



TEYLINGEN VI

STATUS: VASTSTELLING

DATUM: 30 JUNI 2015

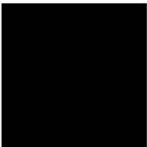
IDENTIFICATIENUMMER: NL.IMRO.1783.BTTEYLINGENViobp-VA01



GEMEENTE WESTLAND







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: 30 juni 2015

Dit product is opgesteld door:

Konijnenburg Groep, Den Haag . Breda . Utrecht .
Eindhoven







TOELICHTING





INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	7
1 INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding en kader bestemmingsplan	11
1.1.1 Aanleiding	11
1.1.2 Plangrenzen	11
1.1.3 Voorheen geldende bestemmingsplannen	12
1.2 Leeswijzer	12
2 GEBIEDSVISIE	13
2.1 Gemeentelijk beleidskader.....	13
2.1.1 Structuurvisie Westland 2025	13
2.1.2 Bedrijventerreinenvisie 2013-2020	16
2.2 Beleidskader waterschap.....	18
2.2.1 Beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast (2014)	18
2.2.2 Handreiking watertoets voor gemeenten (2014)	20
2.3 Provinciaal beleids- en normenkader.....	20
2.3.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014).....	20
2.3.2 Verordening ruimte 2014	23
2.4.3 Waterverordening Zuid-Holland	28
2.4.4 Waterbeheerplan Zuid-Holland 2010-2015 (2010).....	28
2.4 Beleids- en normenkader Rijk	29
2.4.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	29
2.4.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	31
2.5 Specifieke gebiedsvisie.....	31
2.5.1 Algemeen	31
2.5.2 Visie uitbreiding bedrijventerrein Teylingen	32
2.5.3 Visie ecologische verbindingzone	33
3 ONDERZOEK	35
3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	35
3.1.1 Trede 1: actuele regionale behoefte	35
3.1.2 Trede 2: voorzien in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied	38
3.1.3 Trede 3: voorzien in behoefte op nieuwe locatie	39
3.2 Bedrijven en milieuzonering.....	39
3.2.1 Wettelijk kader.....	39
3.2.2 Verkennend onderzoek	41
3.3 Waterhuishouding	41
3.3.1 Veiligheid en waterkeringen	42
3.3.2 Voorkomen van wateroverlast	42
3.3.3 Onderhoud en bagger.....	43

3.3.4	Watersysteemkwaliteit en ecologie.....	43
3.3.5	Afvalwaterketen.....	43
3.4	Bodemkwaliteit	44
3.4.1	Wettelijk kader.....	44
3.4.2	Verkennd onderzoek	44
3.5	Geluidskwaliteit.....	44
3.5.1	Wettelijk kader.....	44
3.5.2	Verkennd onderzoek	45
3.6	Luchtkwaliteit	46
3.6.1	Wettelijk kader.....	46
3.6.2	Verkennd onderzoek	46
3.7	Externe veiligheid	47
3.7.1	Wettelijk kader.....	47
3.7.2	Verkennd onderzoek risicovolle locaties	47
3.7.3	Verkennd onderzoek risicovol transport door buisleidingen.....	48
3.7.4	Verkennd onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen	48
3.7.5	Verkennd onderzoek ondergrondse explosieven.....	48
3.8	Archeologische waarden	49
3.8.1	Wettelijk kader.....	49
3.8.2	Gemeentelijk kader	50
3.8.3	Verkennd onderzoek	50

4 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 52

4.1	Standaarden ruimtelijke ordening	52
4.1.1	Wettelijk voorgeschreven standaardisering	52
4.1.2	Aanvullingen op SVBP 2012	52
4.2	Bestemmingsregeling	53
4.2.1	Bestemming "Bedrijventerrein"	53
4.2.2	Bestemming "Groen"	53
4.2.3	Bestemmingen "Natuur" en "Water".....	53
4.2.4	Gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie"	54

5 UITVOERBAARHEID 55

5.1	Economische uitvoerbaarheid	55
5.1.1	Kostenverhaal	55
5.1.2	Planschadevergoeding	55
5.2	Milieutechnische uitvoerbaarheid	55
5.2.1	Geluidskwaliteit	55
5.2.2	Bodemkwaliteit	55
5.3	Ecologische uitvoerbaarheid	56
5.3.1	Beschermde plant- en diersoorten	56
5.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	58
5.4.1	Bestuurlijk vooroverleg	58
5.4.2	Inspraak	58
5.4.3	Zienswijzen	58

INHOUDSOPGAVE	64
1 INLEIDENDE REGELS	68
Artikel 1 Begrippen	68
Artikel 2 Wijze van meten	74
2 BESTEMMINGSREGELS	76
Artikel 3 Bedrijventerrein	76
3.1 Bestemmingsomschrijving	76
3.2 Bouwregels	76
3.3 Nadere eisen	77
3.4 Afwijken van de bouwregels	77
3.5 Specifieke gebruiksregels	78
3.6 Afwijken van de gebruiksregels	78
Artikel 4 Groen	80
4.1 Bestemmingsomschrijving	80
4.2 Bouwregels	80
Artikel 5 Natuur	81
5.1 Bestemmingsomschrijving	81
5.2 Bouwregels	81
5.3 Specifieke gebruiksregels	81
5.4 Afwijken van de gebruiksregels	82
5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	82
Artikel 6 Water	84
6.1 Bestemmingsomschrijving	84
6.2 Bouwregels	84
3 ALGEMENE REGELS	85
Artikel 7 Antidubbelregel	85
Artikel 8 Algemene bouwregels	86
8.1 Hoogteaanduidingen op de planverbeelding	86
8.2 Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding	86
8.3 Algemene hoogtematen	86
8.4 Overschrijding bouwgrenzen	87
8.5 Ondergrondse bouwwerken	87
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	88
9.1 Strijdig gebruik	88
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	89
10.1 Gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie"	89
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	90
11.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden	90
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	92
Artikel 13 Algemene procedureregels	93

13.1	Omgevingsvergunning	93
13.2	Wijzigingsbevoegdheid	93
13.3	Nadere eisen	93
Artikel 14 Overige regels		94
14.1	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	94
14.2	Werking wettelijke regelingen.....	94
14.3	Strafbepaling	94
Artikel 15 Overgangsrecht		95
15.1	Overgangsrecht bouwen.....	95
15.2	Overgangsrecht gebruik.....	95
15.3	Hardheidsclausule	96
Artikel 16 Slotregel		97
BIJLAGE		98

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en kader bestemmingsplan

1.1.1 Aanleiding

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Teylingen in 's-Gravenzande (project Teylingen VI) en de ontwikkeling van een ecologische (verbindings-)zone ten zuiden van die uitbreiding, is in dit bestemmingsplan de planologisch-juridische basis gelegd.

1.1.2 Plangrenzen

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen ten zuiden van het bedrijventerrein 's-Gravenzande en sluit daarop planologisch-juridisch aan. De ecologische verbindingszone in het zuidelijk deel van het plangebied vormt de zachte, contactvriendelijke overgang van de dorpsrand van 's-Gravenzande naar het buitengebied en is onderdeel van de gemeentelijke groenblauwe structuur.



Figuur 1 – Ligging van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: de Buijs Ballotstraat en het bedrijventerrein Teylingen;

- in het oosten: de watergang Nieuwevaart en (toekomstig) de tweede ontsluitingsweg van bedrijventerrein Teylingen;
- in het zuiden en in het westen: glastuinbouw behorende bij de percelen aan Dijckerwaal en Naaldwijkseweg.

1.1.3 Voorheen geldende bestemmingsplannen

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

Bestemmingsplan	Vastgesteld
Bestemmingsplan Teylingen 's-Gravenzande	25 januari 2011

1.2 Leeswijzer

Deze toelichting van het bestemmingsplan Teylingen VI is als volgt opgebouwd.

In Hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie weergegeven, zijnde het beleid dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt. Eerst wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid, het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland, het provinciale beleid en het Rijksbeleid, voor zover dit beleid betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Naast toetsing aan dat beleid vindt in dit hoofdstuk ook de toetsing aan de provinciale Verordening ruimte 2014 en aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats. Vervolgens wordt de specifieke beleidsvisie weergegeven die voor dit bestemmingsplan is opgesteld.

In Hoofdstuk 3 wordt het verkennend onderzoek weergegeven dat op grond van de toepasselijke wetgeving moet worden verricht ter voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan. Hierin is ook de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

In Hoofdstuk 4 wordt de wijze van bestemmen gemotiveerd.

In Hoofdstuk 5, tot slot, wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Naast de technische uitvoerbaarheid wordt ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid (draagvlak) weergegeven.

2 GEBIEDSVISIE

2.1 Gemeentelijk beleidskader

2.1.1 Structuurvisie Westland 2025

a. Algemeen

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

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

b. Economie

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

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

Westland is onderscheidend vanwege de Greenporteconomie, maar heeft daarnaast ook de reguliere basiseconomie, zoals de bouwsector en de autodealers. Ook deze sectoren horen bij een gezonde economie en moeten een plek hebben om te ondernemen en eventueel zelfs te groeien.

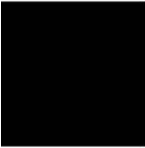


Niet iedere kern en bijbehorend bedrijventerrein heeft een kassenbouwer of anderszins toeleverende bedrijven nodig. Dit is in het verleden echter wel zo ontwikkeld. Het clusteren van dergelijke bedrijven heeft voordelen in de zin van kennisuitwisseling en samenwerkingsverbanden, bereikbaarheid waardoor de druk op het wegennet afneemt en overzichtelijkheid in het kader van imago en milieuvoorschriften (milieubelastende bedrijven op locaties waar ze het minst last hebben van andere functies zoals wonen).

Nieuwe auto-, meubel- of keukenboulevards hebben geen prioriteit voor de gemeente en zullen niet gefaciliteerd worden, bestaande locaties houden wel hun bestaansrecht. Westland kiest immers voor de ontwikkeling van de Greenport.

c. Bedrijventerreinen

Westland heeft vele goed gefaciliteerde bedrijventerreinen verspreid over de gemeente. Westland hanteert een segmentering die breed herkend wordt. De indeling in drie marktsegmenten, lokaal, regionaal en agrologistiek bedrijventerrein heeft praktische waarde en hier houden we aan vast.



Lokale terreinen, naast dorpskernen, zijn deels gericht op de dorpskern. Het onderscheid zit in de grootschaligheid van bedrijvigheid en de toelaatbaarheid van publieksfuncties. Regionale en agro-logistieke terreinen zijn (doorgaans) gelegen aan rijkswegen en gericht op grootschalige bedrijfsmatige activiteiten. Deze segmentering biedt de ondernemers een keuze tussen een vertrouwd dorpsgebonden ondernemersklimaat of een grootschaliger en bedrijfsmatiger karakter.

Om in te kunnen spelen op de dynamiek van de cluster wordt de komende jaren aan de hand van de routekaart uit de Bedrijventerreinenvisie 2013-2020 (zie paragraaf 2.1.2 van deze toelichting) de uitbreidingsbehoefte van bedrijventerreinen bepaald en een ruimtelijke afweging gemaakt op basis van de kaders uit deze structuurvisie.

Door continue modernisering van bedrijventerreinen en het glastuinbouwgebied kan ook voor toekomstig gewenste uitbreiding van bedrijvigheid ruimte worden gecreëerd. Bij toekomstige uitbreidingen van bedrijventerreinen wordt getoetst op veiligheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt eerst gekeken hoe de beschikbare ruimte beter benut kan worden, voordat uitbreiding aan de orde komt. Ook wordt de uitplaatsing van bedrijven uit woonkernen doorgezet, door het bieden van aantrekkelijke alternatieven op de bedrijventerreinen. Dat biedt op langere termijn ruimte voor inbreiding van woningbouwlocaties binnen de nu bestaande contouren. Bij de herstructurering, intensivering en nieuwbouw van en op bedrijventerreinen is het beheer en gebruik van het grootste belang om de levensduur te verlengen en het gebruiksgemak te vergroten.

