristiek' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud van de karakteristieke ruimtelijke kwaliteit van de gronden.
- b. de bestemming 'Waarde - Karakteristiek' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangsregeling in artikel 16.3 van toepassing.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de bouwregels van de andere aldaar voorkomende bestemming(en).

10.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.3.1 Verbodsregel

Het is verboden hoofdgebouwen met de bestemming 'Waarde - Karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag geheel of gedeeltelijk te slopen.

10.3.2 Uitzondering op het sloopverbod

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1 is niet vereist voor:

- a. sloopwerkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. het slopen ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- c. het slopen van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde omgevingsvergunning.'

10.3.3 Verlening omgevingsvergunning voor het slopen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1 wordt in ieder geval verleend indien het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen (2.1 lid 1 sub a. Wabo) heeft verleend voor de bouw van een nieuw hoofdgebouw op de betreffende gronden.

Artikel 11 Waarde - Winkelgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Winkelgebied' bestemde gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud van de karakteristieke ruimtelijke kwaliteit van het winkelgebied.
- b. de bestemming 'Waarde - Winkelgebied' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangsregeling in artikel 16.3 van toepassing.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de bouwregels van de andere aldaar voorkomende bestemming(en).

11.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.3.1 Verbodsregel

Het is verboden hoofdgebouwen met de bestemming 'Waarde - Winkelgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag geheel of gedeeltelijk te slopen.

11.3.2 Uitzondering op het sloopverbod

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 is niet vereist voor:

- a. sloopwerkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. het slopen ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- c. het slopen van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde omgevingsvergunning.'

11.3.3 Verlening omgevingsvergunning voor het slopen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 wordt in ieder geval verleend indien het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen (2.1 lid 1 sub Wabo) heeft verleend voor de bouw van een nieuw hoofdgebouw op de betreffende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Overschrijding van hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

13.1.1 ondergeschikte bouwdelen

De hoogte-aanduidingen op de planverbeelding mogen worden overschreden door antenne installaties, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 5 m. bedraagt, alsmede door schoorstenen, trappenhuisen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,00 m. bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

13.1.2 liftkokers

De hoogte-aanduidingen op de planverbeelding mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt, tenzij hoofdstuk 2 anders bepaald.

13.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

14.3 Bestaande bouwwerken

Een bestaand bouwwerk dat met een vergunning is gerealiseerd, mag ten hoogste overeenkomstig de bestaande afmetingen en op dezelfde plaats worden teruggebouwd.

13.3 Ondergrondse bouwwerken

De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

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

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

14.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
- c. het gebruiken van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken en gronden voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerkverkooppunt'.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en werksituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en er op grond van de regels in hoofdstuk 2 niet eerder kon worden afgeweken, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor:

- a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%. Het moet hierbij primair gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en niet om de bouw mogelijkheden bij voorbaat al te vergroten;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 m ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³ zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- c. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter;
- d. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
- e. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- f. overschrijding van bouwgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit i.p.v. esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;
- g. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden.

15.2 Afwijking niet verlenen

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

15.3 Afwijkingsmogelijkheid kamerbewoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van regels omtrent de bewoning van een woning door één afzonderlijk huishouden ten behoeve van kamerbewoning, mits:

- a. de kamerwoningen gevestigd worden binnen het hoofdkerngebied van 's-Gravenzande, Naaldwijk of Wateringen of binnen de hoofdwinkelstraten van Monster, Poeldijk, Honselersdijk of De Lier als aangewezen op de kaarten in de bijlagen bij deze regels;
- b. de kamerwoningen gevestigd worden op de verdieping binnen een bestemming die "wonen" mogelijk maakt;
- c. het totaal aantal kamerbewoners niet meer dan vier per pand is;
- d. de kamerwoningen in een pand gevestigd worden dat ten minste aan weerszijden vier panden zonder kamerwoningen heeft;
- e. een kamerwoning een minimale gebruiksoppervlakte van 12 m² per bewoner heeft waarbij de om te zetten woning voldoet aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit 2012;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet

- onevenredig worden geschaad;
- g. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
 - h. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Werking wettelijke regelingen

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

16.2 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 14.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2°, van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

16.3 Voorrangsregeling

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

Bestemming	artikelnummer	volgorde van toepassing
Waarde - Archeologie 1	9	1
Waarde - Karakteristiek	10	2
Waarde - Winkelgebied	11	3

16.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 17.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 17.1.1 met
3. maximaal 10%;
4. Lid 17.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 17.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 17.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Lid 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Gemeentehuis 's-Gravenzande'



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

