

Bestemmingsplan

Kern Ter Heijde



GEMEENTE WESTLAND

Vastgesteld

30 oktober 2012



BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012



BESTEMMINGSPLAN GEMEENTE WESTLAND



TER HEIJDE



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek
Schiegebouw
Van Nelleweg 6060
3044 BC Rotterdam

Sticker goedkeuring

Inwerkingtreding:
dd-mm-jjjj

Onherroepelijk:
dd.mm.jjjj



BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012





Inhoudsopgave

I. Toelichting

1. Inleiding.....	9
1.1 Aanleiding.....	9
1.2 Ligging plangebied.....	9
1.3 Geldende bestemmingsplannen.....	9
2. Beleidskader	11
2.1 Beleidskader	11
2.1.1 Rijksbeleid	11
2.1.2 Provinciaal beleid.....	14
2.1.3 Regionaal beleid	16
2.1.4 Gemeentelijk beleid.....	17
2.1.5 Conclusie	25
2.2 Bestaande situatie	26
2.2.1 Algemeen	27
2.2.2 Stedenbouwkundige opzet	27
2.2.3 Programmatische aspecten.....	27
2.2.4 Water- en groenstructuur.....	27
2.2.5 Verkeersaspecten.....	28
2.2.6 Parkeren	28
2.3 Toekomstige situatie	29
2.3.1 Algemeen	29
2.3.2 Stedenbouwkundige opzet	30
2.3.3 Programmatische aspecten.....	32
2.3.4 Water- en groenstructuur.....	32
2.3.5 Verkeersaspecten.....	32
2.3.6 Parkeren	33
3. Onderzoek	35
3.1 Algemeen.....	35
3.2 Externe veiligheid	35
3.2.1 Kader	35
3.2.2 Onderzoek.....	36
3.2.3 Conclusie	39
3.3 Geluid (wegverkeer)	39
3.4 Bedrijven en milieuzonering	40
3.4.1 Kader	40
3.4.2 Onderzoek.....	40
3.4.3 Conclusie	41
3.5 Luchtkwaliteit	42
3.6 Water	43
3.6.1 Kader	43
3.6.2 Onderzoek Fase 1 en 2	48





3.7	Ecologie	48
3.7.1	Kader	49
3.7.2	Onderzoek.....	50
3.7.3	Conclusie	51
3.8	Bodem	52
3.8.1	Kader	52
3.8.2	Onderzoek.....	52
3.8.3	Conclusie	53
3.9	Cultuurhistorische aspecten	53
3.9.1	Kader	53
3.9.2	Onderzoek en Conclusie.....	53
3.10	Archeologie.....	54
3.10.1	Kader	54
3.10.2	Onderzoek.....	54
3.10.3	Conclusie	54
4.	Juridische planbeschrijving	55
4.1	Planmethodiek.....	55
4.2	Toelichting op de planregels.....	55
4.2.1	Hoofdstuk I Inleidende regels.....	55
4.2.2	Hoofdstuk II Bestemmingsregels.....	55
4.2.3	<i>Hoofdstuk III Algemene regels</i>	<i>59</i>
4.2.3	Hoofdstuk V Overgangs- en slotregels.....	60
5.	Handhaving	61
5.1	Handhaven op maat.....	61
5.2	Instrumenten voor handhaving	61
6.	Uitvoerbaarheid	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Stedenbouwkundige kaders Vernieuwing Ter Heijde, 14 januari 2010 (vastgesteld 2 maart 2010)
- Bijlage 2 Nota van beantwoording bestuurlijke overlegreacties
- Bijlage 3 Aanpassingen gemeente Westland op het voorontwerp bestemmingsplan Ter Heijde

Afzonderlijke bijlagen

- DGMR, Milieuraapport, Bestemmingsplan Ter Heijde, 7 februari 2012
- Bezonningsonderzoek

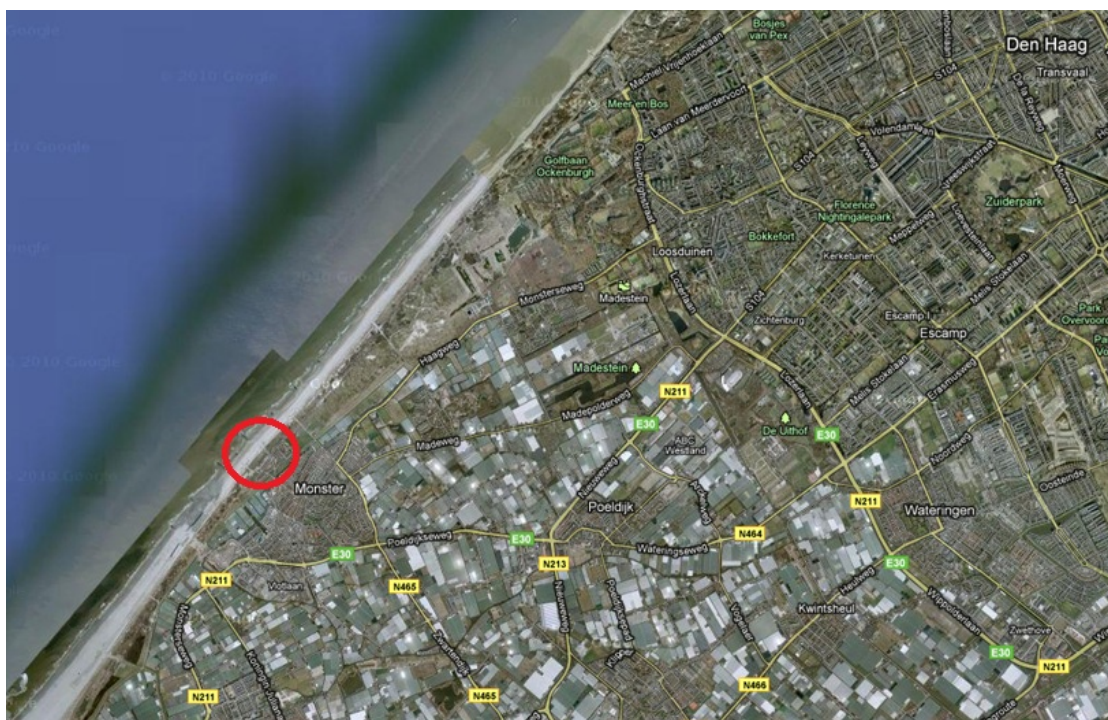
II. Planregels

III. Plankaart





TOELICHTING



Globale ligging plangebied <bron Google maps>



I. Toelichting

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het bestemmingsplan 'Kern Ter Heijde' wordt de vigerende bestemmingsplanregeling voor het dorp geactualiseerd. Het vigerend bestemmingsplan 'Kerngebieden', is meer dan tien jaar oud en moet geactualiseerd worden. De nieuwe regeling is, voor het grootste gedeelte van het dorp, conserverend waarbij wordt aangesloten op de bestaande juridisch/planologische situatie.