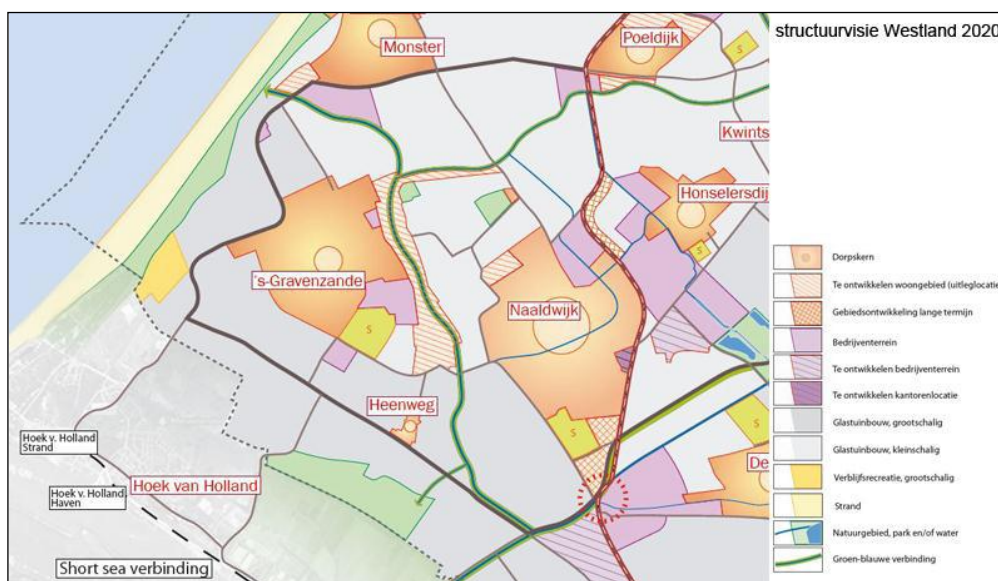


Bij toekomstige uitbreiding van bedrijventerreinen in Westland zullen geen nieuwe solitaire bedrijventerreinen ontwikkeld worden, maar wordt aangesloten op bestaande terreinen. Zo wordt gebruik gemaakt van clustervoordelen, wat voor de agrologistiek van groot belang is.

d. Groenblauwe omgeving

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

De gemeente wil investeren in de kwaliteit van de leefomgeving. Dat houdt onder meer in dat er voldoende groen (en water) moet zijn voor de inwoners en dat de natuurwaarden een impuls krijgen. Om te voorkomen dat deze groenblauwe hoofdstructuur in de verdrukking komt, moet het waar mogelijk worden versterkt. Uitgangspunt is versterken van de groenblauwe hoofdstructuur ten behoeve van mens, plant en dier. Zo kan de groenblauwe structuur benut worden voor ontspanning en een betere beleving van Westland, over water of op de fiets.



Figuur 2 – Uitsnede leefbaarheidskaart Structuurvisie Westland 2025

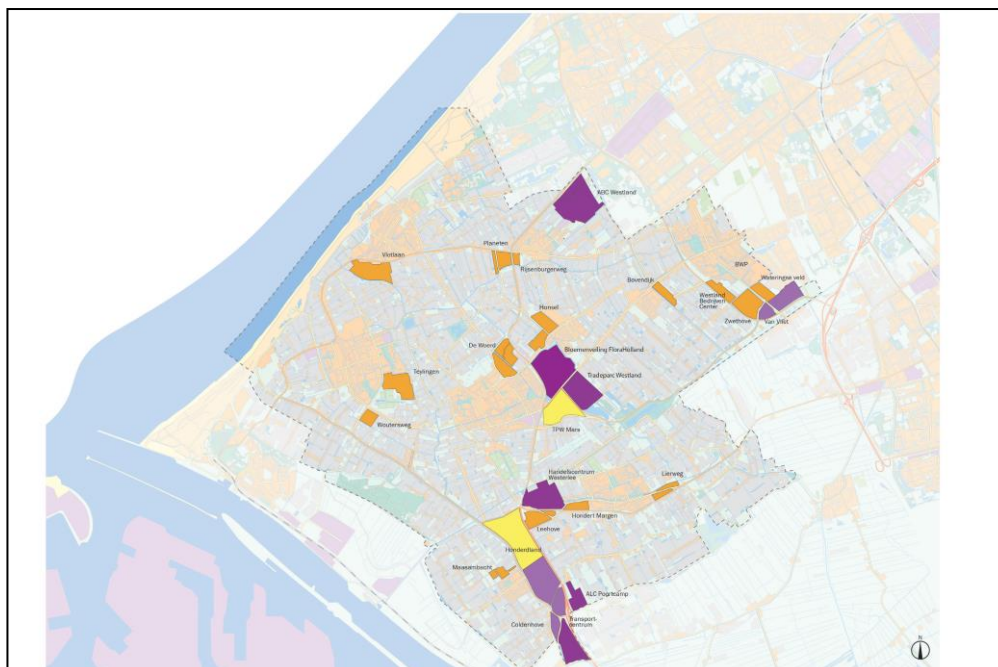
Hierbij staat kwaliteit boven kwantiteit. De gemeente heeft geen ambitie om nieuwe groengebieden aan te wijzen, maar zet in op de kwaliteit van bestaande gebieden en de verbindingen hier naar toe.

De inpassing van de groenblauwe verbindingen vindt op projectniveau plaats. Afhankelijk van de omgevingskenmerken en beschikbare ruimte wordt zo slim mogelijk meegelift bij ruimtelijke ontwikkelingen.

9



16



b. *Functiemenging*

Op bedrijventerreinen wordt gestreefd naar een optimaal werkklimaat. Vanwege de functionele botsing tussen woon- en werkklimaat is de voorkeur deze functies te scheiden. De provincie heeft het toevoegen van nieuwe woningen op bedrijventerreinen uitgesloten, zowel particuliere als bedrijfswoningen.

Voor bestaande woningen zijn er weinig beleidskeuzes mogelijk. De gemeente heeft geen uitplaatsingsbeleid vanwege de financiële gevolgen en het ontbreken van vervangende bouwlocaties.

Bedrijven zullen rekening moeten houden met de reeds bestaande woningen. Anderzijds streven wij op bedrijventerreinen niet naar een optimaal woonklimaat, een woonwijk heeft een beter woon- en leefklimaat dan een bedrijventerrein.

c. Uitbreiding bedrijventerreinen

Als ruimte geboden wordt voor nieuw bedrijventerrein dan is de volgende vraag waar de uitbreiding kan plaatsvinden. De locatiekeuze is meer dan een theoretische beleidsmatige afweging. Bestemmingswijziging van gronden met de daaraan verbonden bouwmogelijkheden hebben aanzienlijke financiële gevolgen. Met het oog op de uitvoering is het praktisch om rekening te houden met initiatieven van marktpartijen. Bekende initiatieven van ontwikkelende partijen worden genoemd. Als eerste worden het beleidsmatig kader en de ruimtelijke voorkeuren van de gemeente beschreven. Daarna worden de initiatieven van ontwikkelende partijen geïnventariseerd.

Om aan te sluiten bij de vraag in de markt is ontwikkeling van het juiste type bedrijventerrein belangrijk. De volgende typen / segmenten zijn relevant:

1. huidige indeling:
 - a. lokaal;
 - b. regionaal;
 - c. agrologistiek;
2. nieuwe concepten:
 - a. functiemengingszone;
 - b. milieu-eiland / Bio-Base.

De afgelopen 10 jaar is vooral regionaal en agrologistiek terrein aangelegd. Achter die keuze zit de doorschuif-theorie. Ondernemers die te groot zijn geworden voor een lokaal bedrijventerrein kunnen naar een regionaal terrein. De locaties die zij achterlaten op lokale terreinen worden herontwikkeld voor lokale bedrijvigheid.

Bekende initiatieven op lokale terreinen zijn Teylingen ('s-Gravenzande) met de getemporeerde fase 6 en de Bovendijk (Kwintsheul) met een kleine uitbreiding.

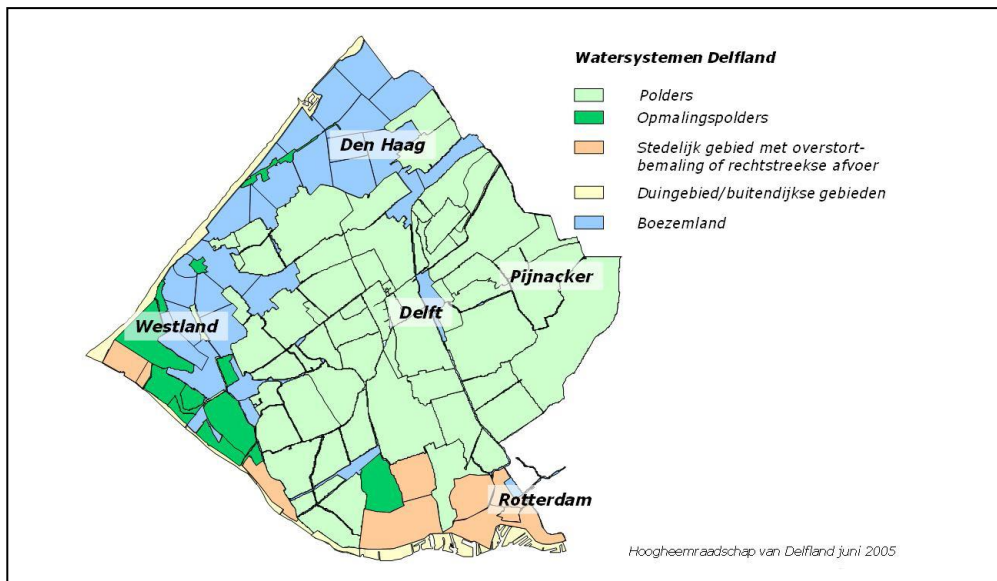
Voor de gemeentelijke behoefteraming van uitbreiding van bedrijventerreinen wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1, onder a., van deze toelichting.

2.2 Beleidskader waterschap

2.2.1 Beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast (2014)

a. Algemeen

Op 10 juli 2014 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de beleidsnota "Beperken en voorkomen wateroverlast" vastgesteld. Deze beleidsnota is van belang voor iedereen die plannen ontwikkelt die van invloed kunnen zijn op het functioneren van het watersysteem.



Figuur 4 – Kaart watersystemen Delfland (bron: Hoogheemraadschap van Delfland)

De beleidsnota bevat het Delflandse beleid op hoofdlijnen voor het op orde brengen en houden van het watersysteem ten aanzien van wateroverlast. Het gaat daarbij zowel om het oplossen van bestaande knelpunten als om het voorkomen van nieuwe knelpunten. De zes uitgangspunten die Delfland hierbij hanteert, zijn:

- Delfland hanteert de waterkwantiteitsnormen uit de provinciale waterverordening als ijkpunt om aan zijn wettelijke taak als waterkwantiteitsbeheerder te voldoen;
- bij de uitwerking en afweging van maatregelen voor het op orde brengen en houden van het watersysteem wordt naar het functioneren van het hele watersysteem gekeken;
- het hanteren van het stand-still-beginsel hetgeen betekent dat:
- de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ingreep in het watersysteem of een handeling die invloed heeft op het functioneren van het watersysteem;
- de structuur van het watersysteem niet mag verslechteren;
- de beheerbaarheid van het systeem niet mag achteruitgaan;

- samenwerking met gebiedspartners om het watersysteem op orde te brengen en te houden (gebiedsgerichte aanpak);
- Delfland zet in op maatregelen die leiden tot het hoogste maatschappelijke rendement tegen de laagste maatschappelijke kosten door bij zijn inzet in gebiedsprocessen een afweging te maken op basis van het te verwachten maatschappelijke rendement van deze inzet (marktgerichte aanpak);
- het niet op voorhand uitsluiten van oplossingen om het watersysteem op orde te brengen en te houden alle oplossingen meewegend (afwegingskader).

b. Ruimtelijke plannen

Ruimtelijke plannen kunnen gevolgen hebben voor de kans op wateroverlast.

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

- de kans op wateroverlast mag niet toenemen als gevolg van de mogelijkheden in het ruimtelijke plan;
- de structuur van het watersysteem mag door het ruimtelijk plan niet verslechteren;
- het is ongewenst, dat door het ruimtelijk plan een toename van de waterafvoer uit een gebied ontstaat;
- het ruimtelijk plan vormt geen belemmering voor beheer en onderhoud van het watersysteem;
- het watersysteem kan op orde worden gebracht en gehouden door maatregelen te nemen in 'de weg van het water': van vasthouden waar de regen valt, opvangen in het watersysteem (bergen) tot afvoeren het gebied uit;
- borging van de vasthoudmaatregelen in het kader van het ruimtelijk plan en eventueel bijbehorende exploitatieplan is noodzakelijk;
- waterbergingen worden ruimtelijk geborgd;
- primaire wateren en bijbehorende andere waterstaatswerken worden ruimtelijk geborgd;
- beheer en onderhoud van het watersysteem mag niet worden belemmerd;
- om wateroverlast te voorkomen is het gewenst om de laagste delen van een waterhuishoudkundige eenheid niet te bebouwen tenzij andere maatregelen zoals het ophogen van de gronden, waar gebouwd gaat worden, een efficiënte maatregel blijkt te zijn.

