

COLOFON

Dit is een uitgave van de Gemeente Westland, team Stedenbouw & Bestemmingsplannen. Voor meer informatie over dit plan kunt u contact opnemen via:

Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk

Bezoekadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk

T 14 0174

F (0174) 673 600

E ruimtelijkeplannen@gemeentewestland.nl

I www.gemeentewestland.nl

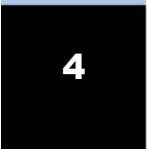
Het digitale exemplaar van dit plan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Datum: 25 juni 2015

Dit product opgesteld door:

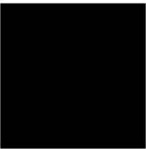
Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW) en adviesbureau Konijnenburg Groep







TOELICHTING



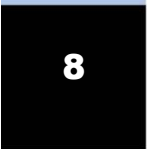




INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	9
1.1 Aanleiding en doel uitwerkingsplan	9
1.2 Plangrenzen	10
1.3 Bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water'	11
2 GEBIEDSVISIE	13
2.1 Bestemmingsplan Het Nieuwe Water	13
2.2 Gebiedsvisie	17
2.2.1 Masterplan - visie op hoofdlijnen	17
3 ONDERZOEK	24
3.1 Geluid	24
3.2 Luchtkwaliteit	24
3.3 Externe veiligheid	25
3.4 Bodem	25
3.5 Archeologie	26
3.6 Water	26
4 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	29
4.1 Standaardvorm en standaardregels	29
4.2 Bestemmingsregeling	29
4.4.1 Inleidende bepalingen	29
4.4.2 Bestemmingsregels	29
4.4.3 Overgangs- en slotregels	31
5 UITVOERBAARHEID	32
5.1 Economische uitvoerbaarheid	32
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
5.3 Ecologische uitvoerbaarheid	33





1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel uitwerkingsplan

1.1.1 Aanleiding

In het kader van de ontwikkeling van het woningbouwproject 'Waelpark' (voorheen Het Nieuwe Water) is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor een deel van dit project, namelijk de realisering van diverse vrijstaande eengezinswoningen en twee-onder-één-kap woningen op kavels tussen de bestaande woningen in het woonlint de Poelkade.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisering van maximaal 12 nieuwe woningen welke aan weerszijde van de vijf bestaande woningen in dit deel van het lint zijn gesitueerd.

De nieuw te realiseren woningen vallen binnen het Bestemmingsplan Het Nieuwe Water en hebben de bestemming 'Woongebied, park en water (uit te werken) – UW(pw)'.

Masterplan Waelpark

Het plangebied is onderdeel van de grotere ontwikkelingslocatie "Waelpark" (voorheen Het Nieuwe Water). In dit masterplan zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten, zoals deze in de plannen van het voormalige project Het Nieuwe Water van toepassing waren, herzien.

De stedenbouwkundige invulling van de woningen langs de Poelkade is in het masterplan Waelpark op hoofdlijnen grotendeels gelijk gebleven aan de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals deze waren opgenomen in het bestemmingsplan Het Nieuwe Water, namelijk het afronden van het woonlint de Poelkade. Daarnaast past het stedenbouwkundig plan binnen de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan Het Nieuwe Water. Om deze rede is gekozen om voor de realisering van deze woningen een uitwerkingsplan op grond van voornoemd bestemmingsplan op te stellen.

1.1.2 Doel van het uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan geeft invulling aan de uitwerkingsplicht van burgemeester en wethouders om op grond van artikel 10 van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water', de bestemming 'Woongebied, park en water (uit te werken) – UW(pw)' uit te werken en voorziet hiermee in



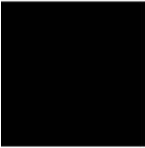
nieuwe bouwregels ten aanzien van bestaande en nieuwe woonkavels aan de Poelkade-zuid.

Dit uitwerkingsplan heeft hierdoor als juridisch doel, het treffen van een juridisch-planologische regeling voor de herinrichting van het woonlint 'Poelkade-zuid'. Dit uitwerkingsplan maakt het mogelijk om het bestaande bouwverbod, zoals opgenomen in de regels van het inmiddels in werking getreden bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water', uit te werken naar nieuwe bouwregels.

1.2 Plangrenzen

Het plangebied van dit uitwerkingsplan is onderdeel van het ontwikkelingsproject 'Waelpark', welke ten oosten van de kern 's-Gravenzande ligt. Het plangebied 'Poelkade-zuid' betreft het zuidelijk deel van de poelkade. Het gebied ligt tussen de bestaande woningen aan de Poelkade met nummers 30 en 44b

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- 
- in het noorden: de bestaande kavel Poelkade 30;
 - in het westen: de nieuw aan te leggen watergang achter de bestaande en nieuw te realiseren kavels;
 - in het zuiden: de bestaande kavel Poelkade 44b;
 - in het oosten: de Poelkade.

Het perceel tussen Poelkade 38b en Poelkade 40 valt buiten de grenzen van het plangebied. Dit perceel behoort tot het achterliggende glastuinbouwbedrijf welke momenteel nog in gebruik is en komt der halve nog niet voor ontwikkeling in aanmerking. Ten behoeve van de ontwikkeling van Waelpark zal dit glastuinbouwbedrijf op termijn worden verworven. Het voornoemde perceel zal met de ontwikkeling van het achterliggende gebied dus later in de planvorming worden meegenomen.

Ten zuiden van het plangebied is een tijdelijke ontsluitingweg opgenomen welke de achterliggende kavel Poelkade 44 ontsluit. De aanleg van deze ontsluiting ligt in het plangebied van het exploitatieplan 'Het Nieuwe Water'. Op grond van dit exploitatieplan is het niet mogelijk om werkzaamheden te verrichten alvorens er een uitwerkingsplan is vastgesteld. Om deze reden is deze weg opgenomen in dit uitwerkingsplan.



Figuur 1: Ligging van het plangebied

1.3 Bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water'

Dit uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water'. Dit bestemmingsplan is op 26 mei 2008 vastgesteld en op 21 augustus 2009 in werking getreden.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan heeft een beroepsprocedure plaatsgevonden bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij uitspraak van 29 september 2010 heeft de Raad van State de ingediende beroepsschriften gegrond verklaard en het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad vernietigd. Bij de uitspraak heeft de Raad van State echter wel de rechtsgevolgen van het vaststellingsbesluit in stand gehouden. Op grond hiervan blijft het college van burgemeester en wethouders bevoegd de in het plan opgenomen globale bestemming uit te werken.



De toetsing van het stedenbouwkundig plan met de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Het Nieuwe Water is opgenomen in Hoofdstuk 2 van de toelichting.

2.1.1. Algemene uitwerkingscriteria

Voor het plangebied van het uitwerkingsplan 'Poelkade – zuid' zijn vanuit het bestemmingsplan Het Nieuwe Water de volgende algemene uitwerkingscriteria van toepassing:

- In het totaal mogen in het hele plangebied van Het Nieuwe Water 1200 woningen worden gerealiseerd;
- binnen deelgebied II en IV mogen ten hoogste 350 woningen worden gerealiseerd;
- binnen deelgebied III mogen te hoogste 1100 woningen worden gerealiseerd;
- de stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt gevormd door diverse structurerende elementen. Bij de realisering van het plan dienen deze structurerende elementen in hoofdlijnen te worden gevolgd, waarbij in het bijzonder dient te worden gelet op de onderlinge samenhang van onder meer: de ruimtelijke en functionele hoofdpzet, de verkeersstructuur, de waterhuishouden en overige voorzieningen;
- de woningen die zijn aangewezen als in te passen woonfunctie dienen in het uitwerkingsplan te worden voorzien van een woonbestemming waarbij uitgegaan wordt van een inpassing op de bestaande huiskavel;
- voor de realisering van het woongebied zal worden uitgegaan van een parkeernorm van ten minste 2 parkeerplaatsen per woning en 0,3 parkeerplaatsen in openbaar gebied;
- Alvorens tot uitwerking over te gaan dient voor de gronden die aangewezen zijn als 'hoog', 'wezenlijk' of 'mogelijk enig' risico voor de aanwezigheid van conventionele explosieven, nader onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van deze explosieven.

Voor de inrichting van het gehele plangebied Het Nieuwe Water is een nieuw masterplan opgesteld (Masterplan Waelpark) waarin de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de samenhang van de structurerende elementen is gewaarborgd. Het structurerende element betreft in dit uitwerkingsplan het afronden van de lintbebouwing langs de poelkade.