Hiernaast wordt in voorliggend bestemmingsplan de vernieuwing van een gedeelte van de bestaande, verouderde woonbebouwing mogelijk gemaakt. Het betreft de vernieuwing van woningen in het zuidwestelijke deel van het dorp. Deze vernieuwing bestaat uit twee fasen. De vernieuwing van de woningen in Fase 1, waarvoor de plannen concreet zijn uitgewerkt, is opgenomen in het bestemmingsplan. De vervangende nieuwbouw in Fase 2 zal op middellange termijn plaatsvinden en zijn de plannen nog minder concreet uitgewerkt. Met het oog hierop is voor Fase 2 in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn, binnen de in dit plan gegeven randvoorwaarden, deze vernieuwing op termijn mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het bebouwd gebied van het dorp Ter Heijde en een gedeelte van de Slaperdijk. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de bebouwing van de kern van Monster. De plangrens sluit in het westen aan op bestemmingsplan 'Kust'. De afbeelding op de vorige pagina geeft een globale weergave van het plangebied. Op de verbeelding is de exacte grens van het bestemmingsplan digitaal vastgelegd.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen, enkele maatschappelijke functies, detailhandel en horeca.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kerngebieden". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Monster op 29-maart-1994 en werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18-oktober-1994. Voor de gronden die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan "Kerngebieden" vervangen.





BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012





2. Beleidskader

2.1 Beleidskader

2.1.1 Rijksbeleid

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende algemene ruimtelijk beleid van het Rijk gezocht.

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de (ontwerp) AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

De Nota Ruimte verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet zet daarbij in op dynamisch, en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De Nota Ruimte bevat niet alleen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor Nederland als geheel, maar ook voor een aantal specifieke gebieden. De nota fungeert tevens als het ruimtelijke kader voor alle ruimtelijke investeringen van het Rijk en de andere overheden.

In de Nota Ruimte zijn onderdelen van de tekst aangemerkt als planologische kernbeslissing (p.k.b.). Het Rijk kan bepaalde onderdelen van een planologische kernbeslissing aanmerken als concrete beleidsbeslissing. Provincies en gemeenten dienen bij het opstellen van hun structuurvisies en bestemmingsplannen die onderdelen van de p.k.b. in acht te nemen.

Hoofddoel van de nota is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan is onder meer gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur en waarborging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Deze bundelingsstrategie die het Rijk voorstaat, moet leiden tot een optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast wordt ruimte geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei en lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Die groei mag ook aansluitend op het bestaande gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daar buiten





plaatsvinden. Uitgangspunt is dat wordt aangesloten op reeds bestaande ruimtelijke structuren. Tenslotte dient de bestaande infrastructuur, inclusief de groen- en waterstructuren en -systemen, optimaal benut te worden. Het Rijk beperkt zich over het algemeen tot het aangeven van kaders en normen. Bij de uitvoering krijgen decentrale overheden meer ruimte. Wel toetst het Rijk in een aantal gevallen of de normen in voldoende mate worden nageleefd.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

In dit bestemmingsplan wordt naast actualisatie tevens een gedeelte van het bestaande woningbestand geherstructureerd, wat aansluit bij het uitgangspunt van de SVIR om locaties zoveel mogelijk te benutten voor transformatie en herstructurering.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.



Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzings en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur (hoofdwegen en hoofdspoorwegen), de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt eind 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur wordt voorgesteld, om verrommeling van het landschap tegen te gaan, de volgende ladder als denkmodel te hanteren:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.



 kustfundament

Uitsnede uit de Provinciale structuurvisie



In dit bestemmingsplan wordt naast actualisatie tevens een gedeelte van het bestaande woningbestand geherstructureerd, wat aansluit bij het uitgangspunt om ruimte te gebruiken welke reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie.

Daarnaast is het gehele plangebied in het Barro aangeduid als kustfundament. Beoogde nieuwe activiteiten, zoals bebouwing, zijn in beginsel mogelijk voor zover daarbij geen belemmering kan ontstaan voor de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament of voor het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering. Met dit bestemmingsplan worden - buiten de herstructurering van een deel van het bestaande woningbestand - geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bij de beoogde herstructurering wordt de structuur van de Karel Doormanweg en de Michiel de Ruyterstraat niet gewijzigd, waardoor er geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament. Het Barro vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