2.2.2 Handreiking watertoets voor gemeenten (2014)

Op 14 april 2014 (herzien op 4 december 2014) is de nieuwe "Handreiking watertoets voor gemeenten" vastgesteld. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van het proces en de inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.

In paragraaf 3.3 van deze toelichting is beschreven op welke wijze is rekening gehouden met de gevolgen van dit bestemmingsplan voor de waterhuishouding op grond van de in de handreiking opgenomen waterbelangen.

2.3 Provinciaal beleids- en normenkader

2.3.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014)

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

a. Ruimtelijke kwaliteit algemeen

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

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk.

Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

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

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

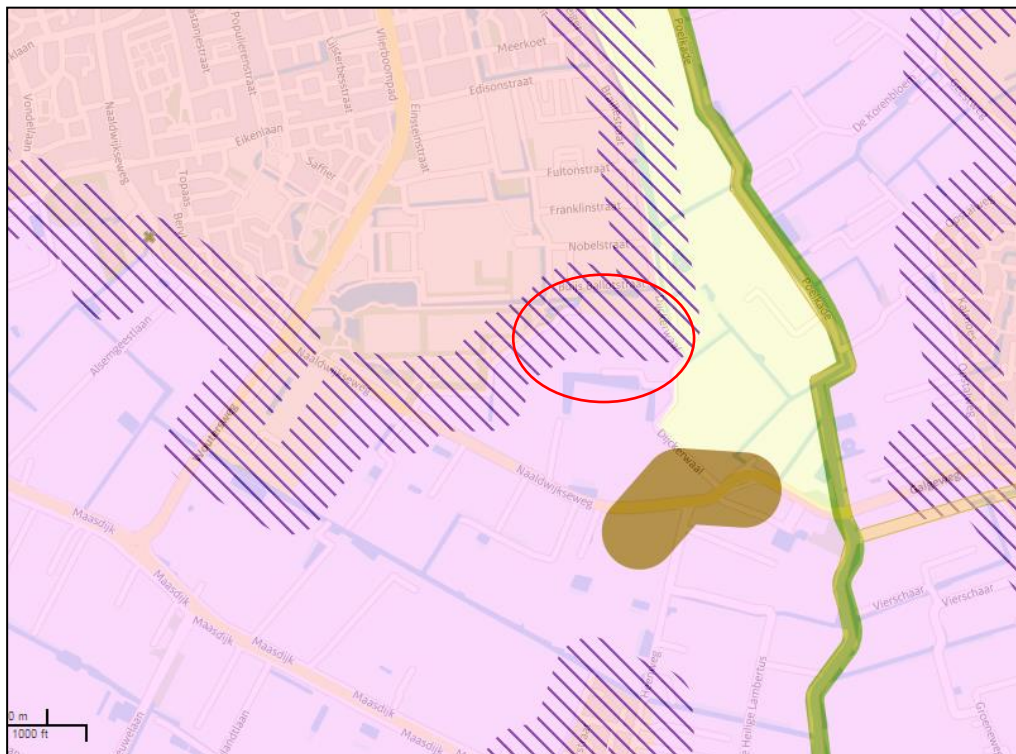
b. Programma ruimte

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

Volgens de Verordening ruimte 2014 moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaande stads- en dorpsgebieden (hierna: BSD) van meer dan 3 ha in het Programma ruimte zijn opgenomen. Indien in regionale visies of bestemmingsplannen locaties worden opgenomen buiten de BSD die groter zijn dan 3 ha, dienen die door provinciale staten in het Programma ruimte te worden opgenomen, voor zover zij daar al niet in opgenomen zijn.

Vooruitlopend op die voortschrijdende procedure van aanpassing en aanvulling, zijn in het Programma ruimte kaarten en tabellen opgenomen met, onder andere, woningbouwlocaties buiten de BSD die groter zijn dan 3 ha. Het betreft zowel "harde" als "zachte" capaciteit. De kaart is voorzien van een overzicht met de namen van de plaatsen en plannen en met de oppervlaktes van de locaties.

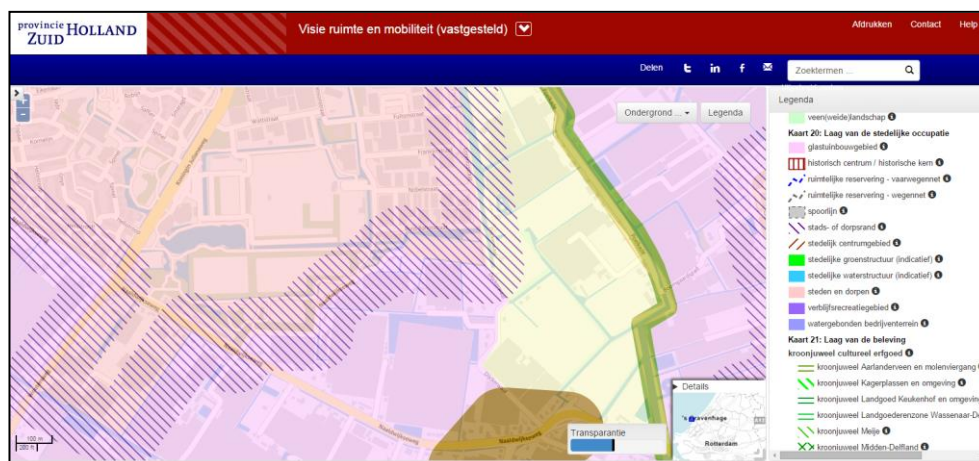
Het bedrijventerrein in dit bestemmingsplan, dat een uitbreiding vormt van het bestaande bedrijventerrein Teylingen, heeft een grootte van 0,59 ha. Dit bedrijventerrein hoeft derhalve niet te worden opgenomen in het Programma ruimte.



Figuur 5 – Uitsnede kwaliteitskaart Visie ruimte en mobiliteit met ligging plangebied (bron: provincie Zuid-Holland)

c. Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheidt de provincie drie typen "overgangskwaliteiten", namelijk: het front, het contact en de overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.



Figuur 6 – Ligging structuurvisie-gebieden “steden en dorpen” en “stads- of dorpsrand” aan zuidrand 's-Gravenzande (bron: kaart 20 van Visie ruimte en mobiliteit)

Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel-)patroon.

2.3.2 Verordening ruimte 2014

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

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

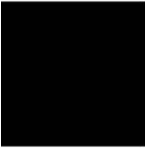
Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

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

- 
- trede 1: de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- trede 2: in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- trede 3: indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
- i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van de Verordening ruimte 2014 van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

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



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

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Voor de toepassing van deze regels wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze toelichting.

c. Toelichting op de provinciale regels

Definitie bestaand stads- en dorpsgebied

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

Het geval dat locatie valt binnen het BSD

Als een gemeente de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking (passen in actuele regionale behoefte) heeft doorlopen en het plan ligt in het BSD (tweede trede), dan is voor dat plan de ladder

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

Zie verder paragraaf 3.1 van deze toelichting.

Bedrijven (artikel 2.1.3)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, laat bedrijven toe uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan of het Programma ruimte.

Genoemd bestemmingsplan kan in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met voorgaande bepaling.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden uitsluitend bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten. Deze categorie is bepaald in verband met de milieuzonering ten opzichte van gevoelige objecten (woningen) in de buurt van het plangebied (zie paragraaf 3.2 van deze toelichting).

In het bestemmingsplan worden geen (bedrijfs-)woningen toegelaten. Binnen de bedrijvenbestemming worden in beperkte mate – al dan niet middels afwijkingsbevoegdheid – specifieke functies toegelaten die passen bij de aard van het bedrijventerrein.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder andere onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

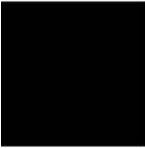


Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Teylingen en de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone. Met die ontwikkelingen vindt een inpassing plaats zoals voorgeschreven in deze provinciale regel (zie verder paragraaf 3.1.2 van deze toelichting).

c. Toelichting op de provinciale regels



Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en 2) moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Beeldkwaliteitsparagraaf



Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf of -plan, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Dit is nodig als het gaat om een ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of als het gaat om een ontwikkeling die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie. Dit betekent dat bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied vrijwel altijd een beeldkwaliteitsparagraaf nodig is. Bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen

bestaand stads- en dorpsgebied, is dat vaak niet het geval. Er zijn namelijk minder richtpunten voor het bestaand stads-en dorpsgebied dan voor het gebied daarbuiten. Het is wenselijk in de beeldkwaliteitsparagraaf in te gaan op de verschillende onderdelen van het handelingskader ruimtelijk kwaliteit.

Gemeentelijke verantwoordelijkheid

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

Regionale waterkeringen (artikel 2.4.2)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt en waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 11 van de PVR 2014, bestemt die waterkering als zodanig.

Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan. De omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, is aangegeven in de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.

Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

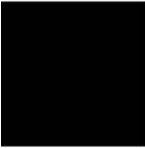
In het plangebied is de Nieuwe Vaart als regionale waterkering aanwezig. De gronden waarop deze waterkering ligt als wel de daarbij behorende beschermingszone hebben in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" gekregen.



De ontwikkeling van de ecologische verbindingszone zal plaatsvinden door het Hoogheemraadschap van Delfland. De verbindingszone zal op de regionale waterkering aansluiten zonder dat belemmeringen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van die waterkering.

2.4.3 Waterverordening Zuid-Holland

In de provinciale Waterverordening Zuid-Holland zijn normen voor wateroverlast vastgesteld. Deze normen bestaan uit een wenselijk geacht beschermingsniveau waarop regionale wateren moeten zijn ingericht en hebben betrekking op de berging- en afvoercapaciteit. De normen voor wateroverlast zijn verschillend per vorm van landgebruik en zijn gerelateerd aan de economische waarde van landgebruik en de te verwachte schade bij overstromingen. Voor het gebied van de Poelpolder – dat direct ten oosten van het plangebied van dit bestemmingsplan ligt – is het gewenste beschermingsniveau vastgesteld op eens in de 100 jaar (categorie III), met een maaiveldcriterium van 1%. Dit betekent dat er eens in de 100 jaar kans op wateroverlast vanuit het oppervlak plaats mag vinden.



2.4.4 Waterbeheerplan Zuid-Holland 2010-2015 (2010)

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

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

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

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

2.4 Beleids- en normenkader Rijk

2.4.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

a. Algemeen

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

b. Doelen

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

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

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



Figuur 7 – Nationale ruimtelijke hoofdstructuur; uitsnede Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (bron: ministerie van Infrastructuur en Milieu)

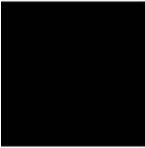
Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en



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

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en Rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal en doeltreffend aan te pakken.



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

Een Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

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

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

Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort tot een in de

structuurvisie aangewezen greenport. De ontwikkeling van het duurzame glastuinbouwgebied binnen deze greenport is opgenomen in de structuurvisie van de provincie en de gemeente Westland. Dit bestemmingsplan voldoet aan de beleidscriteria van deze structuurvisies.

2.4.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Op dit bestemmingsplan zijn de regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening niet van toepassing.

2.5 Specifieke gebiedsvisie

2.5.1 Algemeen

Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan enkele wensen die zijn neergelegd in het (vastgestelde) Ruimtelijke Ontwikkelingskader 's-Gravenzande van 19 mei 2011. Deze wensen zijn:

- het verbinden van de nieuwe ecologische hoofdstructuur door de Poelpolder van Staelduin naar Arendsduin via de 's-Gravenzandse bosjes en de sportvelden met de lokale groenstructuur van 's-Gravenzande;
- het verbinden van de nieuwe woonwijk Waelpark met de kern 's-Gravenzande via een wandel-fietspad;
- het afmaken van het bedrijventerrein Teylingen; en
- de aanzet voor een extra ontsluiting van het bedrijventerrein Teylingen op de Naaldwijkseweg met als gevolg verminderde verkeersdrukke rond de rotonde aan de Koningin Julianaweg/Naaldwijkseweg.

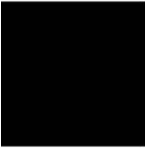


Daarnaast zijn de uitgangspunten van het Hoogheemraadschap van Delfland maatgevend voor de stedenbouwkundige inrichting, zoals:

- het versterken van de hoofdwaterstructuur;
- het vergroten van het waterbergend vermogen;
- het verbeteren van de waterkwaliteit en daarbij;
- het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen.