De doelstelling van het voorliggende uitwerkingsplan is om invulling te geven aan de lintbebouwing op kavelniveau voor een deel van de Poelkade waarbij bestaande woningen worden ingepast. Van de aantallen woningen zoals opgenomen in de uitwerkingscriteria wordt middels dit uitwerkingsplan een klein deel gerealiseerd, namelijk maximaal 5 nieuwe woningen in deelgebied IV en maximaal 7 nieuwe woningen in deelgebied III.

Vanuit het stedenbouwkundig plan dienen per kavel 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het bezoekers parkeren wordt in het openbaar gebied gerealiseerd.

De gronden binnen het plangebied van het uitwerkingsplan zijn niet aangewezen als gronden die verdacht zijn voor de aanwezigheid van eventuele conventionele explosieven. Nader onderzoek naar deze explosieven is derhalve niet noodzakelijk voor de realisatie van dit uitwerkingsplan. De kaart met verdachte gebieden is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

Conclusie

De te realiseren woningen welke middels dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen de algemene uitwerkingscriteria zoals opgenomen in het bestemmingsplan Het Nieuwe Water.

2.1.2. Uitwerkingsgebied deel III – De Veste

Uitwerkingscriteria

Het zuidelijke deel van het plangebied 'Poelkade-zuid' valt binnen het gebied dat in de uit te werken bestemming is aangewezen als Deelgebied III - 'De Veste'. Dit deelgebied voorziet voornamelijk in de realisering van het stedelijke gebied tussen de Poelkade, de Naaldwijkseweg en de kern 's-Gravenzande. Een groot deel van de uitwerkingscriteria is niet van toepassing op de woonkavels aan de Poelkade omdat deze met name voorzien in voornoemde stedelijke ontwikkelingen. Voor de woonkavels aan de Poelkade is stedenbouwkundig aansluiting gezocht bij de rest van het woonlint. In de uitwerkingscriteria van het bestemmingsplan Het Nieuwe Water is voor deelgebied III opgenomen dat de goothoogte van ééngezinswoningen maximaal 9 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 13 meter.

Nieuw te realiseren woningen

De nieuw te realiseren woningen die in het uitwerkingsplan zijn opgenomen hebben een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter en passen hiermee binnen de uitwerkingscriteria van het moederplan.

Conclusie

De te realiseren woningen welke in deelgebied III – De Veste zijn gelegen passen binnen de uitwerkingscriteria zoals deze in het bestemmingsplan Het Nieuwe Water zijn opgenomen.

2.1.3. Deelgebied IV – De Wal

Uitwerkingscriteria

Het noordelijke deel van het plangebied 'Poelkade-zuid' bevindt zich binnen het uitwerkingsgebied 'De Wal' – deelgebied IV. Binnen dit uitwerkingsgebied zijn vanuit het bestemmingsplan de volgende uitwerkingscriteria van toepassing:

- er wordt uitgegaan van de bouw van overwegend eengezinswoningen in een open bebouwingstructuur die in de zone langs de Poelkade aansluit op de bestaande karakteristiek van de bestaande lintbebouwing;
- voor de eengezinswoningen wordt uitgegaan van een maximum goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- de verkeersontsluiting zal plaatsvinden vanuit de Poelkade.

Nieuw te realiseren woningen

Vanuit het stedenbouwkundig plan is het enkel mogelijk om nieuwe eengezinswoningen te realiseren in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. Om een open bebouwingstructuur te bewerkstelligen zijn afstandsmaten opgenomen voor de plaatsing van de hoofdgebouwen onderling. De bouwhoogte die wordt toegepast voor deze woningen bedraagt maximaal 10 meter. De goothoogte maximaal 6 meter. De ontsluiting van de woonkavels vinden plaats vanaf de Poelkade richting het Boomgaardsepad.

Conclusie

De te realiseren woningen welke in deelgebied IV – De Wal zijn gelegen passen binnen de uitwerkingscriteria zoals deze in het bestemmingsplan Het Nieuwe Water zijn opgenomen.



2.2 Gebiedsvisie

2.2.1 Masterplan - visie op hoofdlijnen

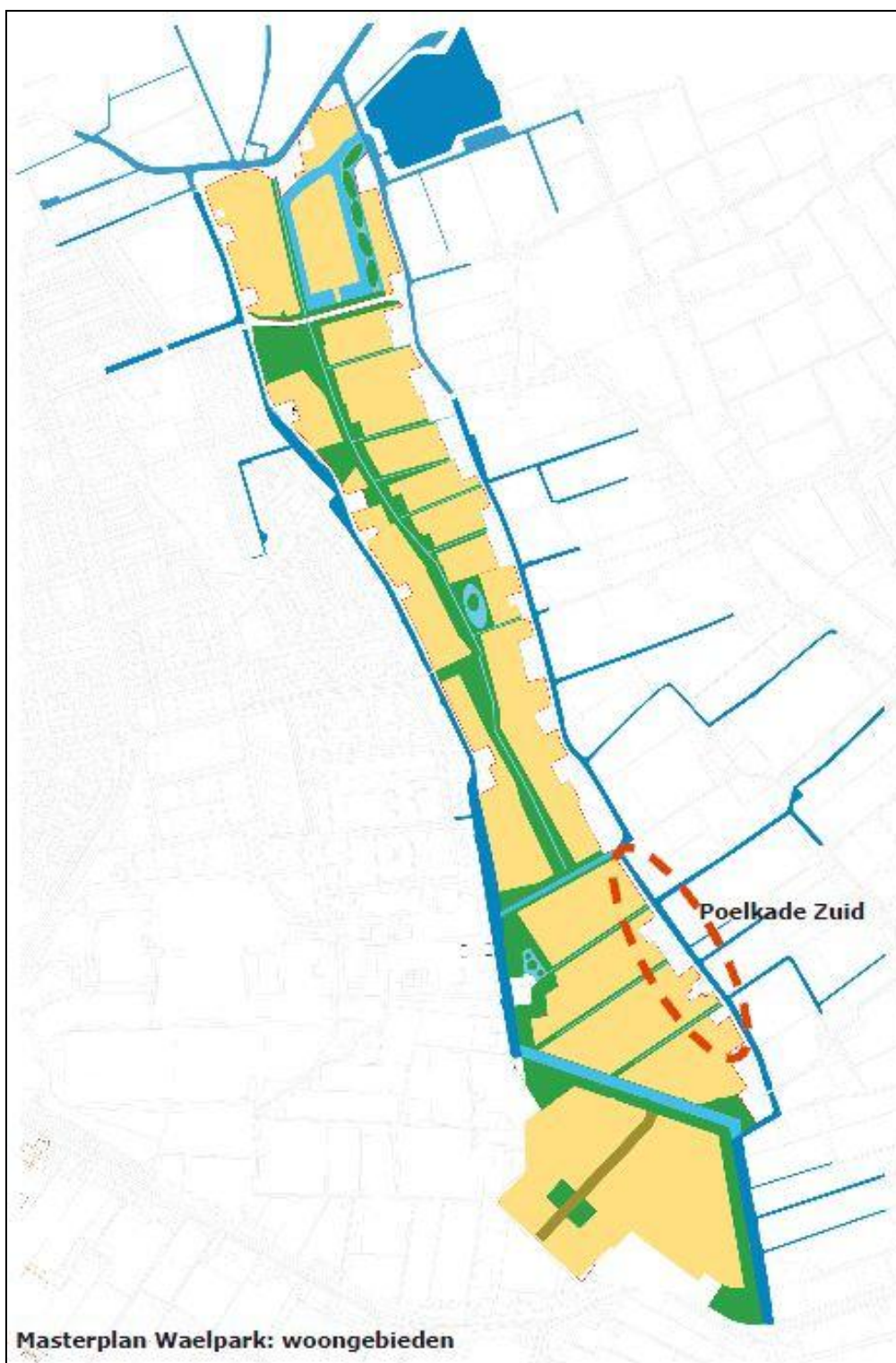
Het plangebied is onderdeel van de grotere ontwikkelingslocatie “Waelpark” (voorheen Het Nieuwe Water), dat begrensd wordt door het verlengde van de Gantel, Poelwatering, Naaldwijkseweg en de Nieuwe Vaart. Voor dit gehele gebied is een Masterplan met een onderliggend verkeersrapport opgesteld welke naar verwachting in december 2014 door gemeenteraad vastgesteld zal worden.