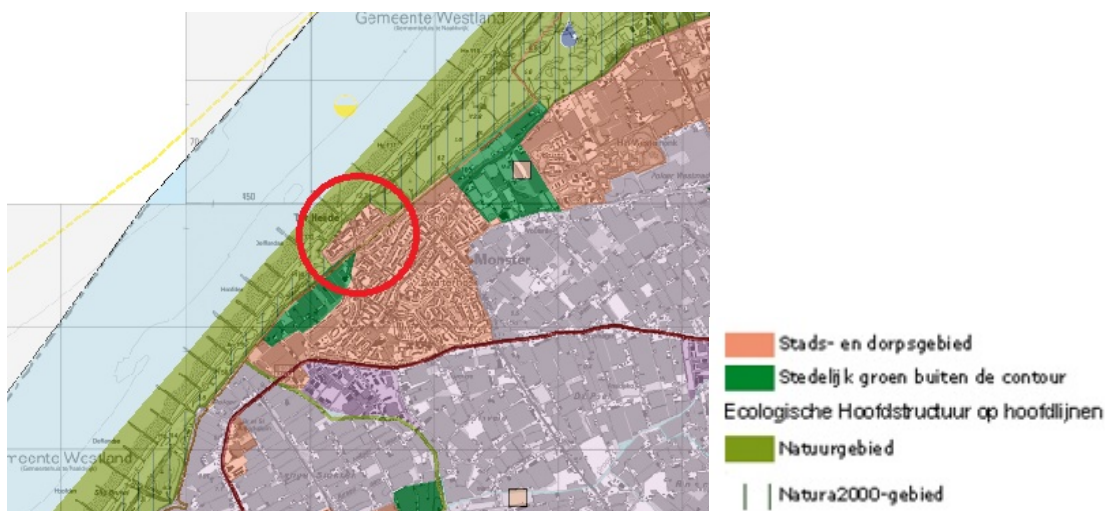
Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte (de realisatie van de structuurvisie, zie ook hierna) en de Uitvoeringsagenda definitief vast. Vanaf dat moment gelden de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen, en de Nota Regels voor Ruimte niet langer als vigerend beleids- en toetsingskader.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart en de Delta, in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.

Onderstaande uitsnede van de functiekaart Provinciale Structuurvisie geeft de gewenste functies en kwaliteiten van Ter Heijde weer. Hieruit valt op te maken dat het gehele bestemmingsplan wordt weergegeven als 'Stads- en dorpsgebied' en is aangegeven als bebouwingscontour. Het gebied buiten de kern Ter Heijde staat aangegeven als Natura2000 gebied.





Uitsnede uit de Provinciale structuurvisie

Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014

Op 26 januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 "Samenhang en samenspel" vastgesteld. In deze visie geeft de provincie aan hoeveel woningen er in de periode van 2005 tot 2014 in Zuid-Holland gebouwd moeten worden om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen en welke kwalitatieve accenten zij daarbij legt. Het provinciale beleid is erop gericht ernaar te streven dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. Omdat de woningbehoefte in de loop van de tijd is veranderd door, onder meer, economische ontwikkelingen, individualisering, gezinsverdunding, de instroom van vluchtelingen, een toenemende vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van ouderen en de extramuralisering in de zorg, is in de woonvisie zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, maar evenzeer naar het scheppen van woonmilieus voor midden- en hogere inkomens.



In de komende tien jaar moeten er in heel Zuid-Holland zo'n 214.000 woningen gebouwd worden om de opgelopen tekorten in de voorraad in te lopen en de eigen bevolkingsgroei op te kunnen vangen. 50% van de nieuwe behoefte aan woningen zal opgevangen moeten worden door middel van verdichting of inbreiding; eerst bouwen in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd.

De nieuwbouwproductie zal in de komende vijf jaar al flink moeten stijgen. Deze ambitie geldt als uitgangspunt voor de verstedelijkingsafspraken tussen de stedelijke regio's en de rijksoverheid. 30% van de gehele woningproductie dient in de sociale sector te worden gerealiseerd omdat de bestaande omvang van de sociale voorraad gewaarborgd moet zijn zolang de sociale woningmarkt op slot zit. De prioriteit ligt de komende jaren op het bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt. Daarnaast dienen stedelijke woonmilieus meer gedifferentieerd te worden. Ook is er een aantoonbaar tekort aan extreem stedelijke en landelijke luxe woonmilieus voor vermogende woningvragers.

Regio's is gevraagd een regionale visie op te stellen en de uitwerking daarvan in regionale bouwscenario's vast te leggen. Zie ook onder "Regionale Woonvisie Haaglanden 2000 - 2015".

2.1.3 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 is door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. Het vastgestelde Regionaal Structuurplan Haaglanden kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water, groen etc.

Ingevolge artikel 9.1.2 lid 1 Invoeringswet Wro wordt het regionaal structuurplan gelijkgesteld met een provinciale structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 Wro.

Regionale Woonvisie Haaglanden 2000 - 2015

Directe aanleiding voor het opstellen van de Regionale Woonvisie Haaglanden 2000 - 2015 (vastgesteld op 26 november 2003) is de nota "Mensen, Wensen, Wonen" van het voormalig ministerie van VROM. Daarnaast biedt de regionale woonvisie de kaders voor de definitieve verstedelijkingsafspraken met het Rijk.

De woningmarkt in Haaglanden is kwantitatief en kwalitatief gespannen. Er zijn meer en andere woningen nodig om de woningvraag optimaal te kunnen bedienen. De achtergrond is een gewijzigde woningvraag waarop het huidige woonaanbod steeds minder goed aansluit. De veranderingen in de woningvraag zijn in hoge mate een gevolg van demografische en economische ontwikkelingen. Zo is er vooral vraag naar meer kwaliteit in de vorm van ruimte in en om de woning, naar (nieuw) suburbaan gebied en naar kleinstedelijk en dorps wonen.





De opgave voor Haaglanden is, gezien het voorgaande, dan ook het realiseren van een kwaliteitsverbetering van het woonaanbod op een markt die kwantitatief gespannen is. Het aanbod van woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de woningvraag nu en op termijn.

De ambities die de regio Haaglanden zichzelf in dit kader heeft gesteld zijn:

- de stedenbouwkundige kernkwaliteit van de regio - de bijzondere combinatie van groen, blauw en compact - vastleggen in structuur en ontwerp waarin het behoud van de open ruimte, de verbinding van het buitenliggende groen en het stedelijk groen en een verbeterde oriëntatie van de woonfunctie op de open ruimte centraal staan;
- het belang van groen boven dat van rood stellen, ofwel compact bouwen en waar mogelijk meervoudig ruimtegebruik toepassen;
- de verscheidenheid aan woonmilieus en woningen aanscherpen, de identiteit van buurten, stadsdelen, dorpen en plaatsen versterken;
- kansen bieden: een kwaliteitsslag in de sociale sector, een breed aanbod voor starters en veelverdieners, ruimte bieden aan individuele keuzen, nieuwe woonwensen honoreren en zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag stimuleren.