Bovenstaande punten hebben in nauwe samenwerking met het Hoog Heemraadschap van Delfland geleid tot het stedenbouwkundig plan "Buys Ballot". Gekozen is voor een stedenbouwkundige opzet waarbij het bedrijventerrein Teylingen wordt vergroot en begrensd met een nieuwe ecologische verbinding tussen de sportvelden van 's-Gravenzande aan de westzijde en de nieuw aan te leggen ecologische zone van Arendsduin tot Staelduin aan de oostzijde. Deze nieuwe ecologische verbinding is behalve een heldere, strakke en formele begrenzing tussen Teylingen en het glastuinbouwgebied tevens een nieuwe langzaam-verkeersverbinding tussen het woongebied Waelpark en 's-Gravenzande.

2.5.2 Visie uitbreiding bedrijventerrein Teylingen



a. Algemeen

De bestaande watergang ten zuiden van de Buys Ballotstraat wordt gedempt en in zuidelijke richting verplaatst om plaats te maken voor een nieuwe bedrijfskavel met een bruto-oppervlakte van 8.400 m².

b. Bebouwing

De bebouwing aan de Buys Ballotstraat volgt de al aanwezige bebouwing. De voorgevelrooilijn is gelijk aan de naastgelegen bebouwing. Er mag tot een hoogte van 10 meter gebouwd worden al heeft het wel de voorkeur dat in hoogte wordt aangesloten op de al aanwezige bebouwing. Het kavel dient in minimaal twee delen gesplitst te worden en er zal een bebouwingsvrijzone van minimaal 12,5 meter breed gerealiseerd moeten worden. Dit om het achtergelegen deel van het bedrijventerrein een doorzicht te gunnen en te verbinden met de ecologische zone.

Ten zuiden van de nieuwe te realiseren bedrijfsgebouwen wordt een groenstrook gerealiseerd die aansluit op de ecologische verbindingszone.

c. Ontsluiting en parkeren

De nieuw te realiseren bedrijfsgebouwen worden ontsloten via de Buys Ballotstraat. Vanaf de Buys Ballotstraat takt het autoverkeer via de

Franklinstraat, Fultonstraat en Wattstraat uiteindelijk aan op de gebiedsontsluitingsweg Koningin Julianaweg.

Er dient voor het parkeren te worden voldaan aan de parkeernormering, zoals deze is opgenomen in het Westlands Verkeer- en Vervoerplan (WVVP).

d. Tweede ontsluiting bedrijventerrein Teylingen

De oostzijde van het gebied zal in de toekomst worden begrensd door de nieuwe, tweede ontsluitingsweg van bedrijventerrein Teylingen. Met deze tweede ontsluiting krijgt het bedrijventerrein een extra aansluiting op de Naaldwijkseweg en de Heenweg. Het doel van deze ontsluiting is drieledig:

1. het bedrijventerrein beter ontsluiten en verkeersproblemen rond de Koningin Julianaweg voorkomen;
2. de nieuwe woonwijk "Waelpark" ontsluiten;
3. een fijnmazig netwerk realiseren door de aansluiting op de Heenweg. Met deze ingreep krijgt Teylingen een nieuwe ontsluiting die naar alle waarschijnlijkheid de nieuwe hoofdentree van het bedrijventerrein zal worden.

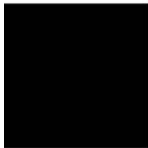
Het stedenbouwkundig plan "Buys Ballot" ligt direct aan deze hoofdentree. Dit betekent dat de invulling van het laatste deel van bedrijventerrein hier extra aandacht behoeft. Op de hoek van Lorentzstraat en Buys Ballotstraat is een architectonisch accent gewenst. Te denken valt aan een accent in hoogte maar ook een accent in uitstraling. Dus op deze hoek geen loods van golfplaat maar een gebouw met een hoogwaardige uitstraling. Naast de gebouwen dient tevens het openbaar gebied en het voorterrein van de bebouwing op deze locatie een hoogwaardige uitstraling te hebben.

De exacte ligging en het ontwerp van de tweede ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Teylingen wordt momenteel nader uit gewerkt. Hiervoor zal een afzonderlijk ruimtelijk plan in procedure worden gebracht.

2.5.3 Visie ecologische verbindingszone

Het gebied ten zuiden van de nieuw te realiseren bedrijfsgebouwen wordt ingericht als een ecologische verbindingszone met natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen.

De ecologische verbinding wordt naar de aard van de doelstellingen ingericht. Direct naast het bedrijventerrein komt een hoofdwatgang met een minimale breedte van 10 meter aan weerszijde voorzien van natuurvriendelijke oevers. Ten zuiden daarvan worden lage

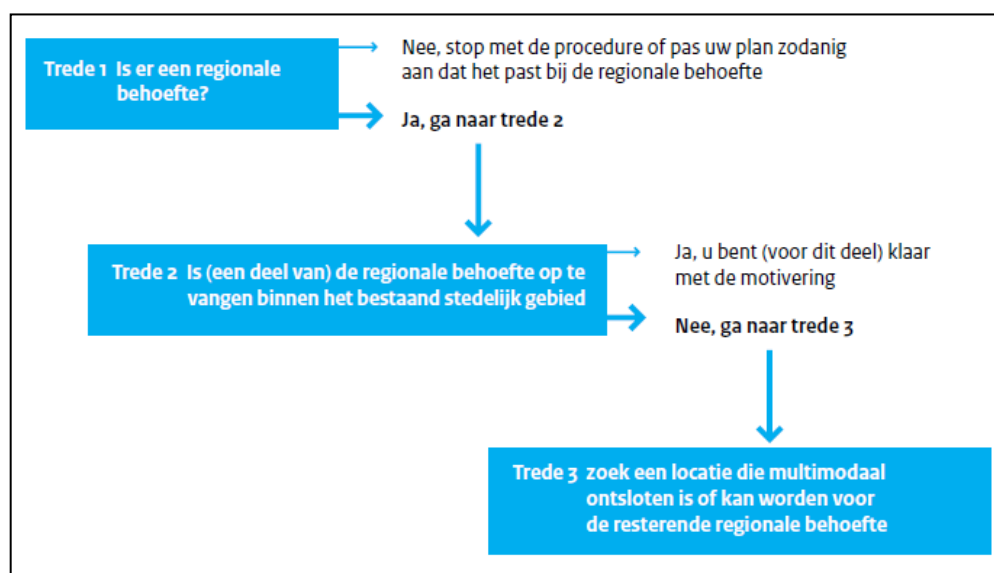


3 ONDERZOEK

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In deze paragraaf is het bestemmingsplan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking als neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening en specifiek artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland.

De ladder kent de drie treden die achter elkaar worden doorlopen zoals in onderstaande figuur zijn weergegeven (zie ook paragraaf 2.3.2 van deze toelichting):



Figuur 9 – De drie stappen van de ladder (bron: Handreiking Ladder voor duurzame ontwikkeling, ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.1 Trede 1: actuele regionale behoefte

Om de eerste trede van de ladder te doorlopen moet gekeken worden of er sprake is van een regionale behoefte naar nieuwe bedrijventerreinen of uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen.

a. Behoefteraming gemeente Westland

Volgens de gemeentelijke Bedrijventerreinenvisie 2013-2020 (zie ook paragraaf 2.1.2 van deze toelichting) blijkt behoefte te blijven bestaan aan bedrijventerrein, maar dat de groei afneemt.

De prognoses uit de Greenport Visie hebben nog steeds actualiteitswaarde.

<i>Uitbreidingsvraag</i>			
Basisscenario			
	2011-2020	2021-2030	2031-2040
Industrie	0	0	0
Handel & Logistiek	17	0	0
Diensten	3	0	0
Totaal (ha. netto)	20	0	0
Greenportscenario (min.)			
	2011-2020	2021-2030	2031-2040
Industrie	6	6	0
Handel & Logistiek	38	28	15
Diensten	15	12	6
Totaal (ha. netto)	59	46	21
Greenportscenario (max.)			
	2011-2020	2021-2030	2031-2040
Industrie	11	6	7
Handel & Logistiek	51	46	35
Diensten	21	19	14
Totaal (ha. netto)	83	71	56

Figuur 10 – Raming bedrijventerreinen gemeente Westland, januari 2012 (bron: Bedrijventerreinenvisie 2013-2020)

De uitdaging is om tekorten te voorkomen zonder overaanbod te creëren. Tot 2020 ontstaat geen tekort aan bedrijfskavels. De planningsopgave speelt na 2020, maar 2020 kan niet worden afgewacht. Het aanleggen van nieuw bedrijventerrein kost ruim 5 jaar. Dat komt met name door het inpassen in het provinciaal structuurplan, het maken van een bestemmingsplan, de aankoop en het bouwrijp maken van de grond. Anderzijds is er tot 2020 ruim 60 ha ontwikkelpotentieel.

b. Behoefteraming regio Haaglanden

De regionale behoefte naar bedrijventerreinen is opgenomen in het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP 2020).

In voornoemde structuurvisie is vastgesteld dat de vraag naar bedrijventerreinen in Haaglanden zeker tot 2020 nog zal blijven groeien. In geheel Nederland, en ook in Haaglanden, is het mogelijk dat na 2020 de vraag naar bedrijventerreinen gaat dalen als gevolg van demografische ontwikkelingen. Tussen 2007 en 2020 is behoefte aan 400 hectare netto ruimte voor bedrijvigheid. Dit betreft vooral de groei van de regionaal gebonden werkgelegenheid (mobiliteitssector, bouwsector). Dit

komt ook tot uiting in het tekort dat in Haaglanden bestaat aan bedrijventerreinen lager in de markt.

In onderstaande figuur is de regionale behoefte aan bedrijventerreinen weergegeven. Binnen de gemeente Westland is hierin ruimte voor 59,9 hectare extra bedrijventerrein.

Gemeente	Bestaand areaal per 1-1-2007			Plannen		Uitgeefbaar + plannen		Gepland areaal 2020
	totaal	uitgegeven	uitgeefbaar	2007-10	2011-20	2007-20	2007-2020	
Delft	220,7	200,2	20,5		13,0	13,0	33,5	233,7
Den Haag	380,6	368,7	9,5	-8,4	44,7	36,3	45,8	416,9
Leidschendam-Voorburg	13,4	13,4						13,4
Midden-Delfland	38,6	35,0	3,6	25,4	23,6	49,0	52,6	87,6
Pijnacker-Nootdorp	88,0	85,4	2,6	28,6		28,6	31,2	116,6
Rijswijk	101,3	100,0	1,3	-15,0	30,0 ⁹	15,0	16,3	116,3
Wassenaar	6,8	6,8						6,8
Westland	456,3	434,6	21,8	19,9	40,0	59,9	81,7	516,2
Zoetermeer (incl. Prisma)	181,7	169,8	11,9	43,4	54,0	97,4	109,3	279,1
Haaglanden	1.487,4	1.413,9	71,2	93,9	205,3	299,2	370,4	1.786,6

Figuur 11 – Bedrijventerreinen in Haaglanden per gemeente 2007-2020 (bron: Structuurvisie Haaglanden 2020)

Herstructurering en vitalisering van bestaande terreinen blijft hoog op de agenda staan. Het Rijk gaat er voor geheel Nederland van uit dat dit 20 procent ruimtewinst oplevert.

Om de regionale behoefte aan bedrijven in het Westland op te vangen is de volgende bedrijventerreinenstrategie van toepassing:

1. in het Westland zijn twee ontwikkelingslocaties opgenomen voor hoogwaardige bedrijventerreinen, namelijk de uitbreiding van het veilingterrein in Naaldwijk en Honderdland (langs de A20);
2. voor herstructurering van bestaande bedrijventerreinen geldt dat vrijkomende ruimte op bestaande en te handhaven werkterreinen zoveel mogelijk aangewend wordt voor (her)vestiging van bedrijven uit de doelgroep;
3. de nieuwe ruimte voor deze bedrijven wordt zoveel mogelijk in de randzone van het aaneengesloten centrum-stedelijk gebied gevonden;
4. de omvang van bestaande bedrijventerreinen dienen in ieder geval gehandhaafd te blijven.

De zuidelijke uitbreiding van Teylingen past binnen de kaders van punten 2 en 3 uit voornoemde bedrijventerreinenstrategie.

Uit het structuurplan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een regionale behoefte naar nieuwe bedrijven in het Westland. De uitbreiding van het bedrijventerrein Teylingen draagt, in geringe omvang, bij aan de invulling van deze regionale behoefte.

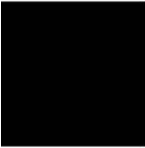


c. Provinciale behoefte-raming

Ook in een provinciale ruimtebehoefte-raming voor de REO Haaglanden wordt groei in ruimtebehoefte vastgesteld (Regionale ramingen bedrijventerreinen Zuid-Holland 2010-2040; uitgegeven in 2012).