Wonen

In het masterplan wordt een gedifferentieerd woonmilieu mogelijk gemaakt, met het accent op grondgebonden woningen. Met de verschillende woningtype en de inrichting van landschap en de openbare ruimte worden gevarieerde woonmilieus gecreëerd. De groenstructuur haakt aan bij de cultuurhistorische kenmerken van de locatie, waarmee aantrekkelijke identiteitsdragers worden benut.

Aan de randen van het plangebied langs de Poelmolenweg, Nieuwe Vaart en de Poelkade liggen bestaande woningen die zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Waar mogelijk zullen tussen de bestaande kavels woningen worden toegevoegd. Als gevolg van de beperkte verkeerscapaciteit van deze wegen wordt het aantal toe te voegen woningen beperkt.

Vanuit de Poelkade zijn op verschillende plaatsen in het masterplan open ruimten opgenomen tussen de lintbebouwing welke een doorzicht moeten bieden vanaf de Poelkade naar het achterliggende woongebied “Waelpark”.



Figuur 3: Uitsnede Masterplan Waelpark

2.2.2 Gebiedsvisie Poelkade – Zuid

Inleiding

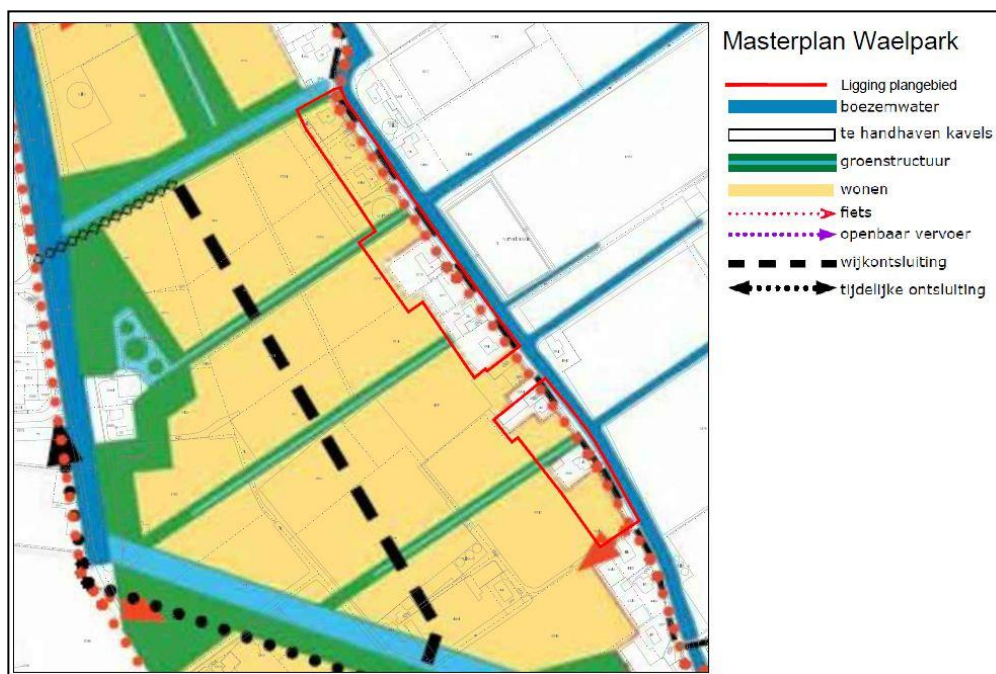
Het plangebied Waelpark wordt ontwikkeld voor de bouw van woningen. De ontwikkeling is vraag gestuurd en grotendeels projectmatig. Voor een relatief beperkt deel worden kavels uitgegeven aan particulieren, voor de bouw van hun woonhuis. Enkele van deze kavels zijn gesitueerd aan de bestaande wegen. Dit is het geval voor de kavels aan de Poelkade.

Ruimtelijk plan

De Poelkade is een typische Westlandse ontsluitingsweg voor kavels met kassen en de daarbij behorende woning. De Poelkade is een boezemkade.

Met de transformatie van het gebied zijn, dan wel worden, de bedrijfsactiviteiten beëindigd en de kassen verwijderd. De bedrijfswoningen blijven als burgerwoningen grotendeels gehandhaafd, op ruime kavels. Met de uitgifte van nieuwe kavels, tussen de bestaande woningen, ontstaat een vorm van lintbebouwing aan de rand van het plangebied Waelpark.

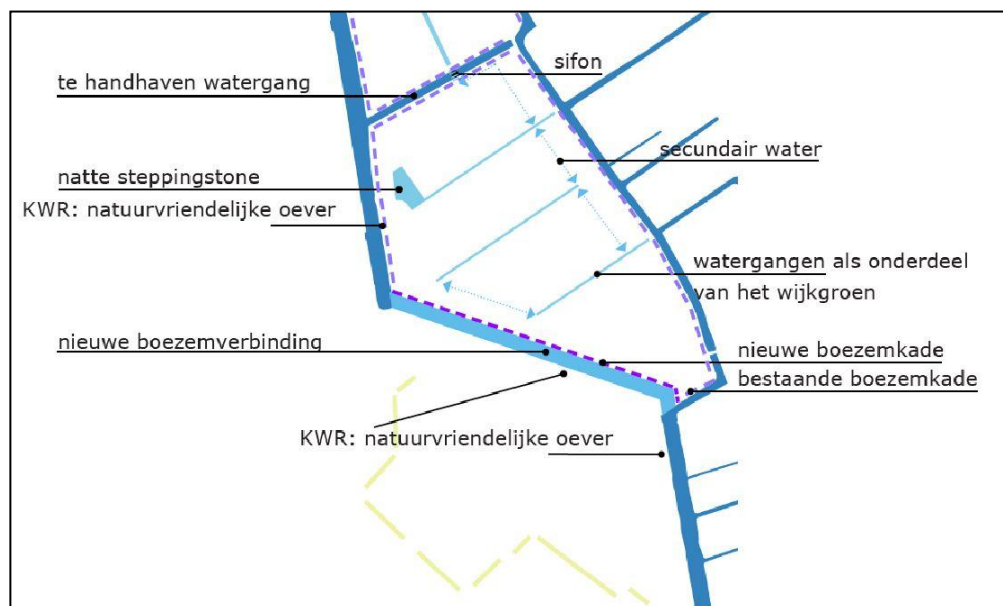
In het plangebied is op één plek een verbinding open gelaten welke vrij blijft van bebouwing en welke een doorzicht biedt op de woonwijk Waelpark. Op de planverbeelding is deze doorzicht opgenomen met de bestemming 'Water' en 'Groen'.



Figuur 4: Globale ligging open ruimten in Masterplan Waelpark

Wonen

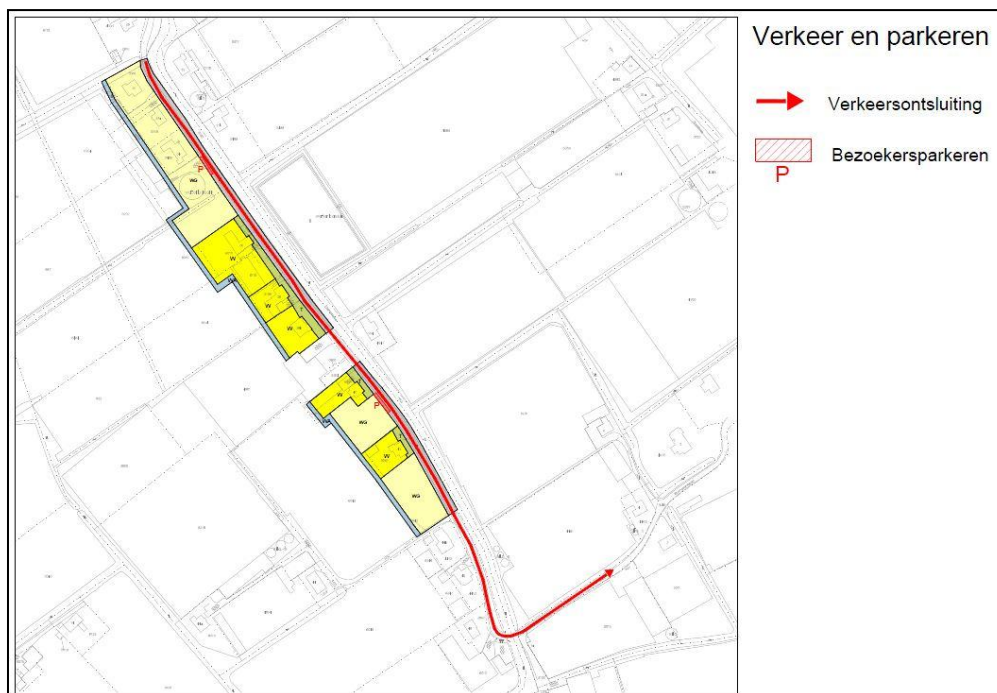
Aan de Poelkade worden ruime kavels uitgegeven. Het doel is om langs de Poelkade een bebouwingsvorm te realiseren die veel ruimte open laat. De bouwregels faciliteren hierin. Deels door de beperking van het te bouwen oppervlak en bouwhoogten. Deels door de afstanden tussen de bebouwing. Dit draagt bij tot een woonmilieu dat wordt gekenmerkt door afwisseling, openheid, doorzichten en tuinen. De dichtheid is laag, hetgeen de sfeer te goede komt en tot beperkte, hanteerbare verkeersbewegingen leidt. Aan de zijde van de toekomstige woonlocatie Waelpark, sluiten de kavels aan op een watergang op polderpeil. De watergang met de oevers is noodzakelijk om hoogteverschillen op te vangen tussen de woningen aan de Poelkade en de nieuw te bouwen woningen in Waelpark. De watergang is verbonden met andere watergangen tot een stelsel, dat van belang is in verband met doorstroming (zie figuur 5).