De regio Haaglanden kiest voor een samenhangende regionale strategie, waarbij ze de volgende uitgangspunten hanteert:

- groen als drager van woonkwaliteiten, met als consequentie dat de groenstructuur beperkingen oplegt aan bouw wensen;
- verschillen accentueren tussen woningen en woonmilieus, met accenten op stedelijke en groenstedelijke woonmilieus;
- inspelen op de keuzemogelijkheden die mensen vragen, teneinde zelf vorm te geven aan hun woonwens;
- waarborgen bieden voor mensen die dat nodig hebben, van vragen rond wonen en zorg tot nieuwe kwaliteiten in de sociale huursector.

De gemeenten kiezen binnen deze regionale strategie voor lokale oplossingen.

2.1.4 Gemeentelijk beleid

Visie Greenport Westland 2020

Door de gemeente Westland is de Greenportvisie ontwikkeld. De "Visie Greenport Westland 2020" (vastgesteld 26 april 2005) schetst het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen, waarbij de wijze waarop de te handhaven glastuinbouwgebieden zich op de lange termijn duurzaam kunnen blijven ontwikkelen centraal staat. Daarnaast wordt in de visie ook de onderlinge afstemming van ambities van de gemeente op het gebied van water, groen, verkeer en vervoer, wonen, het glastuinbouwcluster, en maatschappelijke en economische voorzieningen ruimtelijk vertaald.

Als strategische koers is gekozen voor een versterking van het glastuinbouwcomplex in al haar verscheidenheid, waarbij de nieuwe schaalgrootte van de gemeente wordt benut voor het bereiken van een aantal strategische doelen:

- versterken van de glastuinbouwcluster;
- verstevigen van de dorpskernen;
- voldoen aan de woningbehoefte;
- verbeteren van de fysieke bereikbaarheid van de gemeente;





- oplossen van de waterproblematiek;
- tot stand brengen van ecologische verbindingen en zones.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn vooral de ambities met betrekking tot het verstevigen van de dorpskernen en het voldoen aan de woningbehoefte van belang. De woningbouw wordt zo veel mogelijk gerealiseerd direct grenzend aan bestaande kernen en via inbreiding. Hierbij speelt een vervangingsopgaven van circa 2000 bouw- of woontechnisch verouderde woningen.

De elf kernen binnen de gemeente Westland zijn wat omvang, dichtheid en voorzieningenniveau betreft verschillend. Om deze reden zijn de kernen bij de verdichtingopgave in drie hoofdtypen ingedeeld. De hoofdtypen zijn: "kleinstedelijk", "compactdorps" en "ruimdorps".

In dit kader is Ter Heijde, net als de kernen Honselersdijk, Kwintsheul, Maasdijk, Poeldijk en Heenweg welke in omvang, dichtheid en voorzieningenniveau duidelijk kleiner zijn dan de andere kernen, aangemerkt met de verdichtingscategorie "Ruimdorps". Elke kern heeft daarbij zijn eigen karakter en identiteit. Bij verdichting wordt ingezet op versterking en behoud van het voorzieningenniveau op de schaal en karakter van de betreffende kern. De bestaande diversiteit wordt gezien als een belangrijke kwaliteit en het beleid is gericht op het behouden of versterken hiervan, ten behoeve van een grotere variatie aan woonmilieus.

De gemiddelde verdichtingsopgave binnen de kernen in het Westland is volgens de Greenportvisie nog geen 12% (4.500 woningen ten opzichte van circa 38.000 bestaande woningen). Een substantieel deel wil men realiseren in de klein stedelijke kernen Naaldwijk en Wieringen. Ook binnen de 'compactdorpse' kernen kan meer verdicht worden dan in 'ruimdorpse' kernen, waar wordt ingezet op gebouwen met eigen karakter en identiteit. Het dorp is volgens de Greenportvisie een ruimdorpse kern. In Ter Heijde is de kleinschaligheid kenmerkend. Daarnaast zijn er ook minder mogelijkheden voor verdichting dan in de andere ruimdorpse kernen, vanwege de beperkingen ten gevolge van het omliggende natuurgebied en het keur van het Hoogheemraadschap Delfland.

Evaluatie Greenport Visie Westland 2020 (2010)

Deze evaluatie van de Greenportvisie verwoordt het standpunt van de gemeenteraad over de (tussen-) resultaten van de Greenportvisie over met name de periode 1 januari 2004 tot 1 januari 2009 met voorstellen per onderdeel over hoe nu verder. De evaluatie bepaalt de koers voor de gemeentelijke structuurvisie. Voor het wonen (de belangrijkste functie in het plangebied) zijn de volgende beleidsuitgangspunten relevant.

Analyse van de woningbouw laat zien dat de woningvoorraad tussen 2004 en 2009 met 2.000 woningen is toegenomen. De uitleglocaties zijn vrijwel allemaal in ontwikkeling genomen maar de verdichting van de kernen blijft achter bij het gestelde doel. Tot 2020 kan de woningbehoefte opgevangen worden met de bestaande locaties zoals aangegeven op de plankaart van de Greenportvisie inclusief een bijgestelde verdichtingsopgave. De woningbouwopgave blijft ambitieus maar wel realistisch. De oorspronkelijke woningbouwopgave tot 2020 wordt naar beneden bijgesteld. Voor de periode 2009 tot 2020 is de ambitie om 6.300 woningen netto aan de woningvoorraad, inclusief Westlandse Zoom, toe te voegen. Het gaat daarbij om 2.000 woningen op inbreidingslocaties in de kernen.

Nota "Uitgangspunten ruimtelijke ontwikkelingskaders voor de kernen"





De hoofdlijnen zoals geformuleerd in de Visie Greenport Westland 2020 zijn voor de kernen in de gemeente verder uitgewerkt in de nota "Uitgangspunten ruimtelijke ontwikkelingskaders voor de kernen". In deze nota is aangegeven hoe de gemeente Westland zich op strategisch ruimtelijk niveau opstelt ten aanzien van de ontwikkeling van de kernen, de positie van de kernen ten opzichte van elkaar, hun onderlinge relatie, hun positie en rol in de gemeente Westland en hun ligging in het netwerk van belangrijke infrastructuur, groen- en waterstructuur, glastuinbouw en recreatie. De nota dient als uitgangspunt voor ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen, beleidsnota's, de sociaal maatschappelijke visie 'Vereniging van Dorpen' en de verdere uitwerking van de ontwikkelingskaders van elke kern op zich.