Haaglanden kenmerkt zich, naast een grote sector overheidsdiensten, ook door een grote sector zakelijke diensten. In totaal bevindt zich in deze twee sectoren ongeveer 35 procent van het werkzame personen van de gehele REO Haaglanden. De sector met de meeste arbeid op bedrijventerreinen is de zakelijke dienstverlening. De sector waarbij het grootste *aandeel* van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen plaatsvindt is de metaalelektro- en de overige industrie, waarbij meer dan 60 procent van de werkzame personen op een bedrijventerrein gevestigd is.

De toegevoegde waarde ontwikkelt zich volgens het patroon van enerzijds een sterke toename in de logistiek en anderzijds een toename in de industrie, zodat de toegevoegde waarde blijft groeien.



Door de verwachte toename van de toegevoegde waarde, wordt er ook een uitbreidingsvraag naar logistieke terreinen verwacht. Afhankelijk van de economische ontwikkeling in de scenario's wordt er tot 2020 circa 15 tot 65 hectare aan ruimtebehoefte in de logistiek verwacht. Deze ruimtevrage is vooral afkomstig vanuit de Greenport Westland, welke zich binnen Haaglanden bevindt.

De totale uitbreidingsvraag voor Haaglanden varieert voor de periode tot 2020 van ca. 55 tot bijna 120 ha netto. Na 2020 neemt de ruimtebehoefte af, maar blijft aanwezig.

3.1.2 Trede 2: voorzien in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied

Op de tweede trede van de ladder dient antwoord te worden gegeven op de vraag of de regionale behoefte geheel of deels opgevangen kan worden in bestaand stedelijk gebied en, zo ja, of dit wenselijk, dan wel financieel haalbaar is. Indien het antwoord hierop nee is kan overgegaan worden naar de derde trede van de ladder.

De uitbreidingslocatie voor het bedrijventerrein Teylingen ligt binnen de structuurvisie-gebieden "steden en dorpen" en "stads- of dorpsrand" (kaart 20) van de provinciale Visie ruimte en mobiliteit (zie figuur 6 in paragraaf 2.3.1 van deze toelichting). Het gebied bevindt zich namelijk in de op de kaart aangewezen dorpsrand van de kern 's-Gravenzande.

De stedelijke ontwikkeling is binnen laatstgenoemd gebied mogelijk indien deze bijdraagt aan de realisatie van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Met dit bestemmingsplan wordt contactkwaliteit mogelijk gemaakt.

De grens van het huidige bedrijventerrein Teylingen ligt nu op de Buijs Ballotstraat. Met de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt een duidelijke "harde" grens gerealiseerd van de kern 's Gravenzande. Er is feitelijk dus sprake van afronding van het stedelijk gebied van de kern 's-Gravenzande en niet van een uitleglocatie buiten het stedelijk gebied.

3.1.3 Trede 3: voorzien in behoefte op nieuwe locatie

Zoals uit het voorgaande valt te concluderen, biedt herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied voldoende mogelijkheden om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen. Deze derde trede hoeft derhalve niet te worden doorlopen.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

3.2.1 Wettelijk kader

a. Algemeen

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

In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een "goede ruimtelijke ordening" eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies en wel door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Bedrijfsmatige activiteiten zijn volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) ingedeeld in een aantal categorieën met bijhorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de Standaard BedrijfsIndeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, namelijk de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de verhouding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (milieuzonering).

b. Milieuzonering

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

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

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

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

Figuur 12 – Richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

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

gemengd gebied worden beschouwd.

3.2.2 Verkennend onderzoek

a. Algemeen

Het te ontwikkelen bedrijventerrein in het plangebied ligt naast een nog te ontwikkelen rustige woonwijk. Deze woonwijk zal worden ontwikkeld in het kader van het woningbouwproject "Waelpark" in de ten oosten van het plangebied gelegen Poelpolder. Het zal een woonwijk worden die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen, komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen van het gebied is weinig verstoring door verkeer.

Naast de ontwikkelen woonwijk ligt in de buurt van de zuidwestelijke rand van het plangebied een woning, namelijk aan Naaldwijkseweg 344.

b. Richtafstand ten opzichte van te ontwikkelen woonwijk

In dit bestemmingsplan hebben de bouwvlakken binnen de bestemming "Bedrijventerrein" een maximaal toelaatbare milieucategorie gekregen van 3.1. De richtafstand van de rand van het bouwvlak dat het dichtst bij de ontwikkelen woonwijk is gelegen, bedraagt meer dan 50 meter, gemeten tot aan de oostelijke berm van de verkeersweg Rijnvaart. Dit betekent dat het bedrijventerrein ten opzichte van de te ontwikkelen woonwijk een gewenste milieuzonering bezit.

c. Richtafstand ten opzichte van bestaande woning

De richtafstand van de rand van het bouwvlak tot de dichtstbijzijnde gevel van de woning aan de Naaldwijkseweg 344 bedraagt meer dan 50 meter. Dit betekent dat het bedrijventerrein ten opzichte van de bestaande woning een gewenste milieuzonering bezit.

3.3 Waterhuishouding

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



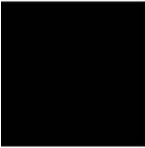
3.3.1 Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied is geen waterkering aanwezig waarop de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is.

3.3.2 Voorkomen van wateroverlast

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 (de watersleutel).

In het bestemmingsplan wordt 8400 m² verhard voor de aanleg van de uitbreiding van bedrijventerrein Teylingen. De watersleutel is derhalve van toepassing op deze oppervlakte binnen het plangebied.



De bemaling van dit boezemland verandert niet en blijft in de nieuwe situatie een gemaalcapaciteit van 25,9 mm/etmaal (1,08 mm/u) behouden. Ook de totale peilstijging blijft gelijk, namelijk op 0,35 meter. Volgens de watersleutel is 298 m³ benodigd aan compenserende waterberging hetgeen overeenkomt met 851 m² wateroppervlak.

In de ecologische verbindingszone wordt deze extra wateroppervlakte aan nieuw water ruimschoots gerealiseerd. In deze zone wordt naast het water dat dient te worden gerealiseerd voor de aanleg van het bedrijventerrein ook het oppervlaktewater gecompenseerd voor de te dempen huidige watergang ten zuiden van de Buijs Ballotstraat. Deze watergang wordt met een minimale breedte van 10 meter verlegd naar het zuiden van de nieuwe bedrijfskavel. De aanleg van de ecologische verbindingszone vermindert daarnaast niet de huidige capaciteit aan waterberging in het resterende plangebied.

Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan de waterkwantiteitsnormen van het Hoogheemraadschap van Delfland.

De watersleutel is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting.

3.3.3 Onderhoud en bagger

Voor het beheer van de ecologische verbindingszone wordt in een uitvoeringsovereenkomst tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland nadere afspraken gemaakt.

3.3.4 Watersysteemkwaliteit en ecologie

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

Ten aanzien van de fysisch/chemische kwaliteit van het water kan worden gesteld dat in het overgrote deel van het Delflandse boezemgebied niet wordt voldaan aan de normen. De gemiddelde fysisch/chemische waterkwaliteit in het boezemgebied is de afgelopen jaren wel verbeterd.

Voor wat betreft de ecologische kwaliteit kan worden gesteld dat de waterkwaliteit op een aantal aspecten (beheer, voedselrijkdom) ondermaats is en op andere aspecten (toxiciteit, variant-eigen karakter, zuurstofgehalte) voldoende of goed scoort. De functieverandering van glastuinbouw naar een ecologische verbindingszone (natuur) levert een bijdrage aan de verbetering van het oppervlaktewater. Onderdeel van deze nieuwe natuur vormen natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen.

3.3.5 Afvalwaterketen

De riolering voor het plangebied wordt nader uitgewerkt in een rioleringsplan. Als basis voor dit rioleringsplan dient het gemeentelijke rioleringsplan van de gemeente Westland. Het plan zal voldoen aan de Leidraad Riolering West Nederland en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten. Dit betekent voor het plangebied dat er een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd. Het afstromend regenwater afkomstig van (schone) daken en verhardingen wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.

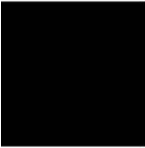


3.4 Bodemkwaliteit

3.4.1 Wettelijk kader

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

3.4.2 Verkennend onderzoek



Op het moment dat de gronden van binnen het plangebied van het bestemmingsplan waren verworven, was reeds bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek is gebleken dat er in het oosten van het plangebied, ter hoogte van de Dijckerwaal, bodemvervuiling aanwezig was. Op de locatie van deze bodemvervuiling was vervolgens een vervolgonderzoek verricht. Uit dit onderzoek kon worden geconcludeerd, dat er meer dan 25 m³ grond verontreinigd was boven de interventiewaarde. Er was dus sprake van ernstige bodemvervuiling. Het saneren van deze vervuiling is verplicht.

Op 28 april 2015 is een (actualiserend) verkennend bodemonderzoek voor het hele plangebied verricht. Op basis van de resultaten van dat onderzoek kan worden geconcludeerd, dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit staat derhalve niet een goede ruimtelijke ordening in de weg die met dit bestemmingsplan is geboden.

Voorts is op dezelfde datum een waterbodemonderzoek verricht.

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in het licht van de bodemkwaliteit wordt verder verwezen naar paragraaf 5.2.2 van deze toelichting.

3.5 Geluidskwaliteit

3.5.1 Wettelijk kader

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen,

onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld terwille van het woon- en leefklimaat.

In het algemeen is een geluidsbelasting op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB(A) toegestaan. Op andere geluidsgevoelige objecten kan die norm anders zijn. De wet kent de aanname dat het gebruik van een autoweg waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweeg brengt.

In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van toelaatbare geluidhinder ten opzichte van geluidsgevoelige objecten.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering.

3.5.2 Verkennend onderzoek

Over het gehele plangebied is een zone neergelegd als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder (zie verder paragraaf 4.2.4 van deze toelichting).

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Teylingen VI is akoestisch onderzoek verricht naar de gevolgen van deze uitbreiding op bestaande woningen in de directe omgeving.

Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen er voor de omliggende woningen geen sprake is van zogenaamde gevolgen elders waarbij sprake is van een geluidstoename van 2 dB of meer.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

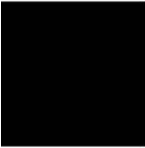


3.6 Luchtkwaliteit

3.6.1 Wettelijk kader

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

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



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

3.6.2 Verkennend onderzoek

De uitbreiding van het bedrijventerrein Teylingen moet worden aangemerkt als bedrijfslocatie als bedoeld in artikel 1 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt een bedrijfslocatie niet aangewezen als locatie die niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

Volgens genoemd besluit draagt dit bestemmingsplan niet in betekende mate bij aan de luchtvervuiling indien aannemelijk is gemaakt, dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

Bij het bepalen van de toename worden in beschouwing genomen de concentraties afkomstig van zowel het gemotoriseerde verkeer van en naar die bedrijfslocatie, als van de daar redelijkerwijs te verwachten inrichtingen.

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is verkennend luchtkwaliteitsonderzoek verricht. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat uit een analyse met de NIBM-tool blijkt dat het

extra verkeer als gevolg van de voorgenomen uitbreiding niet leidt tot een in betekende mate verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van de plannen, zoals is vastgelegd in artikel 5.16, lid 1 onder c, van de Wet milieubeheer.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

3.7 Externe veiligheid

3.7.1 Wettelijk kader

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

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

In de gemeente Westland zijn op verschillende plaatsen munitie en explosieven vanuit de Tweede Wereldoorlog gevonden. Er is een gemeentelijke kaart opgesteld met mogelijk verdachte locaties en vindplaatsen van explosieven.

3.7.2 Verkennend onderzoek risicovolle locaties

Dit bestemmingsplan laat op het bedrijventerrein geen inrichtingen toe als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In en de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle locaties en kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Voor dit bestemmingsplan is derhalve zo een verkennend onderzoek in het kader van externe veiligheid niet vereist.

3.7.3 Verkennend onderzoek risicovol transport door buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied lopen geen buisleidingen die een risicovol transport toelaten.

Voor dit bestemmingsplan is derhalve zo een verkennend onderzoek in het kader van externe veiligheid niet vereist.