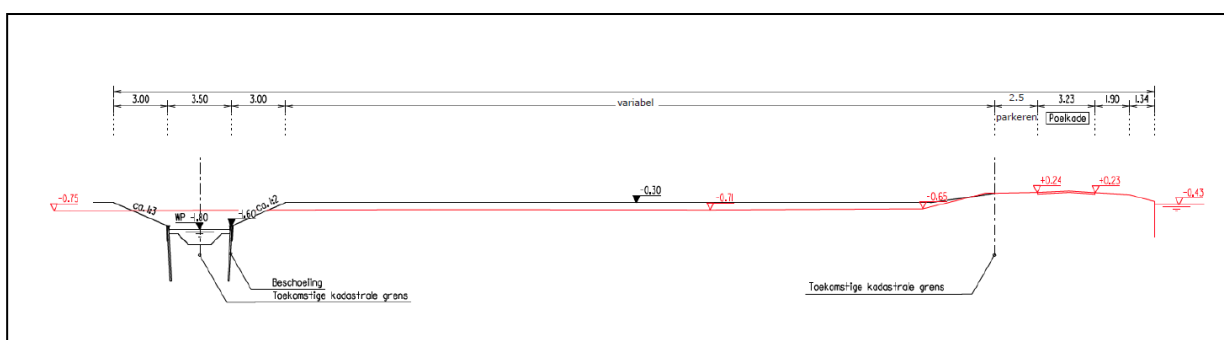
figuur 5: Waterstelsel in masterplan Waelpark

Ontsluiting en parkeren

De woningen worden ontsloten vanaf de Poelkade welke via het Boomgaardse Pad aansluit op de Opstalweg. In het noorden takt de Poelkade aan op de Rijnvaartseweg. Op elk kavel is ruimte voor het parkeren op eigen terrein. Bezoekers parkeren langs de Poelkade, op daarvoor vrij gehouden en ingerichte plekken.



figuur 6: Verkeer en parkeren



figuur 7: Profiel kavels Poelkade, inclusief bezoekersparkeren

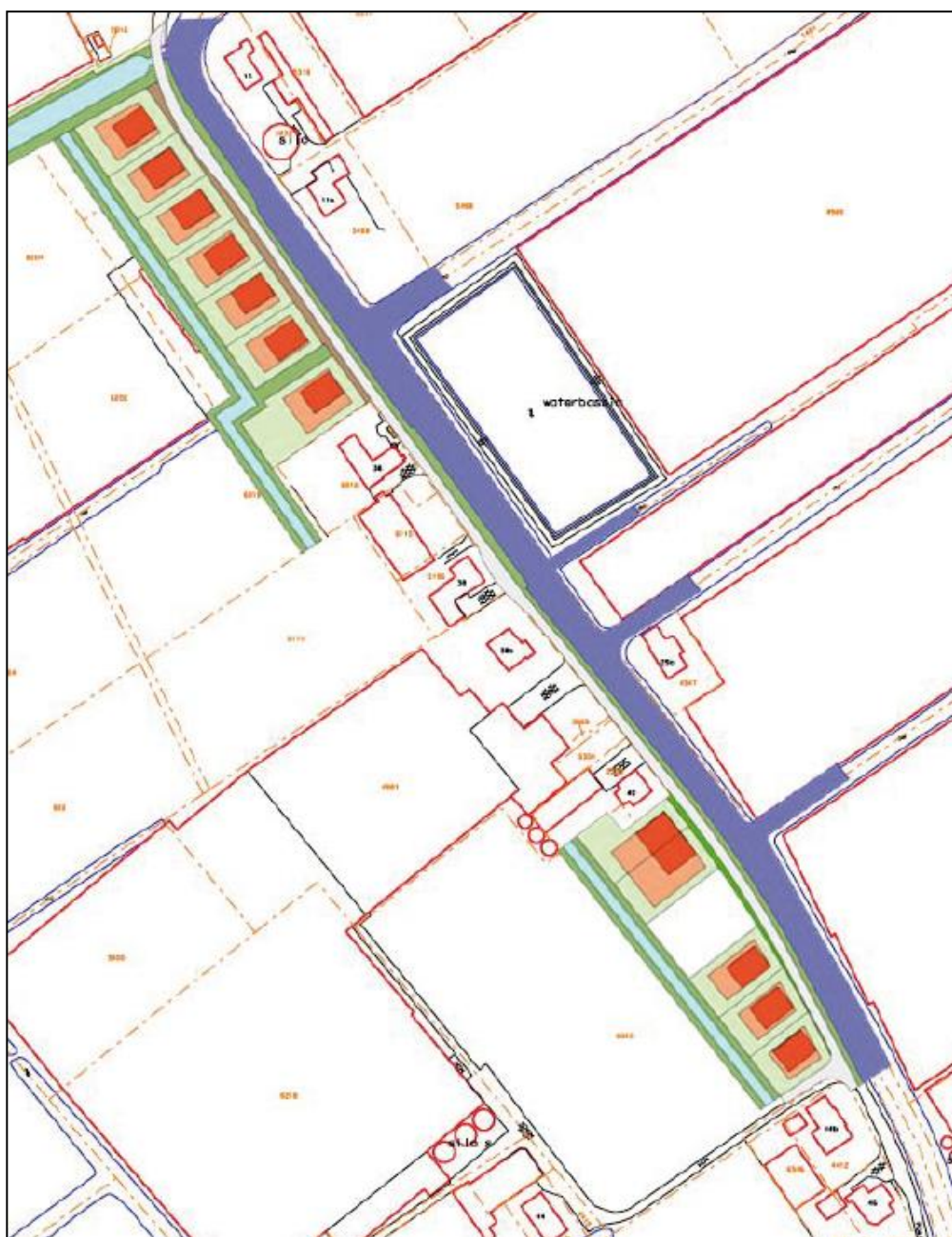
Water en groen

Tussen de achterzijde van de kavels aan de poelkade en het achterliggende te realiseren woongebied 'Waelpark' wordt een watergang gerealiseerd. Deze watergang heeft een breedte circa 3 meter en vormt een natuurlijke grens tussen de lintbebouwing aan de Poelkade en de te ontwikkelen woonvlekken in het achterliggende gebied Waelpark.

Bebouwing

Het karakter van de Poelkade is gebaat bij een open verkaveling met voldoende openheid tussen de bebouwing. De massaopbouw en de inpassing van de garages zijn hierbij cruciaal. Hiervoor zijn spelregels opgesteld. Het belang is niet alleen de individuele kavel, maar ook het belang van de burens en de omgeving.