Uitgangspunt is dat alle kernen van elkaar verschillen en dat die verschillen worden gerespecteerd. Bij Ter Heijde worden de volgende uitgangspunten genoemd;

- Bij herstructurering sociale (huur)woningen terug laten komen waar sociale huurwoningen stonden. Het accent ligt op het bouwen voor doorstromers om in te kunnen spelen op de lokale behoefte. De balans mag niet doorslaan naar één kant. Geen uitbreiding mogelijk buiten de bestaande bebouwing;
- Uitbreiding van de kern is onmogelijk. Het dorp ligt binnen de zone vanaf de kustlijn waarin van rijkswege niet gebouwd mag worden. Meer woningen bouwen in Ter Heijde kan alleen door stapeling. Bebouwing hoger dan 3 lagen is niet gewenst, alleen als incidenteel, stedenbouwkundig accent met toegevoegde waarde.

Woonvisie Westland (2020)

In 2008 is de nieuwe Woonvisie Westland (2020) vastgesteld waarin wordt aangesloten op de Visie Greenport Westland. Voor het woningbouwprogramma wordt uitgegaan van het bouwen voor de lokale woningbehoefte waarbij de eigen kwaliteit van de verschillende kernen wordt versterkt. In de woonvisie is nadrukkelijk aandacht voor het versterken van bestaande woongebieden en een samenhangende blik op kernniveau. Waarbij initiatieven van derden voor functieverandering, aanpassen van bestaande woningen, maar ook verandering door sloop en vervangende nieuwbouw, worden gestimuleerd.

In de visie wordt gestuurd op het behouden van het ruime en rustige karakter van de gemeente en de variëteit aan woonmilieus: van kleinstedelijke woonmilieus met intensievere bebouwing en een concentratie aan voorzieningen, tot ruimdorpse woonmilieus met een lagere bebouwingsdichtheid in een kleinere kern.

Hiernaast is het vergroten van kansen en keuzemogelijkheden op de woningmarkt van belang met:

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

De gewenste verandering in het woonaanbod moet voor het grootste deel gestalte krijgen binnen het bestaande woningaanbod. Aangegeven wordt dat delen van de bestaande voorraad de komende periode aan vernieuwing toe zijn, hetzij door bouwtechnische, hetzij door woontechnische veroudering. De woonvisie gaat uit van verbetering of vervanging van ongeveer 2.000 sociale huurwoningen.





Welstandsnota Westland

De Welstandsnota Westland vormt de basis voor de welstandsadvisering en – toetsing van bouwaanvragen op “redelijke eisen van welstand” en het vangnet waarmee de ondergrens van de visuele kwaliteit van de bebouwde omgeving wordt bewaakt.

Voor Ter Heijde is een gebiedscriterium opgesteld, gezien de bijzondere historie van Ter Heijde is dit gebied cultuurhistorisch waardevol. Een groot deel van de bebouwing is eigendom van de woningbouwvereniging en hiermee samenhangend. Bij de overige bebouwing hebben particuliere verbouwingen het beeld aangetast.

In de welstandsnota staan voor het dorp Ter Heijde een aantal criteria in hoofdlijnen benoemd, zijnde:

Ligging

- het dorps karakter van het gebied behouden;
- gebouwen zijn met de voorgevel gericht naar de weg;
- bebouwing staat vooraan op de kavel;
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel;
- de rooilijn is volgt de weg en verspringt niet;
- bestaande rooilijnen aan voorzijde van rijen behouden.

Massa

- de rijwoningen kennen een sterke onderlinge samenhang;
- de woningen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak;
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element;
- op- en uitbouwen zijn bij voorkeur per rij van hetzelfde model;
- geen uitbouwen als erkers aan de voorzijde;
- bijzondere functies mogen afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm.

In aanvulling op de criteria op het gebied van ligging en massa zijn er algemene welstandscriteria geformuleerd. Dit is een set criteria die zich richt op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp. De welstandscommissie zal hierop terugrijpen bij bijvoorbeeld plannen die afwijken van de bestaande of toekomstige omgeving maar door hun bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoen. Echter hoe meer het plan afwijkt van zijn omgeving hoe hoger de kwaliteit van het ontwerp moet zijn. Bijzondere plannen blijven hierdoor mogelijk.

Nota toerisme

De potentie van het toerisme voor Westland is de laatste jaren verschillend ingeschat. Nu is de tijd rijp voor een realistische aanpak van toerisme. Daarom is de ‘Nota toerisme’ opgesteld. Met toerisme wil de gemeente drie doelen nastreven:

1. het stimuleren van de economie;
2. het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving;
3. promotie van glastuinbouwsector.

Toerisme kan het best gestimuleerd worden door het kiezen van speerpunten. In het geval van het Westland zijn dit het strand en het glastuinbouwcomplex. Daarnaast zijn de volgende elementen kansrijk voor toerisme:

- dorpskernen;





- Westlandse plassen en watergangen;
- fietsroutes;
- paarden en ruitersport;
- de kust.

Om de drie uiteengezette doelen te bereiken moeten de juiste doelgroepen benaderd worden. Voor het eerste doel moeten met name toeristen die geld uitgeven (verblijfstoeristen), worden benaderd. Westlandse dagrecreanten die in het Westland wonen en werken, kunnen voor het tweede doel benaderd worden. Voor het derde doel zijn tuinliefhebbers een interessante doelgroep. Voor het strand wordt dan voornamelijk gericht op de Westlandse dagrecreant en de verblijfstoerist, terwijl dit voor kassen de dagrecreant is.