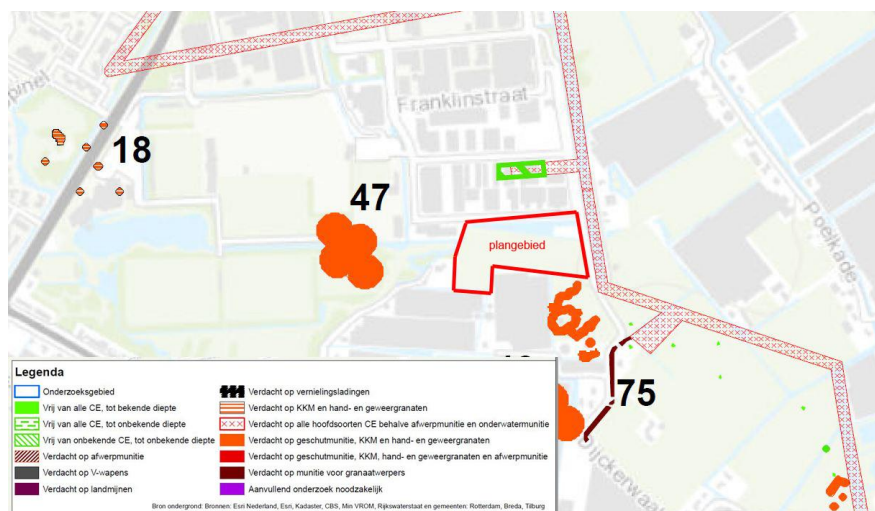
3.7.4 Verkennend onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen

In of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor dit bestemmingsplan is derhalve zo een verkennend onderzoek in het kader van externe veiligheid niet vereist.

3.7.5 Verkennend onderzoek ondergrondse explosieven

Het plangebied valt niet binnen het gebied dat is aangemerkt als verdachte locatie voor het aantreffen van ondergrondse conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (zie onderstaande figuur).



Figuur 13 – Het plangebied (rood omkaderd) op de gemeentelijke kaart van de ligging van ondergrondse conventionele explosieven

In dit bestemmingplan behoeft derhalve geen veiligheidszone voor munitie te worden opgenomen.

3.8 Archeologische waarden

3.8.1 Wettelijk kader

In 1992 ondertekende Nederland tezamen met een groot aantal Europese landen het 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. Deze wijzigingswet, beter bekend als de Wet op de archeologische monumentenzorg, is op 1 september 2007 van kracht geworden.

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.

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeentes moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (dubbel)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, 1e lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Westland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (2012) zowel naar boven als beneden af te wijken van de gestelde 100 m².

3.8.2 Gemeentelijk kader

Conform de Monumentenwet 1988 zijn overheden gehouden archeologie op te nemen in ruimtelijke plannen.

De gemeente Westland baseert zich bij ruimtelijke plannen op de archeologische beleidskaart, die onderdeel is van het in juni 2012 vastgestelde archeologiebeleid. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Deze kennis komt tot uiting in een archeologische verwachtingskaart die toont op welke locaties archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht. Op de beleidskaart worden de verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek. Door middel van het hanteren van verschillende vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemverstorende activiteiten.

3.8.3 Verkennend onderzoek

a. Aardwetenschappelijke, archeologische en historische gegevens

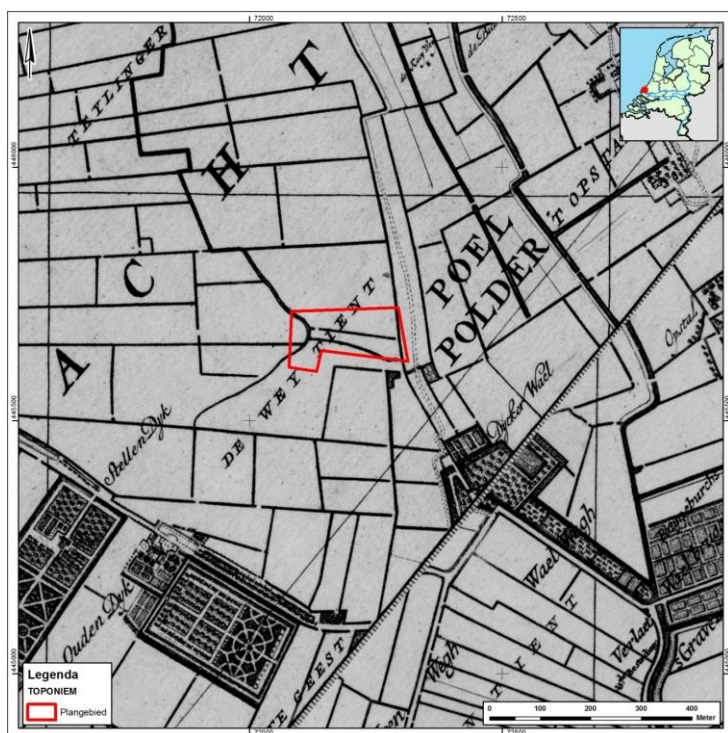
De ondergrond van het plangebied en de directe omgeving bestaat uit afzettingen van de Laag van Poeldijk (Laagpakket van Walcheren), die in het midden van de 12^e eeuw zijn afgezet. Daarvoor lag het plangebied in de brede monding van de Maas. Bewoning voor het midden van de 12^e eeuw is derhalve niet in het plangebied te verwachten, hoewel de aanwezigheid van scheepswrakken van vóór de twaalfde eeuw in de diepere ondergrond nooit geheel zijn uit te sluiten. Hier kan gelet op de geringe trefkans geen gericht onderzoek naar worden gedaan.

De bewoning is pas aangevangen na het midden van de 12^e eeuw toen de haakwal van 's-Gravenzande was ontstaan. Deze bestond uit zand afkomstig van de westelijk gelegen strandwal langs de kust bij Monster dat door kustafslag was vrijgekomen en in de trechtervormige monding van de Maas was gesedimenteerd. De nederzetting 's-Gravenzande die op de haakwal ontstond, bestond zeker al in het derde kwart van de 12^e eeuw.

Er zijn echter aanwijzingen dat delen van de haakwal al vóór de 12^e eeuw bewoond zijn geweest. Vondsten van een Romeinse munt, een Romeinse mantelspeld en een Karolingische munt van Lodewijk de Vrome (814-840) tonen dit aan. Mogelijk lag hier voor de Romeinse tijd al een stuk "oud land" dat nooit geheel verloren is gegaan en later tot de huidige zandplaat van 's-Gravenzande is uitgegroeid. Wat het effect van de overstromingen in het tweede kwart van de 12^e eeuw op de bewoning is geweest, is

onduidelijk. Waarschijnlijk zijn veel oude sporen als gevolg van deze overstromingen geërodeerd.

Uit het documentatiesysteem Archis zijn geen vindplaatsen uit het plangebied bekend, maar wel uit de omgeving van het plangebied. Deze zijn echter of onbetrouwbaar of hangen samen met historisch bekende vindplaatsen, zoals de oude kern van 's-Gravenzande, het grafelijk hof of erven die bekend zijn van de kaart van Kruikius uit 1712. Op deze kaart ontbreekt bebouwing in het plangebied (zie figuur hieronder).



Figuur 14 – Het plangebied (rood omkaderd) op de kaart van Kruikius (1712)

b. Zones met archeologische waarden of verwachtingen

Op de gemeentelijke beleidskaart is voor het plangebied één zone met archeologische waarden en archeologische verwachtingen aangegeven, verwachtingszone III. De kaart is voor dit bestemmingsplan aangevuld met informatie afkomstig uit historische en archeologische bronnen.

c. Conclusie

Volgens de beleidskaart van de gemeente Westland ligt het plangebied in verwachtingszone III, waar een ondergrens geldt van 500 m² en 50 cm – mv. Vanwege het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van historische bebouwing en de zeer kleine kans dat oudere archeologische resten aanwezig zijn, wordt er echter voor gekozen geen dubbelbestemming archeologie op te leggen.



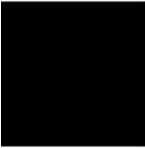
4 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

4.1 Standaarden ruimtelijke ordening

4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden 2012, versie 1.3.1, zoals wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Staatscourant 2012, nr. 14821, en Staatscourant 2013, nr. 33375). 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.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.



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

4.1.2 Aanvullingen op SVBP 2012

a. Algemeen

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

b. Algemene regels

In het artikel over de algemene gebruiksregels zijn indicatief die handelingen genoemd die volgens het bestemmingsplan vallen onder het algemene wettelijke verbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1, eerste lid en onder c., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

4.2 Bestemmingsregeling

Aan de bestaande functies in het plangebied die in overeenstemming met de voorheen geldende bestemmingsplannen in dit plan zijn bestemd, en aan de nieuwe functies in het plangebied zijn de volgende bestemmingen gegeven.

4.2.1 Bestemming "Bedrijventerrein"

Op de gronden bestemd voor de bedrijven ter uitbreiding van het bedrijventerrein Teylingen is in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijventerrein" (BT) neergelegd.

De regels die aan deze bestemming zijn verbonden, zijn in eerste instantie identiek aan de (algemene) regels voor dezelfde bestemming in bestemmingsplan Teylingen 's-Gravenzande.

Daarnaast is de maximale milieucategorie waaraan bedrijven mogen voldoen door middel van een functieaanduiding beperkt tot 3.1. Verder zijn twee specifieke bouwaanduidingen opgenomen in verband met de stedenbouwkundige kwaliteit, namelijk:

- één waarbinnen met een afwijkingsbevoegdheid kan worden afgeweken van de maximale bouwhoogte voor de realisatie van architectonische accenten; en
- één waarbinnen in noord-zuidelijke richting een onbebouwde zone tussen de bebouwing moet blijven van minimaal 12,50 meter breed, waarvan met een afwijkingsbevoegdheid kan worden afgeweken mits die afwijking past in het stedenbouwkundige beeldkwaliteitsplan van de gemeente.

Over alle gronden in het plangebied is in verband met het tegengaan van geluidsoverlast vanaf het bedrijventerrein, een geluidszone neergelegd (zie verder paragraaf 4.2.5 van deze toelichting).

4.2.2 Bestemming "Groen"

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

4.2.3 Bestemmingen "Natuur" en "Water"

Op de gronden waarop de ecologische verbindingszone wordt ontwikkeld, zijn in dit bestemmingsplan de bestemmingen "Natuur" (N) en "Water" (WA) neergelegd. Deze bestemming maakt ook het gebruik van de gronden voor boezemwater mogelijk.



4.2.4 Gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie"

Op het gehele plangebied van dit bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie" neergelegd. Met deze aanduiding wordt aangegeven dat met dit bestemmingsplan een zone is vastgesteld waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan, een en ander als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder. De zonering betreft een voortzetting van de geluidszone zoals was vastgesteld met het bestemmingsplan Teylingen 's-Gravenzande.

Dit bestemmingsplan laat geen geluidhinderlijke bedrijven toe als bedoeld in artikel 41, lid 3, van de Wet geluidhinder en artikel 2.1, lid 3, en bijlage I onder D van het Besluit omgevingsrecht. De vastgestelde zone betreft echter ook de bedrijven die niet in die categorie vallen. De norm van 50 dB(A) betreft immers de cumulatieve geluidsbelasting van alle bedrijven die deze zonegrens niet mag overschrijden.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Kostenverhaal

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld, omdat de kosten die verhaald dienen te worden zijn opgenomen in de grondprijs van de uit te geven bedrijfsgronden. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd.

Voor het gehele project is een sluitende grondexploitatie opgesteld. De kosten die worden gemaakt voor de aanleg van de ecologische verbindingszone worden deels gedekt door subsidies en deels door het uitgeven van de te realiseren nieuwe bedrijfsgronden.

5.1.2 Planschadevergoeding

Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is als kostenpost in de grondexploitatie opgenomen.

5.2 Milieutechnische uitvoerbaarheid

5.2.1 Geluidskwaliteit

In het kader van het aantonen van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is door Goudappel Coffeng onderzoek verricht (zie verder paragraaf 3.5 van deze toelichting).

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

5.2.2 Bodemkwaliteit

Zoals aangeven in paragraaf 3.4 van deze toelichting, hebben een verkennend bodemonderzoek en een waterbodemonderzoek plaatsgevonden. Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van

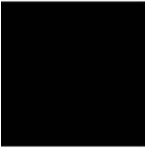


belang om vast te stellen of de (water)bodemkwaliteit zodanig is, dat de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is of mogelijk gemaakt kan worden.

Geconcludeerd kan worden, dat voor de uitvoering van het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met plaatselijke lichte tot matige verontreiniging van de grond met minerale olie. Op die plaats is het grondwater licht verontreinigd met naftaleen. Op de plaats zijn in de grond en het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vast te stellen.