De locatie, oriëntatie en maatvoering van de uitgeefbare kavels verschillen. Om die reden worden de spelregels voor elke kavel in een individueel kavelpaspoort vervat.



figuur 8: voorbeeldverkaveling Poelkade-zuid

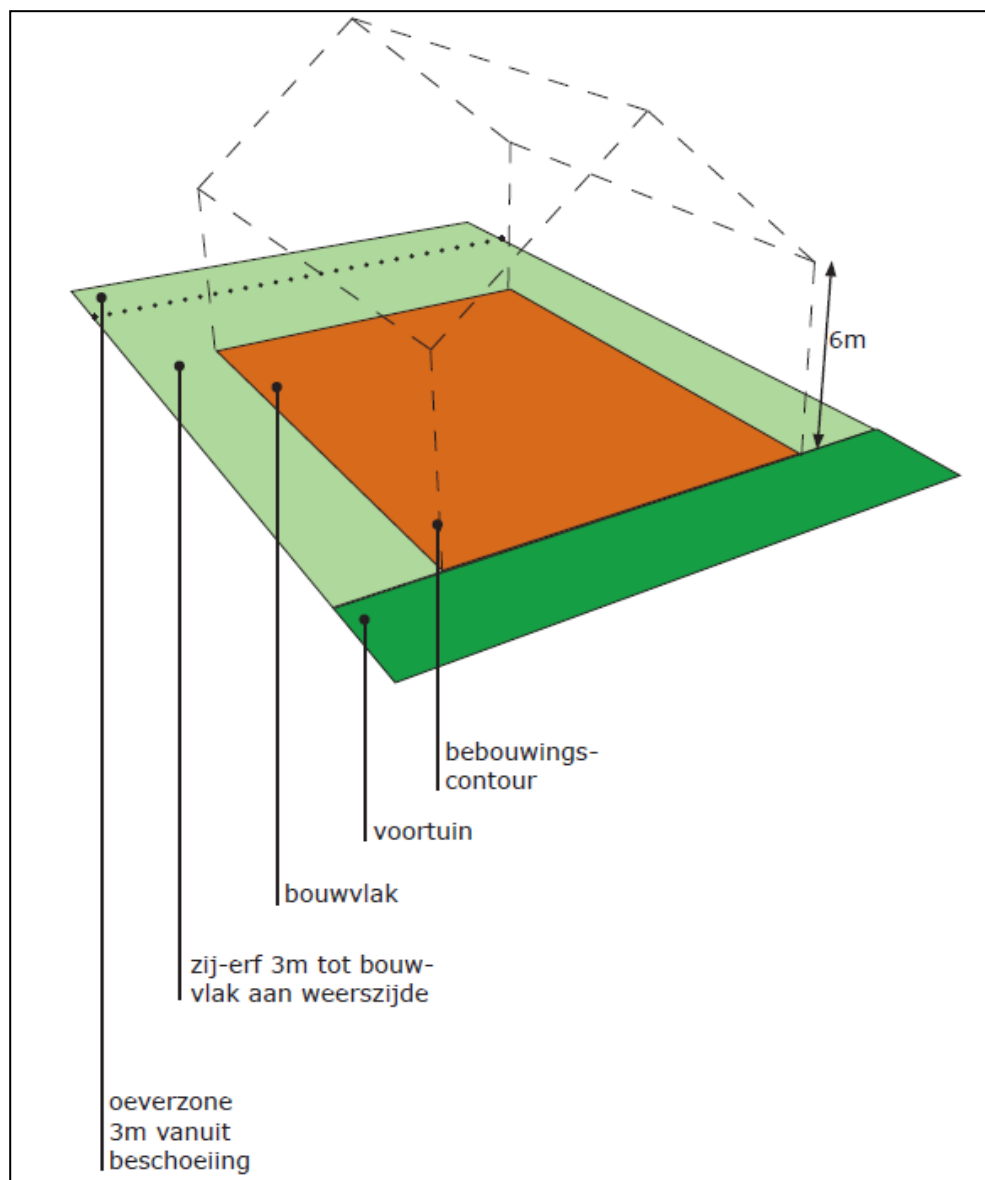
Kavelpaspoort

De kavels hebben verschillende afmetingen en verhoudingen. Per uit te geven kavel worden kavelpaspoorten opgesteld waarin de spelregels voor het bouwen op de kavel zijn opgenomen. Deze spelregels voor het bouwen zijn opgenomen in de regels van het uitwerkingsplan en hebben betrekking op: de voortuin en het bouwvlak, het overig oppervlak is tuin. De voortuin is vrij van elke vorm van bebouwing. De indeling van de kavel is zodanig dat het straatbeeld meer lucht dan massa toont.

Het aangegeven bouwvlak is groter dan het maximaal toegestane grondoppervlak van de woning, waardoor de positie van de woning vrij te bepalen is, binnen het bouwvlak.

Behalve het bouwvlak is ook de enveloppe bepalend voor het volume en de vorm van de woning. Deze enveloppe zorgt voor voldoende opening en lucht tussen de bebouwing en voorkomt dat de woning ongewenste schaduw geeft op de naastgelegen kavel.

Een architectuurstijl wordt niet voorgeschreven. De voorkeur gaat uit om voor het bouwen op de kavels geen welstandstoets door de Welstandscommissie plaats te laten vinden. Hier zal separaat een besluit over genomen worden. In onderstaande figuur is een voorbeeld van een kavelpaspoort weergegeven.



Figuur 8: Voorbeeld kavelpaspoort



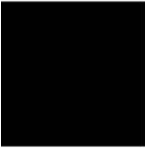
3 ONDERZOEK

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de conclusies van de relevante milieuaspecten. Meer informatie wordt geboden in afzonderlijke rapporten en nota's en in het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water".

3.1 Geluid

In het kader van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water' is reeds onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van omliggende wegen en werkzaamheden, op de gronden behorende tot dat bestemmingsplan. Hiertoe zijn geluidscontouren vastgesteld waarbinnen voorkeursgrenswaarden van toepassing zijn.

Het voorliggende uitwerkingsplan Poelkade ligt buiten deze contouren. Van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden is dan ook geen sprake, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.



3.2 Luchtkwaliteit

3.2.1 Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen, kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. De regels voor de bescherming van de luchtkwaliteit zijn neergelegd in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

3.2.2 Verkennend onderzoek

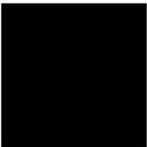
In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (BNIBM) is vastgelegd, dat een ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt indien de bijdrage aan de concentratie fijn stof of NO₂ niet meer dan 3% bedraagt van de jaargemiddelde grenswaarde van de betreffende stof. Voor de voor luchtkwaliteit maatgevende stoffen fijn stof en NO₂ komt dit overeen met een bijdrage aan de jaargemiddelde concentraties van 1,2 µg/m³. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen, vormt de Wet milieubeheer geen belemmering en is geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist.



In de ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (RNIBM) zijn voor verschillende categorieën projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project welke met zekerheid 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Voor woningbouwlocaties is in de RNIBM vastgelegd dat een ontwikkeling in ieder geval 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties fijn stof en NO₂, indien de ontwikkeling voorziet in minder dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg en 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen. Gezien de aard en de omvang van het onderhavige bouwplan (10 woningen) is het uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekende mate bijdragen aan de concentraties fijn stof en NO₂.

Uit het voorgaande volgt dat op basis van artikel 5.16, eerste lid onder c., van de Wet milieubeheer er geen belemmering is voor de beoogde realisatie van de woningen binnen het plangebied van het uitwerkingsplan 'Poelkade-zuid'.

3.3 Externe veiligheid



In het kader van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water' is reeds onderzoek gedaan naar de externe veiligheid die binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan van toepassing is. Binnen de grenzen van het voorliggende uitwerkingsplan bevinden zich geen routegevaarlijke stoffen, explosieven, hogedruk aardgastransportleidingen, olieleidingen of andere BEVI inrichtingen.

De veiligheids- en vrijwaringszones van bovenstaande inrichtingen die zich buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan bevinden, hebben eveneens geen invloed op dit uitwerkingsplan omdat deze zones de plangrens van dit uitwerkingsplan niet overschrijden.

3.4 Bodem



In het kader van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water' is reeds onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit van de gronden behorende tot dat bestemmingsplan. Hieruit is gebleken dat er vooralsnog geen verontrustende situaties aan het licht zijn gekomen, die nader onderzoek behoeven. In de komende periode en in ieder geval voor de ontwikkeling van het gebied zal nader bodemonderzoek plaatsvinden. Indien daarbij saneringslocaties worden aangetroffen zullen saneringsmaatregelen

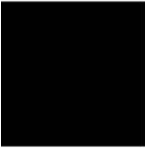


worden getroffen zodat de bodem geschikt wordt voor het toekomstige gebruik. Daarbij zal tevens een actualisatie van de reeds bekende bodemkwaliteit plaatsvinden.

3.5 Archeologie

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water' is archeologisch bureauonderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat er voor het voorliggende uitwerkingsplan een uiterst lage verwachtingswaarde is van archeologische sporen. (zie ook archeologische vrijwaringskaart bij het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water' en de daarbij behorende voorschriften).

Op grond van de resultaten van het archeologisch onderzoek, verricht in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water', heeft geen verder archeologisch onderzoek plaats te vinden.