Tot de taak van de gemeente behoren de inrichting en onderhoud van de openbare ruimte. De gemeente is echter niet de enige partij die toerisme wil stimuleren. Publicitaire activiteiten liggen op het snijvlak van de gemeente en de VVV. De gemeente heeft ook een rol in het stimuleren van bovenregionaal toerisme en samenwerking met omliggende gemeenten.

Toerisme zou bij de herinrichting van Ter Heijde een rol kunnen spelen. Daarbij zal de verleiding groot zijn om het toerisme grootschalig en onpersoonlijk aan te pakken. Een dergelijke aanpak biedt echter meer bedreigingen dan kansen. De kans voor toerisme ligt in het doortrekken van de toeristische wandelroute van Molenslag naar Ter Heijde.

Westlands Verkeer en Vervoerplan

De gemeente Westland heeft een Westlands Verkeer en Vervoerplan ontwikkeld. Dit plan beschrijft hoe we in Westland willen omgaan met onderwerpen als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid.

Hiermee is invulling gegeven aan het strategische beleid voor de gemeente Westland, zoals dat is beschreven in de Greenportvisie 2020. Op basis van deze vertaling zijn concrete projecten en maatregelen benoemd. Er wordt ingezet op:

- het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het verbeteren van de veiligheid.

Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan, waarin naast actualisatie, ontwikkeling voor vervangende nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt, is met name de parkeervisie van belang.

Parkeerbeleid (als onderdeel van het Westlands Verkeer en Vervoerplan)

Met het parkeerbeleid wordt gestreefd naar een zodanig aanbod van parkeerplaatsen in de kernen, dat economische functies en diverse voorzieningen ten behoeve van het wonen goed kunnen (blijven) functioneren en dat de bereikbaarheid en daarmee de aantrekkelijkheid van de kernen/woongebieden eromheen, gewaarborgd blijft. De gemeente zet in op het zo optimaal en efficiënt mogelijk gebruiken van de schaarse parkeerruimte.

Om parkeerproblemen bij nieuwbouw te vermijden zijn parkeernormen vastgesteld (Parkeernormering gemeente Westland, 28-11-2006). Bij nieuwbouw van wijken dient een ruimte gereserveerd te worden voor uitwisseling van speelplekken, groen en parkeerplaatsen.

Belanghebbende parkeren Ter Heijde

Vanwege de drukte op het strand wordt elk jaar in Ter Heijde gedurende de zomermaanden het zogenaamde belanghebbenden-parkeren ingevoerd. Dit houdt in dat belanghebbenden in de dorpskern Ter Heijde een parkeervergunning moeten hebben om te kunnen parkeren in de daarvoor aangewezen parkeervakken.



Periode en aantal

Deze periode is van 15 mei tot en met 15 september, dagelijks van 08.00 tot 20.00 uur.

In Ter Heijde wordt een zone aangewezen voor het belanghebbenden-parkeren. Ongeveer 30 procent van de in deze zone aanwezige parkeervakken wordt gereserveerd voor bezitters van een parkeervergunning.

Alleen voor auto's

Deze vergunning wordt alleen verstrekt aan de houder of eigenaar van een auto. Voor een aanhangwagen wordt dus geen parkeervergunning verstrekt.

Beleid Duurzaam Bouwen 2006-2010

De doelstelling van de gemeente is door middel van duurzaam bouwen de milieubelasting terug te dringen: bouwen met zorg voor het milieu. Dit betekent dat in een vroeg stadium de schade voor het milieu moet worden beperkt, dus al tijdens het ruimtelijk en stedenbouwkundig ontwerp en in alle fasen van de bouw. De gemeente stelt beleid Duurzaam Bouwen op, op gebouwniveau en op het gebied van de grond-, weg- en waterbouw. Beleid Duurzaam Bouwen op stedelijk niveau, voor ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling, is opgenomen in het Milieubeleidsplan 2005-2010. Als instrument voor duurzaam bouwen bij nieuwbouw, woningen utiliteitsbouw wordt het pakket Gemeentelijk Praktijk Richtlijn (GPR-gebouw) gebruikt. Dit is een digitaal instrument om de duurzaamheid van nieuwbouwwoningen en utiliteitskantoren (kantoren en schoolgebouwen) in kaart te brengen door middel van rapportcijfers, met als doel duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Thema's van dit instrument zijn energie, materiaal, afval, water, gezondheid en integrale woonkwaliteit.

Milieubeleid gemeente Westland

Binnen het Klimaatplan gemeente Westland 2008-2012, wat als opvolger fungeert van het 'Klimaatplan gemeente Westland 2004-2008', hebben diverse beleidsnotities als grondslag gediend. Als deelproject van het klimaatplan is een energievisie ten aanzien van de glastuinbouw opgesteld (vastgesteld op 29 mei 2007 door de gemeenteraad). Op 25 september 2007 is ten slotte het beleidsplan "Afval in Westland 2007-2012" vastgesteld.

Het gemeentelijke milieubeleidsplan "Glashart voor het milieu" is op 30 augustus 2005 door de raad vastgesteld. Hierin is het beleid ten aanzien van duurzaam bouwen op stedelijk niveau, voor ruimtelijke- en stedelijke ontwikkeling, opgenomen. Het MBP is een gebiedsgericht plan. Dat wil zeggen dat de gemeente ten aanzien van het milieu is opgedeeld in verschillende gebiedstypen zoals glastuinbouw, centrumgebieden en woongebieden. Per gebiedstype zijn (milieu)strategieën en -ambities bepaald.

Daarnaast zijn voor de meer algemene milieuthema's zoals klimaat en energie, lucht, geluid en afval, streefdoelen geformuleerd. De strategieën en ambities vormen het kader voor het opstellen van sectoraal milieubeleid (zoals voor lucht, geluid, bodem en afval) en zijn eveneens uitgangspunt voor de inbreng van milieuwensen in ruimtelijke ontwikkelingsprocessen.

De doelstelling van de gemeente Westland is door middel van duurzaam bouwen in de woningbouw, de utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw, de milieubelasting terug te dringen: Bouwen met zorg voor het milieu.





Dit betekent dat in een vroeg stadium de schade voor het milieu moet worden beperkt, dus al tijdens het ruimtelijk- en stedenbouwkundig ontwerp en in alle fasen van de bouw.