Hoewel er op grond van de Wet bodembescherming in dit geval geen verplichting geldt tot sanering, wordt in het onderzoek aanbevolen om de ruimtelijke ontwikkeling af te stemmen met de Omgevingsdienst Haaglanden.

In het waterbodemonderzoek is vooral de kwaliteit van de bagger getoetst. Volgens het mengmonster is de baggerspecie verontreinigd met minerale olie. De baggerspecie is derhalve niet toepasbaar op landbodem. De specie mag wel worden verspreid op het aangrenzende perceel. Ook in dit onderzoek wordt aanbevolen om de ontwikkeling af te stemmen met de Omgevingsdienst Haaglanden.



Gelet op het hiervoor genoemde onderzoek is het bestemmingsplan vanuit het oogpunt van de bodemkwaliteit uitvoerbaar.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

5.3 Ecologische uitvoerbaarheid

5.3.1 Beschermde plant- en diersoorten

In het kader van het aantonen van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is door het bureau Aqua-Terra Nova op basis van de Flora- en faunawet onderzoek verricht.

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde plant- en diersoorten 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. De conclusie van de toetsing worden hieronder weergegeven. De onderstaande tabel geeft een beknopte weergave van de effecten van het project op beschermde soorten volgens de Flora- en faunawet of Habitatrichtlijn.

Soort	Wet*	Aanwezig	Effecten op functionaliteit
Vaatplanten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vogels			
Algemene inheemse vogels	FF3	Aanwezig	Mogelijk verlies en verstoring broedlocaties
Huismus	FF3	Aanwezig	Mogelijk verlies en verstoring leefgebied
Zoogdieren			
Algemene grondgebonden zoogdieren	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vleermuizen	FF3, HRIV	Potentieel	Mogelijk verstoring verblijfplaatsen, vliegroute en foerageergebied
Amfibieën			
Algemene amfibieën	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vissen			
Kleine modderkruiper	FF2	Potentieel	Tijdelijke verstoring leefgebied.
Bittervoorn	FF3	Potentieel	Tijdelijke verstoring leefgebied
Overige soorten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HR = Habitatrichtlijn, Bijlage IV

Vogels

De tuin rondom het woonhuis aan de Dijckerwaal maakt deel uit van het leefgebied van een kolonie huismussen. Het functionele leefgebied van de huismus is strikt beschermd conform de Flora- en faunawet en de Europese Vogelrichtlijn. De woning aan de Dijckerwaal valt echter buiten de plangrenzen van het plangebied van het bestemmingsplan. Het leefgebied van de huismus blijft dus intact. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Alle verblijfplaatsen van vleermuizen en hun functionele leefomgeving zijn strikt beschermd conform tabel 3 van de Flora- en faunawet en Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. De vleermuizen bevinden zich echter in en rond de bestaande woning aan de Dijckerwaal en de aanwezige bunker. Deze woning en de bunker vallen buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen is derhalve niet noodzakelijk.

Vissen

In het projectgebied komen mogelijk de kleine modderkruiper en bittervoorn voor. Het gebied van de te dempen watergang is minder geschikt als leefgebied voor deze vissen. De bittervoorn gebruikt het plangebied vooral om er doorheen te zwemmen naar de watergangen in de 's-Gravenzandse bosjes. Daar is de biotoop uitermate geschikt voor de vissen en ze zijn daar ook aangetroffen.

Een verder onderzoek en een ontheffingsaanvraag voor de bittervoorn is in dat geval niet nodig.

In de watergangen komen met zekerheid beide beschermde vissoorten voor. Om hier met een juiste wijze mee om te gaan wordt een gedragscode voor waterschappen in het bestek opgenomen. Alle werken



in en rond de watergangen moeten volgens deze gedragscode worden uitgevoerd.

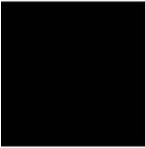
Amfibieën

In het plangebied worden op dit moment geen beschermde amfibieën verwacht. Echter komt in de directe omgeving wel de strikt beschermde rugstreeppad voor. Dit betreft een pionierssoort die aangetrokken wordt door zandige bouwterreinen. Geadviseerd wordt om, indien een deel van het projectgebied langere tijd braak komt te liggen, vestiging van deze soort te voorkomen door het instant houden van het grasveld of eventueel in te zaaien met bloemen en/of kruidenmengsels.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 5 van deze toelichting.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.4.1 Bestuurlijk vooroverleg



Vanaf 10 februari 2015 tot en met 17 maart 2015 was het bestuurlijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan, als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van dit bestuurlijk vooroverleg, zijn reacties binnen gekomen van onder andere de provincie Zuid-Holland, de Veiligheidsregio Haaglanden en het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze reacties hebben deels aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het overzicht van de ingediende vooroverlegreacties en de reacties daarop is opgenomen in Bijlage 6 van deze toelichting.

5.4.2 Inspraak

De gemeentelijke inspraakverordening schrijft geen inspraak voor. Over het bestemmingsplan wordt in dat kader geen gelegenheid tot inspraak geboden.

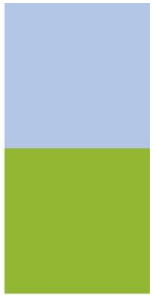
5.4.3 Zienswijzen



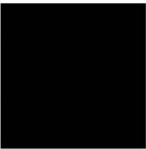
Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 3 april 2015 tot en met 15 mei 2015 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

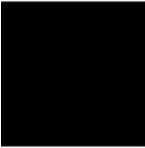
In totaal zijn binnen de periode van terinzagelegging 2 zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen hebben deels aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Het overzicht van de ingediende zienswijzen en de reacties daarop is opgenomen in Bijlage 7 van deze toelichting.

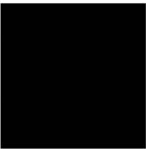


BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING
(ZIE APART BOEKWERK)





REGELS



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	7
1 INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding en kader bestemmingsplan	11
1.1.1 Aanleiding	11
1.1.2 Plangrenzen	11
1.1.3 Voorheen geldende bestemmingsplannen	12
1.2 Leeswijzer	12
2 GEBIEDSVISIE	13
2.1 Gemeentelijk beleidskader.....	13
2.1.1 Structuurvisie Westland 2025	13
2.1.2 Bedrijventerreinenvisie 2013-2020	16
2.2 Beleidskader waterschap.....	18
2.2.1 Beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast (2014)	18
2.2.2 Handreiking watertoets voor gemeenten (2014)	20
2.3 Provinciaal beleids- en normenkader.....	20
2.3.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014).....	20
2.3.2 Verordening ruimte 2014	23
2.4.3 Waterverordening Zuid-Holland	28
2.4.4 Waterbeheerplan Zuid-Holland 2010-2015 (2010).....	28
2.4 Beleids- en normenkader Rijk	29
2.4.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	29
2.4.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	31
2.5 Specifieke gebiedsvisie.....	31
2.5.1 Algemeen	31
2.5.2 Visie uitbreiding bedrijventerrein Teylingen	32
2.5.3 Visie ecologische verbindingzone	33
3 ONDERZOEK	35
3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	35
3.1.1 Trede 1: actuele regionale behoefte	35
3.1.2 Trede 2: voorzien in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied	38
3.1.3 Trede 3: voorzien in behoefte op nieuwe locatie	39
3.2 Bedrijven en milieuzonering	39
3.2.1 Wettelijk kader.....	39
3.2.2 Verkennend onderzoek	41
3.3 Waterhuishouding	41
3.3.1 Veiligheid en waterkeringen	42
3.3.2 Voorkomen van wateroverlast	42

3.3.3	Onderhoud en bagger.....	43
3.3.4	Watersysteemkwaliteit en ecologie.....	43
3.3.5	Afvalwaterketen.....	43
3.4	Bodemkwaliteit	44
3.4.1	Wettelijk kader.....	44
3.4.2	Verkennd onderzoek	44
3.5	Geluidskwaliteit.....	44
3.5.1	Wettelijk kader.....	44
3.5.2	Verkennd onderzoek	45
3.6	Luchtkwaliteit	46
3.6.1	Wettelijk kader.....	46
3.6.2	Verkennd onderzoek	46
3.7	Externe veiligheid	47
3.7.1	Wettelijk kader.....	47
3.7.2	Verkennd onderzoek risicovolle locaties	47
3.7.3	Verkennd onderzoek risicovol transport door buisleidingen.....	48
3.7.4	Verkennd onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen	48
3.7.5	Verkennd onderzoek ondergrondse explosieven.....	48
3.8	Archeologische waarden	49
3.8.1	Wettelijk kader.....	49
3.8.2	Gemeentelijk kader	50
3.8.3	Verkennd onderzoek	50
4	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	52
4.1	Standaarden ruimtelijke ordening	52
4.1.1	Wettelijk voorgeschreven standaardisering	52
4.1.2	Aanvullingen op SVBP 2012	52
4.2	Bestemmingsregeling	53
4.2.1	Bestemming "Bedrijventerrein"	53
4.2.2	Bestemming "Groen"	53
4.2.3	Bestemmingen "Natuur" en "Water".....	53
4.2.4	Gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie"	54
5	UITVOERBAARHEID	55
5.1	Economische uitvoerbaarheid	55
5.1.1	Kostenverhaal	55
5.1.2	Planschadevergoeding	55
5.2	Milieutechnische uitvoerbaarheid	55
5.2.1	Geluidskwaliteit	55
5.2.2	Bodemkwaliteit	55
5.3	Ecologische uitvoerbaarheid	56
5.3.1	Beschermde plant- en diersoorten	56
5.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
5.4.1	Bestuurlijk vooroverleg	58
5.4.2	Inspraak	58
5.4.3	Zienswijzen	58

INHOUDSOPGAVE	64
1 INLEIDENDE REGELS	68
Artikel 1 Begrippen	68
Artikel 2 Wijze van meten	74
2 BESTEMMINGSREGELS	76
Artikel 3 Bedrijventerrein	76
3.1 Bestemmingsomschrijving	76
3.2 Bouwregels	76
3.3 Nadere eisen	77
3.4 Afwijken van de bouwregels	77
3.5 Specifieke gebruiksregels	78
3.6 Afwijken van de gebruiksregels	78
Artikel 4 Groen	80
4.1 Bestemmingsomschrijving	80
4.2 Bouwregels	80
Artikel 5 Natuur	81
5.1 Bestemmingsomschrijving	81
5.2 Bouwregels	81
5.3 Specifieke gebruiksregels	81
5.4 Afwijken van de gebruiksregels	82
5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	82
Artikel 6 Water	84
6.1 Bestemmingsomschrijving	84
6.2 Bouwregels	84
3 ALGEMENE REGELS	85
Artikel 7 Antidubbelregel	85
Artikel 8 Algemene bouwregels	86
8.1 Hoogteaanduidingen op de planverbeelding	86
8.2 Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding	86
8.3 Algemene hoogtematen	86
8.4 Overschrijding bouwgrenzen	87
8.5 Ondergrondse bouwwerken	87
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	88
9.1 Strijdig gebruik	88
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	89
10.1 Gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie"	89
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	90
11.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden	90
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	92
Artikel 13 Algemene procedureregels	93

13.1	Omgevingsvergunning	93
13.2	Wijzigingsbevoegdheid	93
13.3	Nadere eisen	93
Artikel 14 Overige regels		94
14.1	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	94
14.2	Werking wettelijke regelingen	94
14.3	Strafbepaling	94
Artikel 15 Overgangsrecht		95
15.1	Overgangsrecht bouwen	95
15.2	Overgangsrecht gebruik	95
15.3	Hardheidsclausule	96
Artikel 16 Slotregel		97
BIJLAGE		98



1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

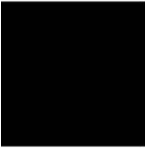
het bestemmingsplan Teylingen VI met identificatienummer NL.IMRO.1783.BTTEYLINGENViobp-VA01 van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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



1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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.

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken.

1.7 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen.

1.8 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.9 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één of meerdere personen van wie de huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein daar noodzakelijk is.

1.10 bedrijventerrein

cluster aaneengesloten percelen bestemd voor bedrijven, dienstverlening en de daarbij behorende voorzieningen.

1.11 bestaande bouwwerken

bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of vergund zijn om tot stand te zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 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.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 boveninsteek

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

1.23 dakkapel

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

1.24 dakopbouw

een toevoeging aan het dakvlak van een bouwmassa die niet vrij in het dakvlak ligt, maar ten minste de nok- of gootlijn of zijkant van het dakvlak raakt van het betreffende gebouw/de betreffende woning.

1.25 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.

1.26 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.