3.6 Water

3.6.1 Waterkeringen

In de huidige situatie zijn er boezemkaden aanwezig binnen het plangebied. De boezemkaden bevinden zich aan de westzijde van boezemkanaal Poelwatering (Poelkade). Deze boezemkaden vormen de waterstaatkundige grens tussen boezemland en de Poelpolder. De boezemkaden betreffen geen veenkaden waardoor aangescherpte criteria en richtlijnen voor veenkaden niet van toepassing zijn. Op deze boezemkaden is vanuit de legger van Delfland een keurzone van toepassing welke als dubbelbestemming in het uitwerkingsplan wordt opgenomen.

3.6.2 Waterkwantiteit

Ten behoeve van de waterkwantiteit in het plangebied is het nieuwe beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing zoals deze is vastgelegd in de beleidsnota 'Beperken en voorkomen wateroverlast'. In dit nieuwe beleid wordt per gebied berekend welke waterbergingsnorm van toepassing is voor het voorkomen van wateroverlast.

Voor het plangebied van Poelkade-zuid is een waterbergingsnorm van toepassing van 400 m³ per hectare. Het peil binnen Poelpolder peilgebied I is -1,83 m NAP. De maximale toelaatbare peilstijging in het gebied is 0,5 meter.

Ten behoeve van het plangebied Poelkade-zuid wordt circa 1,3 hectare grond bestemd als woongebied. Uitgaande van de norm van 400 m³ per hectare dient ten behoeve van dit woongebied circa 520 m³ aan waterberging te worden gerealiseerd. Met een maximale peilstijging van 0,5 meter betekent dit 1.040 m² aan extra oppervlaktewater.

Aan de achterzijde van de percelen binnen het plangebied wordt een nieuwe watergang gerealiseerd met een breedte van 3,5 meter. In het totaal wordt er 1635 m² aan nieuw water gegraven. Het plan voldoet hiermee aan de waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Het plangebied Poelkade-zuid is onderdeel van het waterhuishoudingsplan welke voor het hele project Waelpark wordt opgesteld. In dit waterhuishoudingsplan is de totale waterberging dat vanuit de bergingsnorm dient te worden gerealiseerd verspreid over het plangebied opgenomen. In het waterhuishoudingsplan wordt daarbij uitgegaan van een bergingsnorm van 400 m³ per hectare.

3.6.3 Waterkwaliteit

Voor alle oppervlaktewateren wordt gestreefd naar het bereiken van de MTR norm, of het onderscheiden hiervan. De MTR staat voor maximaal toelaatbaar risico en is de algemene norm voor oppervlaktewateren (vierde nota waterhuishouding). Aansluitend hierop wordt gestreefd naar het terugdringen van de zoute kwel. Bij de inrichting van oevers dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met het ecologisch functioneren van de oevers. Bij herinrichting moeten verdwenen natuurvriendelijke oevers gecompenseerd worden. In noordelijk deel en het middendeel wordt gestreefd naar circa 50% natuurvriendelijke oevers; deze norm geldt overigens niet voor het zuidelijke deel waar meer gedacht wordt aan bebouwing met kades.

De waterkwaliteit van het water in het plangebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het boezemwater in het beheersgebied van Delfland. De kwaliteitsverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders. Het water in de Westlandse boezem wordt ververst door inlaat van water uit het Brielse Meer.



3.6.4 Riolering

De nieuw te realiseren woningen worden aangesloten op het te realiseren rioleringsstelsel dat in het kader van bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water' vorm heeft gekregen in het 'Rioolstructuurplan'.

3.6.5 Beheer en onderhoud

Het beheer van de hoofdwatgang de Poelwatering en het verlengde daarvan wordt uitgevoerd door het hoogheemraadschap van Delfland.

Het water achter de woonkavels wordt met de woonkavels zoveel mogelijk uitgegeven waardoor de betreffende grondeigenaren verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud van deze watgang.

4 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

4.1 Standaardvorm en standaardregels

De planregels en de planverbeelding van dit uitwerkingsplan zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) zoals wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Staatscourant 2012, nr. 14821).

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Voorts is voor de gehanteerde begrippen aangesloten bij de voor dit uitwerkingsplan relevante begrippen uit de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, een ander als mogelijk gemaakt in de genoemde RO-standaarden 2012.

4.2 Bestemmingsregeling

4.4.1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begrippen die in de regels worden gebruikt en die uitleg behoeven worden in dit artikel uitgelegd.

4.4.2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Groen

Het gebied tussen de bestaande boezemwatergang en de meest noordelijke uit te geven kavel is voorzien van de bestemming 'Groen'.

Artikel 3 Tuin

De voortuinen van de bestaande woningen in het plangebied zijn in het uitwerkingsplan voorzien van de bestemming 'Tuin'.

Artikel 4 Verkeer

De gronden die in dit uitwerkingsplan zijn bestemd als 'Verkeer' bevatten dezelfde regelgeving zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water' onder artikel 10 – 'Woongebied, park en water (uit te werken) – UW(pw)'. Binnen deze bestemming zijn



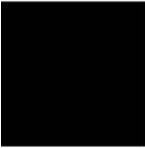
onder andere verkeers-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

Artikel 5 Water

De gronden die in dit uitwerkingsplan zijn bestemd als 'Water' bevatten een vergelijkbare regelgeving zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water'. Binnen deze bestemmingsregels zijn onder andere watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

Artikel 6 Woongebied

De gronden die in dit uitwerkingsplan zijn bestemd als 'Woongebied' bevatten de regels zoals deze vanuit de uitwerkingscriteria van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water' en het stedenbouwkundig plan dat voor de Poelkade is opgesteld voortvloeien. Om deze planvisie maximaal te faciliteren is gekozen voor een algemene bestemming waarbinnen middels regels de situering, bouwmassa's en gebruik van de bestaande en de nieuwe te realiseren woningen met bij behorende bijgebouwen worden gereguleerd. Voor erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied geldt dat deze maximaal een hoogte mag hebben van 1 meter.



De achterzijde van de te ontwikkelen kavels zijn voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – oeverzone (sw-oev)'. Binnen deze functieaanduiding is geen bebouwing toegestaan. Wel mogen hier terrassen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 0,3 meter boven de aanwezige oeverbeschoeiing.

De gronden die onderdeel zijn van de oeverzone mogen niet worden opgehoogd. Eventuele hoogteverschillen dienen in de achtertuin buiten de oeverzone opgelost te worden.

Artikel 7 Wonen

De bestaande woningen in het plangebied zijn bestemd met de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen voor de hoofdgebouwen. Naast en achter de woning is een erfbebouwingsregeling opgenomen.

De achterzijde van de kavels zijn voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – oeverzone (sw-oev)'. Binnen deze functieaanduiding is geen bebouwing toegestaan. Wel mogen hier terrassen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 0,3 meter boven de aanwezige oeverbeschoeiing.

Artikel 8 Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

Alle waterkeringen in het plangebied zijn in het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water' reeds bestemd als dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De bijhorende regelgeving is één op één overgenomen in dit uitwerkingsplan.

Aanvullende regels

Voor een overzicht van de 'algemene regels' wordt verwezen naar de regelgeving zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water'.

4.4.3 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

Voor een overzicht van de 'overgangsregel' wordt verwezen naar de regelgeving zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water'.

Artikel 9 Slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komt de slotregel aan de orde. De slotregel bevat het bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk wordt uitgewerkt middels het uitwerkingsplan Tevens is hier de citeerregel van het uitwerkingsplan opgenomen. Alle overige overgangsregels zijn reeds verwoord in het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water'. Volledigheidshalve is deze regelgeving opgenomen in de bijlagen van de regels behorende tot dit uitwerkingsplan.



5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

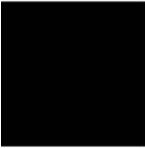
Economische uitvoerbaarheid

Dit uitwerkingsplan past binnen de kaders en uitgangspunten van de grondexploitatie en financiële onderbouwing van het project Waelpark.

Kostenverhaal

Voor het bestemmingsplan is een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld.

Met uitzondering van de bestaande woningen zijn alle gronden in eigendom van de gemeente of de ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW) waarin de gemeente partij is. Het kostenverhaal is onderdeel van de grondprijs van deze gronden en derhalve anderszins verzekerd.



5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water' is reeds een ieder betrokken geweest bij de invulling daarvan. De beoogde planvisie zoals reeds is omschreven in hoofdstuk 2, past binnen de bestemmingsregels van het voorgenoemde bestemmingsplan. Hierdoor is nader overleg met de verschillende partijen, niet noodzakelijk.