Het geformuleerde beleid geldt voor woningen, kantoren, scholen en de grond-, weg- en waterbouw. En alleen nieuwbouwprojecten die bestaan uit minimaal tien woningen dienen aan de genoemde DuBo-eisen te voldoen. Voor kleinere projecten, zoals woninguitbreiding, zijn geen DuBo-eisen opgenomen in het beleidsplan. Wel dient in die gevallen, vanzelfsprekend, te worden getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Bouwbesluit met EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC)

Voor projecten van meer dan 10 woningen geldt (vanaf 01-januari-2011) een EPC-norm van 0,6.

GPR-gebouw

Om het DuBo-beleid tot uitvoering te brengen zijn instrumenten erg belangrijk. Als instrument voor duurzaam bouwen bij nieuwbouw woning- en utiliteitsbouw wordt het pakket “GPR-gebouw” (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen) gebruikt. GPR-gebouw is in 1995 ontwikkeld door de gemeente Tilburg en W/E Adviseurs. Onderzocht wordt of dit instrument gebruikt kan worden als alternatief voor de invulling van “duurzaam bouwen” uit het bouwbesluit. De DuBo-eisen komen dan niet alleen uit het bouwbesluit, maar blijven beleidsmatig bij de gemeenten liggen.

De ambities van de gemeente bij een project met meer dan 10 nieuwbouwwoningen is om een GPR-gebouw score van 6,5 te halen. GPR-gebouw heeft een score-tabel van 1 t/m 10. Hoe hoger de kwaliteit (dus hoe lager de milieubelasting), hoe hoger de score is. Een GPR-gebouw score van 6,5 is overeenkomstig met het Nationaal Pakket vaste maatregelen en kostenneutraal.

Voor het instrument GPR-gebouw zal er een proefperiode worden ingesteld om dit programma te implementeren binnen de gemeente. Na een aantal jaren zal een evaluatie plaatsvinden om te kijken of de keuze van het instrument ongewijzigd blijft.

Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland (2006)

In de beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland wordt beschreven hoe om moet worden gegaan met dieptewerkzaamheden op locaties die mogelijk conventionele explosieven bevatten. De basis voor het gemeentelijk beleid voor het opsporen van explosieven is de explosieven risicokaart. Deze kaart geeft een eerste indicatie van het mogelijke gevaar van dieptewerkzaamheden op bepaalde locaties in het Westland. In het plangebied zijn geen mogelijke vindplaatsen van conventionele explosieven aanwezig. Het gras tussen de bebouwing aan de Heemskerkstraat de Slaperdijk en de strandweg is wel aangewezen als gebied welke gedeeltelijk gesaneerd is van conventionele explosieven.

Stedenbouwkundige kaders vernieuwing Ter Heijde

Deze Stedenbouwkundige kaders vormen de voorwaarden waarbinnen het stedenbouwkundig plan moet worden ontwikkeld. De kaders zijn vooral gericht op het ruimtelijk concept en hebben een zeker abstractie niveau. Dit stedenbouwkundig kader is nadrukkelijk geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Op 2 maart 2010 werden door het College van Burgemeesters en





wethouders van de gemeente Westland de stedenbouwkundige kaders voor de vernieuwing Ter Heijde vastgesteld.

Visie

Onderstaande stedenbouwkundige visie vormt het uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan, welke in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Uitgangspunt bij de vernieuwing is behoud van het karakter van Ter Heijde. Het beoogde dorpsbeeld hangt ook nauw samen met de ambities die er zijn voor de toekomstige positionering van het dorp als 'badplaats'. Op dat vlak zijn geen grootschalige of intensieve recreatieve ontwikkelingen voorzien. Wel wordt een kwaliteitsverbetering nagestreefd van (de omgeving van) de huidige voorzieningen. Er is geen aanleiding om bij de vernieuwing af te wijken van het huidige, kleinschalige en dorpse karakter van Ter Heijde.

Gezien de kwalificatie als 'ruimdorps' in de Greenportvisie is de verdichtingsopgave beperkt. Mede gezien de beperkingen ten gevolge van het omliggende natuurgebied en het keur van het Hoogheemraadschap zijn de mogelijkheden zeer beperkt. Verdichting is alleen mogelijk voor zover inpasbaar in het kleinschalige karakter en voor zover voldaan kan worden aan het sectorale beleid, waaronder het parkeerbeleid.

Naast het aantal, is de differentiatie van de terug te bouwen woningen van belang. Daarvoor is voor heel Ter Heijde het volgende indicatieve woningbouwprogramma opgesteld:

- Een verdeling van 60-70% huur en 30-40% koop
 - Koop:
 - 15% sociaal *
 - 10% bereikbare **
 - 20% duur
 - 55% extra duur
- Een verdeling van ca. 70% eengezinswoningen (grondgebonden) en ca. 30% meergezinswoningen (gestapeld).
 - * *eventueel 10% sociale koop naast 5% vrije sector huur mogelijk*
 - ** *binnen de bereikbare koop is ook een verdeling van ca. 70% grondgebonden en 30% gestapeld gewenst.*

In de Westlandse woonvisie wordt als streven gesteld dat de woningvoorraad in een evenwichtige verhouding tussen sociaal en markt blijft met als uitgangspunt een verdeling van 30 / 70%. Het indicatieve woningbouwprogramma sluit hier op aan.

Er geldt in principe geen aanleiding om de bestaande structuur en meer in het bijzonder het stratenpatroon van het dorp te wijzigen. De huidige structuur voldoet nog prima en wijziging zou onnodige kosten met zich mee brengen. Voor de nieuwbouw zullen de parkeernormen uit het Westlands Verkeer en vervoersplan worden aangehouden en het (bewoners)parkeren zal zoveel mogelijk op de percelen, buiten de openbare ruimte plaatsvinden.

Hogere bebouwing is mogelijk, een stedenbouwkundig accent op de hoeken Michiel de Ruyterstraat – Karel Doormanstraat zou tot 4 bouwlagen kunnen worden gebouwd; maximaal 2 reguliere bouwlagen en maximaal 2 onder de kap.