1.27 erf

al dan niet bebouwd perceel die bij de hoofdmassa horen, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze inrichting niet verbieden.

1.28 gebouw

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

1.29 geluidhinderlijke bedrijven

bedrijven als bedoeld in artikel 41, lid 3 van de Wet geluidhinder in verbintenis met artikel 2.1, lid 3, en bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

1.30 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken exclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken of vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

1.31 horeca

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

1.32 kantoor-/praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.33 leisure

een onderneming gericht op de vrijetijdsbesteding, waaronder begrepen detailhandel, horeca, recreatie, sport, care en daarmee naar aard gelijk te stellen activiteiten.

1.34 netto-bedrijfsvloeroppervlak

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de genoemde functie, exclusief de hieraan ondersteunende voorzieningen (zoals keuken, uitgifteruimte, toiletten en dergelijke).

1.35 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.

1.36 onzelfstandig kantoor

een kantoor dat ter plaatse rechtstreeks verbonden is aan en ten dienste staat van een bedrijf.

1.37 oorspronkelijke achtergevel

de achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw.

1.38 overkapping

een overig bouwwerk voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand dat ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.39 overig bouwwerk

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

1.40 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.

1.41 peil

het peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen is de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor overige bouwwerken is 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.

1.42 risicovolle inrichtingen:

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

1.43 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.

1.44 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.45 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 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen;
- afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.46 voorgevel

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

1.47 voorgevelrooilijn

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing of daar waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een gevellijn.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 de diepte van een aanlegsteiger

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

2.9 afstand

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

2.10 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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



2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein

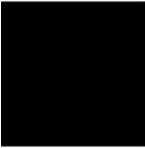
3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' (BT) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" ($b \leq 3.1$): bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen



Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd, met inachtneming van het bepaalde onder b.;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 2" [sba-2] moet in noord-zuidelijke richting een onbebouwde zone worden gerealiseerd met een minimale breedte van 12,5 m;
- c. de maximale totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt het op de planverbeelding met de maataanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
- d. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt de op de planverbeelding met de maataanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- e. de bedrijfsgebouwen en overkappingen moeten in de op de planverbeelding met de figuur "gevellijn" aangegeven voorgevelrooilijn zijn geplaatst.

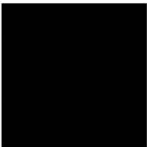
3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- 
- a. ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 2" [sba-2] moet in noord-zuidelijke richting een onbebouwde zone worden gerealiseerd met een minimale breedte van 12,5 m;
 - b. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
 - c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
 - d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 5 m;
 - e. de bouwhoogte van reclamezuilen of -constructies bedraagt ten hoogste 10 m;
 - f. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen omtrent situering van de gebouwen mede in verband met de inrichting van de onbebouwde terreinen voor wat betreft de aan- en afvoerroutes van goederen en de parkeerruimte voor (vracht)verkeer, met dien verstande dat:

- 
- a. geëist mag worden dat de onderlinge afstand tussen de gebouwen ten minste 3 m moet bedragen;
 - b. daardoor de gebruikswaarde van het bedrijventerrein niet onevenredig wordt geschaad;
 - c. geen inbreuk wordt gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak zoals op de planverbeelding aangegeven met de maataanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)".

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken voor het vergroten van de bouwhoogte

Ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 1" [sba-1] kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdeel 3.2.1 onder d. voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen, met dien verstande dat:

- 
- a. de afwijking is bedoeld voor de realisering van architectonische accenten; en
 - b. er zich geen stedenbouwkundige redenen mogen verzetten tegen toepassing van deze bevoegdheid tot afwijken; en
 - c. er vooraf advies is gevraagd aan de stedenbouwkundige van de gemeente.

3.4.2 Afwijken voor bouwen in de bebouwingsvrije zone



Ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 2" [sba-2] kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdeel 3.2.1 onder a. en 3.2.2 onder a, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken in de bebouwingsvrije zone, mits:

- a. er zich geen stedenbouwkundige redenen mogen verzetten tegen toepassing van deze bevoegdheid tot afwijken; en
- b. er vooraf advies is gevraagd aan de stedenbouwkundige van de gemeente.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruik algemeen

Voor het gebruik van de gronden in het algemeen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- b. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. geluidhinderlijke bedrijven zijn niet toegestaan;
- d. onzelfstandige kantoren zijn toegestaan met een bruto-vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto-vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m²;
- e. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- f. detailhandel is niet toegestaan;
- g. leisure is niet toegestaan;
- h. showrooms zijn slechts toegestaan indien de uit te stallen goederen behoren tot de normale bedrijvigheid/bedrijfsvoering, waarbij geen detailhandel wordt begrepen, omdat geen verkoopfunctie (kassa) ter plaatse aanwezig mag zijn om ter plaatste goederen of diensten te betalen, met een maximum oppervlakte van 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 75 m², tenzij er sprake is van een afwijkende eerder vergunde situatie.

3.5.2 Opslag

Het is verboden de gronden buiten het bouwvlak te gebruiken voor de opslag van goederen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdeel 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in onderdeel 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard

en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in onderdeel 3.1 genoemd;

- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in onderdeel 3.1 genoemd.



Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

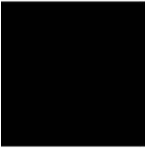
De voor 'Groen' (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen;

met daarbij behorende:

- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden.

4.2 Bouwregels



Op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel, de versterking en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. de verbetering van het milieu voor de actuele en potentiële natuurlijke levensgemeenschappen;
- c. de opbouw van het landschap, waaronder water;
- d. beperkt recreatief medegebruik, waaronder moeten worden verstaan wandelen, fietsen en ongemotoriseerd varen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen;
- i. voorzieningen van algemeen nut.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd waarvoor de volgende bouwregels gelden:

- a. de maximale bouwhoogte van een (vlaggen)mast bedraagt 8 m;
- b. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

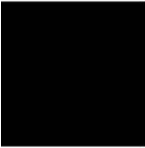
Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met, in de tot "Natuur" bestemde gronden, uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. staanplaats voor wagens;
- c. agrarische doeleinden, met uitzondering van agrarische doeleinden in het kader van natuurbeheer;

- 
- d. sport-, wedstrijd- of speelterrein, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, parkeerterreinen, lig- of speelweiden, zwemgelegenheden en buitenmaneges;
 - e. het winnen van bosstrooisel of mos;
 - f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdeel 5.3 voor het kamperen door groepen met als doelstelling het onderhoud en beheer van het natuurgebied, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurlijke waarden.



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

5.5.1 Verbod op werken en werkzaamheden

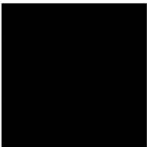
Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door burgemeester en wethouders, de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen; bodemverlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of scheuren van grasland;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;
- g. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;

- 
- h. het bemalen of draineren van de grond en het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding;
 - i. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas.

5.5.2 Uitzonderingen op verbod op werken en werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 5.5.1 is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de inrichting van de ecologische verbindingszone waarvoor deze bestemming is bedoeld;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - c. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - d. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik, met uitzondering van het blijvend scheuren van grasland;
 - e. vallen onder het vellen of rooien bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
 - f. behoren tot het periodiek kappen van hakhout voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaande bodemgebruik.
- 

5.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. werken of werkzaamheden als bedoeld in onderdeel 5.5. zijn alleen toelaatbaar, als - gehoord de waterbeheerder als de waterhuishouding en/of de waterafvoer in het geding is – door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in onderdeel 5.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.
- 



Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

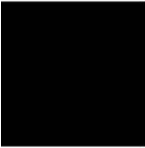
De voor 'Water' (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

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

6.2 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 m.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Antidubbelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Hoogteaanduidingen op de planverbeelding

8.1.1 Maximale hoogte

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

8.1.2 Geen hoogteaanduiding

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

8.2 Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding

8.2.1 Ondergeschikte bouwdelen

De in onderdeel 8.1 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in onderdeel 8.3, en door schoorstenen, trappenhuisen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwonderdelen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

8.2.2 Liftkokers

De in onderdeel 8.1 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,50 m bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 van deze planregels anders is bepaald.

8.3 Algemene hoogtematen

Als maximaal toelaatbare bouwhoogte van overige bouwwerken gelden de volgende maten, tenzij in hoofdstuk 2 van deze planregels anders is bepaald:

- erfafscheidingen:
 - tussen de openbare weg en 2 m achter de voorgelrooilijn 1,00 m
 - erfafscheidingen elders 2,00 m
- overkappingen 3,00 m
- straatmeubilair 3,00 m
- lichtmasten 20,00 m

- antennes ten behoeve van telecommunicatie,
niet zijnde schotelantennes 5,00 m
- overige bouwwerken 2,00 m
- vlaggenmasten 6,00 m.

8.4 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
- d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
- e. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water rioolstoffen; hijsinrichtingen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
- f. bestaande dakopbouwen, bestaande luifels en bestaande aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorzijde.

8.5 Ondergrondse bouwwerken

Voor ondergrondse bouwwerken geldt dat:

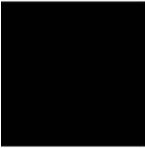
- a. de regels van dit plan van overeenkomstige toepassing zijn op ondergrondse bouwwerken;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a. ondergrondse ruimten slechts mogen worden gerealiseerd voor zover deze zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevels van het bovengronds gelegen hoofdgebouw.



Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

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



Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie"

10.1.1 Doel gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie" geldt een geluidszone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag komen.

10.1.2 Bouwregels voor bescherming tegen geluidhinder

Op of in deze gronden mogen volgens de gebiedsaanduiding uitsluitend worden gebouwd overige bouwwerken die voor het tegengaan of beperken van de geluidhinder nodig zijn en waarvoor de maximale maten zijn gegeven in artikel 8, onderdeel 8.3, van deze regels.

10.1.3 Bouwregels volgens onderliggende bestemming

Op of in de gronden mogen gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming of bestemmingen die op die gronden rust of rusten, mits deze de geluidhinder bouwtechnisch niet versterken en mits deze voldoende tegen de geluidhinder volgens de normen van de Wet geluidhinder zijn beschermd.



Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 2 van deze planregels deze bevoegdheid al is gegeven - met een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels voor:

- a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%, waarbij het primair moet gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en waarbij het niet bedoeld is 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 een tweedelijns dakkapel aan de achterzijde boven een bestaande dakkapel;
- d. het bouwen van straatmeubilair of andere overige bouwwerken die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouw hoogte van ten hoogste 6 m;
- e. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
- f. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- g. overschrijding van bouw grenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit in plaats van esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand

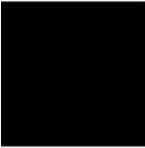
van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;

- h. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen *follies*), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden;
- i. het afwijken van de parkeernormering, zoals deze is opgenomen in het Westlands Verkeer- en Vervoerplan (WVVP) indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.



Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- 
- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 - b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 - c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
 - d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

13.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

13.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, die onderdeel uitmaakt van dit plan, gelden de volgende procedureregels:

- a. burgemeester en wethouders maken het voornemen tot het stellen van nadere eisen tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- b. het ontwerp van het besluit tot het stellen van nadere eisen ligt gedurende een termijn van twee weken voor een ieder op het gemeentekantoor ter inzage;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk en mondeling een zienswijze in te dienen over het ontwerp van het besluit;
- d. indien over het ontwerp van het besluit een of meer zienswijzen zijn ingediend, dan wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders stellen de indieners van de zienswijzen in kennis van hun besluit.

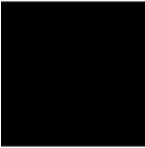


Artikel 14 Overige regels

14.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer en brandblusvoorzieningen;
- b. de brandweeringang;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.



14.2 Werking wettelijke regelingen

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

14.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in Artikel 9 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.

3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 onderdeel 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in onderdeel 15.1.1 met maximaal 10%.
3. Onderdeel 15.1.1 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.

15.2 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 onderdeel 15.2.1, 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 onderdeel 15.2.1, 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. Onderdeel 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



15.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik, zoals gegeven in onderdeel 15.2, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 16 Slotregel

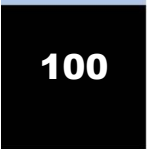
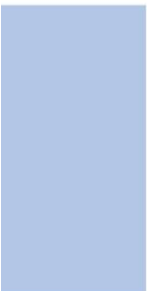
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Teylingen VI.



BIJLAGE

Staat van bedrijfsactiviteiten

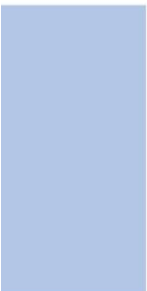






VERBEELDING







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