Het ontwerp uitwerkingsplan is in concept aangeboden aan de omgevingsdienst Haaglanden en het Hoogheemraadschap welke goedkeuring hebben gegeven aan dit plan.

Van 24 april 2015 tot en met 4 juni 2015 heeft het ontwerp van dit uitwerkingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.9a, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

5.3 Ecologische uitvoerbaarheid

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde dier- en plantensoorten er in het projectgebied aanwezig kunnen zijn. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de Flora- en faunawet. In het gebied zijn onder andere de dotterbloem, algemene broedvogels, algemene zoogdieren, vleermuizen, algemene amfibien, de kleine modderkruiper en de bittervoorn aangetroffen.

In het kader van het project 'Poelkade-zuid', wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin beschreven wordt hoe omgegaan dient te worden met deze dier- en plantensoorten.

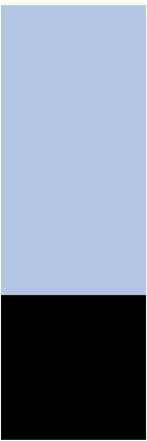
Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 2 van de toelichting.





BIJLAGE VAN DE TOELICHTING





Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Uitwerkingsplan Poelkade Zuid

1. Westland Partners, namens C.W.L. van Koppen en mevrouw C.A.M. Vollebregt

Poelkade 24, 2691 MD 's-Gravenzande.

Zienswijze op 12 mei 2015 verstuurd, op 13 mei 2015 ingeboekt in Corsa.

Samenvatting

1. *Bezwaar tegen het feit dat er geen open water meer gerealiseerd worden en er geen luxe villapark aan het water meer gebouwd word;*
2. *Door het niet realiseren van het water kan het boothuis op het perceel Poelkade 24 niet meer gebruikt worden;*
3. *Waardevermindering van zijn huis.*

Reactie

1., 2. en 3.

Reclamant heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerp uitwerkingsplan Poelkade met nr. NL.IMRO.1783.up0000011-ont1. Echter heeft niet het uitwerkingsplan Poelkade ter inzage gelegen voor zienswijzen, maar het uitwerkingsplan Poelkade Zuid met nr. NL.IMRO.1783.00000194u01-ON01. De zienswijze is dan ook niet ontvankelijk.

Het perceel van reclamant, Poelkade 24 is gelegen op een afstand van circa 160 meter van het plangebied en maakt dan ook geen onderdeel uit van het plangebied. Voor wat betreft de gronden gelegen achter de woning Poelkade 24 is nog geen uitwerking of bestemmingsplanherziening bekend. Indien dit bekend is, zal een dergelijk plan ter inzage worden gelegd. Op dit moment is dan ook nog niet duidelijk hoe het gebied achter de woning Poelkade 24 ingericht gaat worden.

Voorstel

De zienswijze is niet ontvankelijk.

2. Hoogheemraadschap van Delfland

Postbus 3061, 2601 DB Delft

Zienswijze op 03 juni 2015 verstuurd, op 04 juni 2015 ingeboekt in Corsa

Samenvatting

1. De breedte van de kernen beschermingszone van de Poelkade langs Poelwatering komt niet overeen met de legger. Reclamant verzoekt deze aan te passen;
2. De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - oeverzone' (sw-oev) is alleen aangegeven ter plekke van de bestemming 'Woongebied' en niet ter plekke van de bestemming 'Wonen'. Ter plekke van de bestemming 'Wonen' is het onduidelijk op welke wijze de oever mag worden ingericht. Reclamant verzoekt dit te verduidelijken;
3. Het gemaal van de Poelpolder binnen het plangebied moet als bestemming 'Bedrijfsgebouw-Gemaal' op de verbeelding en in de regels worden opgenomen;
4. De toelaatbare peilstijging van Poelpolder peilgebied I is 0,5 m i.p.v. 0,35 m. En de het peil binnen dit gebied is -1,83 m NAP. Reclamant verzoekt dit aan te passen in de waterparagraaf.

Reactie

1. De opmerking van reclamant is correct. De breedte van de beschermingszone van de Poelkade wordt aangepast overeenkomstig de aangeleverde gegevens van het hoogheemraadschap.

2. Met de huidige planregeling is de inrichting van de oeverzone vrij. De oeverzone wordt gerealiseerd om zowel het hoogte verschil op te vangen als ook om de verloren gegane natuurvriendelijke oevers te compenseren. Om de natuurvriendelijke oevers niet te laten onderbreken door de kavels van de bestaande woningen (bestemd als Wonen), zal ook binnen de bestemming Wonen eenzelfde regeling worden opgenomen.
3. Het gemaal Poelpolder is gelegen buiten het plangebied van het uitwerkingsplan Poelkade Zuid. Het is dan ook niet mogelijk het pompgemaal op te nemen in dit uitwerkingsplan.
4. De opmerkingen van reclamant zijn correct. De wijziging van het peilniveau en de peilstijging hebben geen verdere invloed op de vereiste waterberging. Binnen het plangebied is voorzien van voldoende waterberging.

Voorstel

Aanpassingen

- De beschermingszone van de poelkade wordt verbreedt overeenkomstig de legger van het hoogheemraadschap;
- De oeverzone behorende bij de bestemming Wonen wordt als zodanig bestemd en voorzien van bijbehorende planregeling;
- Het peilniveau en de peilstijging van de poelpolder worden bijgesteld.



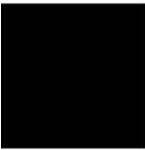
REGELS





INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDENDE REGELS	39
Artikel 1 Begrippen	39
2 BESTEMMINGSREGELS	41
Artikel 2 Groen	41
2.1 Bestemmingsomschrijving	41
2.2 Bouwregels	41
Artikel 3 Tuin	42
3.1 Bestemmingsomschrijving	42
3.2 Bouwregels	42
3.2.1 Erkers	42
3.2.2 Overige bouwwerken	42
3.3 Wijzigingsbevoegdheid	42
Artikel 4 Verkeer	43
4.1 Bestemmingsomschrijving	43
4.2 Bouwregels	43
Artikel 5 Water	44
5.1 Bestemmingsomschrijving	44
5.2 Bouwregels	44
Artikel 6 Woongebied	45
6.1 Bestemmingsomschrijving	45
6.2 Bouwregels	45
Artikel 7 Wonen	50
7.1 Bestemmingsomschrijving	50
7.2 Bouwregels	50
7.4 Wijzigingsbevoegdheid	53
Artikel 8 Waterstaat – Waterkering	54
8.1 Bestemmingsomschrijving	54
8.2 Bouwregels	54
8.3 Afwijken van de bouwregels	54
3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	55
Artikel 9 Slotregel	55



1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-gebonden-onderneming

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of therapeutisch gebied of op een daarmee gelijk te stellen gebied;

1.2 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant (voorgevel) en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied;

1.3 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.4 bijbehorende bouwwerken

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.

1.5 overig bouwwerk

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

1.6 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;

1.7 plan

het uitwerkingsplan 'Poelkade-zuid', gedeeltelijke uitwerking van waterkamer 2, van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water' van de gemeente Westland, waarvoor deze planregels en de daarbij behorende planverbeelding met legenda, het juridische normenkader vormen;



1.8 uitwerkingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1783.00000194u01-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2 Groen

2.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, alsmede voor fiets- en voetpaden, taluds en water met de daarbij behorende bouwwerken.

2.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter.



Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

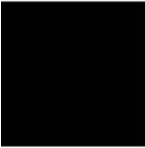
De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Erkers

Een erker is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- 
- a. De erker wordt gesitueerd tenminste 0,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw en tenminste 0,5 uit de kap;
 - b. De diepte van de erker bedraagt ten hoogste 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,5 meter;
 - c. De breedte van de erker bedraagt ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
 - d. De bouwhoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m.

3.2.2 Overige bouwwerken

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

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Tuin' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' ten behoeve van het herontwikkelen van de bestaande woonpercelen, met dien verstande dat:

- 
- 
- a. Voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 6 van deze voorschriften;
 - b. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1.2 onder a, bedraagt het maximaal aantal hoofdgebouwen 2 per her te ontwikkelen bestaand woonperceel;
 - c. Het kostenverhaal tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. kruisingen en bruggen ter overbrugging van water;
- e. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- g. straatmeubilair;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. kunstwerken;
- j. overige bouwwerken die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers, verkeersborden en duikers.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt ten hoogste 7 meter;
- c. de bouwhoogte van bruggen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter.



Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

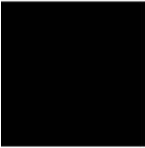
- a. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en verkeer te water;
- b. natuurvriendelijke oevers;

Met daarbij behorende:

- c. voorzieningen zoals taluds, groen, bruggen, duikers, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

- 
- a. op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied" (WG) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. een hoofdgebouw als woning;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij het hoofdgebouw;
- d. overige bouwwerken die noodzakelijk zijn voor het wonen;
- e. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – oeverzone' (sw-oev): een oeverzone.

Met daarbij behorende:

- f. erven, tuinen en terreinen;
- g. verkeersverbindingen;
- h. verblijfsgebied;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. voet- en fietspaden;
- l. bouwwerken voor algemeen nut;
- m. speelvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
- c. andere overige bouwwerken;
- d. op gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – oeverzone' (sw-oev) is het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen en overige bouwwerken, anders dan terrassen, niet toegestaan.

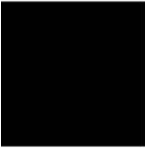
en gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels ten aanzien van:



6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Het aantal woningen bedraagt maximaal 12;
- b. Het maximaal aantal woningen per kavel bedraagt 1;
- c. de afstand van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw tot aan de voorerfgrens bedraagt minimaal 3,5 meter;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot aan zijerfgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. is het plaatsen van hoofdgebouwen met één zijde in de zijerfgrens toegestaan voor de bouw van twee-onder-één-kap woningen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bovenkant van het talud van het achterliggende watergang bedraagt minimaal 6 meter;
- g. de maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 6 meter;
- h. de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 11 meter;

6.2.2 bijbehorende bouwwerken en overkappingen



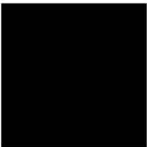
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. voor kavels waarvan het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is aan 100 m² bedraagt het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 50% van het bebouwingsgebied met een maximum van 50 m
- b. voor kavels waarvan het bebouwingsgebied groter is dan 100m² en kleiner of gelijk is aan 300 m² bedraagt het gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 50 m² plus 20% van de totale oppervlakte dat het bebouwingsgebied groter is dan 100 m²;
- c. voor kavels waarvan het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² bedraagt het gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 90 m² plus 10% van de totale oppervlakte dat het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² met een maximum van 150 m²;
- d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- e. de maximale diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt 4 m;
- f. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 0,4 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;

- 
- g. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofgebouw is de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet hoger dan:
 - 1. 5 meter;
 - 2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofgebouw; en
 - 3. het hoofgebouw.
 - h. in uitzondering van het bepaalde in 5.2.2 onder f, mag de maximale bouwhoogte en/of goothoogte worden opgehoogd met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een dakterras;
 - i. de maximale goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter
 - j. de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter;
 - k. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3 m.

6.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. de diepte van de erker aan de voorgevel bedraagt ten hoogste $\frac{1}{3}$ van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,5 meter;
 - b. de breedte van de erker aan de voorgevel bedraagt ten hoogste $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel van het hoofgebouw;
 - c. de bouwhoogte van de erker bedraagt ten hoogste 4 meter.
- 

6.2.4 Dakkapellen

Voor de bouw van dakkapellen gelden de volgende regels:

Maatvoering achterzijde:

- a. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
- b. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m.

Maatvoering voorzijde:

- c. de dakkapel is niet breder dan 50% van de breedte van het dakvlak;
 - d. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
 - e. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
 - f. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.
- 

6.2.5 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt 1 m;
- b. de maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt 2 m;
- c. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 1 m;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van straatverlichting bedraagt 7 m;
- e. de maximale hoogte van terrassen binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – oeverzone' (sw-oev) bedraagt 0,3 meter gemeten vanaf de bovenkant van de ter plaatse aanwezige oeverbeschoeiing.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Parkeerplaatsen

Voor het parkeren geldt de volgende parkeernormering:

- a. Per woning dienen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- b. De parkeerplaatsen op eigen terrein dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn;
- c. Per woning dienen 0,3 parkeerplaatsen in het openbaar gebied te worden gerealiseerd op de aangrenzende bestemming Verkeer.

6.3.2 Aan huis gebonden onderneming

Op de gronden is het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden onderneming toegestaan 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 alleen door een van de bewoners (zonder personeel) wordt uitgeoefend;
- f. er geen vergunningsplichtige activiteiten plaatsvinden als bedoeld in de Wet milieubeheer; en
- g. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;

- h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus bijbehorende bouwwerken;

6.3.3 Verbod ophogen oeverzone

Het ophogen van gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – oeverzone' (sw-oev) is niet toegestaan.

6.3.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. kamerbewoning;
- c. detailhandel;
- d. horeca.



Artikel 7 Wonen

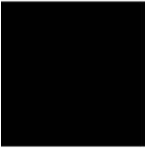
7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – oeverzone' (sw-oev): een oeverzone.
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven en water.

7.2 Bouwregels

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



7.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 10 meter;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. voor kavels waarvan het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is aan 100 m² bedraagt het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 50% van het bebouwingsgebied met een maximum van 50 m²;
 - b. voor kavels waarvan het bebouwingsgebied groter is dan 100m² en kleiner of gelijk is aan 300 m² bedraagt het gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 50 m² plus 20% van de totale oppervlakte dat het bebouwingsgebied groter is dan 100 m²;
 - c. voor kavels waarvan het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² bedraagt het gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 90 m² plus 10% van de totale oppervlakte dat het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² met een maximum van 150 m²;
 - d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- 

- e. de maximale diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt 4 m;
- f. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 0,4 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- g. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw is de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet hoger dan:
 - 1. 5 meter;
 - 2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - 3. het hoofdgebouw.
- h. in uitzondering van het bepaalde in 5.2.2 onder f, mag de maximale bouwhoogte en/of goothoogte worden opgehoogd met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een dakterras;
- i. de maximale goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter
- j. de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter;
- k. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3 m;
- l. op gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – oeverzone' (sw-oev) is het bouwen van bijbehorende bouwwerken, overkappingen en overige bouwwerken, anders dan terrassen, niet toegestaan.

7.2.4 Dakkapellen

Voor de bouw van dakkapellen gelden de volgende regels:

Maatvoering achterzijde:

- a. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
- b. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m.

Maatvoering voorzijde:

- c. de dakkapel is niet breder dan 50% van de breedte van het dakvlak;
- d. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
- e. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
- f. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.



7.2.5 Overige bouwwerken

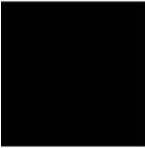
Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt 1 m;
- b. de maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt 2 m;
- c. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 1 m;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van straatverlichting bedraagt 7 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.2 Aan huis gebonden onderneming

Op de gronden is het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden onderneming toegestaan 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 alleen door een van de bewoners (zonder personeel) wordt uitgeoefend;
 - f. er geen vergunningsplichtige activiteiten plaatsvinden als bedoeld in de Wet milieubeheer; en
 - g. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
 - h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus bijbehorende bouwwerken;

7.3.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- 
- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
 - b. kamerbewoning;
 - c. detailhandel;
 - d. horeca.

7.3.4 *Verbod ophogen oeverzone*

Het ophogen van gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – oeverzone' (sw-oev) is niet toegestaan.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' ten behoeve van het herontwikkelen van de bestaande woonpercelen, met dien verstande dat:

- a. Voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 6 van deze voorschriften;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1.2 onder a, bedraagt het maximaal aantal hoofdgebouwen 2 per her te ontwikkelen bestaand woonperceel;
- c. Het kostenverhaal tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.



Artikel 8 Waterstaat – Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

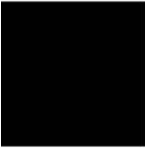
De voor “Waterstaat - Waterkering” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering.

8.2 Bouwregels

Op en in gronden als bedoeld in artikel 8.1 mogen uitsluitend overige bouwwerken worden opgericht die nodig zijn voor het behoud en onderhoud van de waterkering, met een hoogte van maximaal 3 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de waterkering, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 8.2 voor het oprichten van bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 
- a. bebouwing is mogelijk op grond van de onderliggende bestemming;
 - b. burgemeester en wethouders winnen advies in bij de waterkering beheerder.

3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Slotregel

Dit uitwerkingsplan kan worden aangehaald onder de naam "Poelkade zuid" van het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water".





VERBEELDING







Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
 Bezoeksadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk
 T 14 0174
 F (0174) 673 600
 E info@gemeentewestland.nl
 I www.gemeentewestland.nl