Ook aan de Piet Heinstraat en Everstenstraat is gestapelde/ hogere bebouwing (maximaal 4 lagen) mogelijk langs de duinen. Aan de Piet Heinstraat ontstaat zo ook de kans om door meer open bebouwing vanuit de buurt zicht te bieden op de duinen die nu geheel verscholen liggen achter de woningen. De voorkeur gaat uit naar bebouwing tot 3 bouwlagen, maximaal 2 reguliere





bouwlagen en één laag onder de kap. Dit past stedenbouwkundig binnen het bestaande kleinschalige karakter van Ter Heijde. Bij de Piet Heinstraat kan dan min of meer de bestaande rooilijn worden aangehouden.

2.1.5 Conclusie

De voorgestane ontwikkeling van fase 1 en 2 welke met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt (al dan niet na toepassing van een wijzingsbevoegdheid) past binnen de beleidskaders op de verschillende bestuursniveau's zoals hiervoor geschets. De herinrichting is gelegen in bestaand bebouwd gebied en valt binnen de bebouwingscontouren zoals door de provincie is aangegeven, waarbij verdichting is toegestaan. Het gebied buiten de kern wordt aangegeven als Natura 2000 gebied, uitbreiden van het dorp is hiermee uitgesloten. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

De gekozen dichtheid van de herinrichting past in de verdichtingscategorie "ruimdorps". Er wordt aangesloten op de schaal en het karakter van Ter Heijde. Het aansluiten op de identiteit van de het dorp en het versterken van de diversiteit aan woonmilieus past binnen de beleidslijnen uit de "Visie Greenport Westland" en de "Nota uitgangspunten ruimtelijke ontwikkelingskaders voor de kernen".

De vervangende nieuwbouw past in de genoemde kaders van het woonbeleid waarin gestreefd wordt naar het versterken van het bestaande woongebied met kwalitatief goede woningen en goede woonmilieus. Met het bouwen van dure, (middel)dure en sociale koop- en huurwoningen wordt aangesloten op de beoogde evenwichtige verhouding tussen sociaal en markt en het bouwen van woningen voor gezinnen.

Het bestemmingsplan past binnen het op 1 maart 2010 door het college van Burgemeesters en Wethouders vastgestelde 'Stedenbouwkundige kaders vernieuwing Ter Heijde'.





▲ Visie Ter Heijde

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|--|
| | Invloedsteer wonen | | Open, groene entree |
| | Invloedsteer strand | | Introverte openbare ruimtes |
| | Invloedsteer wonen en strand | | Doorkijk naar duinen |
| | Wandvorming kerkplein | | Wegen naar strandopgang |
| | Max. goot- en nokhoogte | | Parkeren op eigen perceel |
| | Kleinschalig front | | Mogelijkheid aanpassing wegenstructuur |
| | Mogelijke oriëntatie bebouwing | | Verbeteren verbinding Ter Heijde - Molenslag |
| | Versmallen opening pleinwand | | Parkeerdek langs duinen |



2.2 Bestaande situatie

2.1.6 Algemeen

Het plangebied betreft het gehele dorp Ter Heijde. Het dorp is midden in de duinen gelegen aan de westzijde van de kern Monster.

Ter Heijde heeft een turbulent verleden, het dorp is vier keer verwoest door het geweld van de golven. In 1928 besloot de gemeente Monster het overgrote deel van de woningvoorraad te slopen. De gemeente bouwde hiervoor nieuwe woningen en functies, met een nieuw stratenplan en riolering voor terug. Nog geen 10 jaar later, in 1943, besloten de Duitsers dat het dorp moest wijken voor de Atlantikwall. De kerk is het enige gebouw wat overeind bleef.

Tussen 1952 en 1958 is het dorp herbouwd volgens het oude stratenpatroon. Als gevolg van hoge woningnood en een gebrek aan goede materialen en geld, heeft de woningvoorraad technisch gezien een bijzonder slechte kwaliteit. Daarnaast heeft de woningvoorraad met enkel kleine eengezinswoningen een bijzonder eenzijdig opbouw. Ondanks de in de jaren '80 grootscheepse renovatie, voldoet de huidige woningvoorraad niet meer aan de eisen van vandaag.

2.1.7 Stedenbouwkundige opzet

Het dorp bestaat, naast enkele maatschappelijke-, detailhandel- en horecafuncties, voornamelijk uit woningen. De woningen zijn overwegend gebouwd in rijen, met een hoogte van één of twee bouwlagen met kap. Een aantal bijzondere functies hebben een hogere bebouwing, (het hotel en de kerk). De bebouwingsstructuur heeft een sterk gesloten karakter, bestaand uit lange rijen woningen welke de straten omsluiten. Naast de eenduidige stedenbouwkundige opzet heeft Ter Heijde ook op het gebied van architectuur een eenduidige uitstraling. Het dorp bestaat bijna geheel uit eenvormige, sociale architectuur uit de wederopbouwperiode. De woningen zijn veelal gebouwd in baksteen en hebben langskappen met rode dakpannen. Daar waar de achterzijden en de zijkanten van de percelen grenzen aan het openbare gebied ontstaat een enerzijds rommelig beeld. Het wit gestucte hotel heeft afwijkende architectuur en contrasteert sterk met de omliggende bebouwing.

2.1.8 Programmatische aspecten

Het huidige woningbouwprogramma bestaat uit 198 huurwoningen en 65 koopwoningen. Naast de woningen is er in het centrum van het dorp een zorgcentrum, een kerk, een begraafplaats, hotel, verenigingsgebouwen, detailhandel en een gebouw van de reddingsmaatschappij.

2.1.9 Water- en groenstructuur

In het dorp zelf is weinig groen, de openbare ruimten hebben een stenig karakter. Daarentegen is door de ligging in het duingebied Ter Heijde geheel omsloten door groen en natuur. De Slaperdijk houdt aan de oostzijde het dorp gescheiden van Monster. Aan de noord- en zuidwestzijden grenst het dorp direct aan het natuurgebied Solleveld-Kappitelduinen. Binnen het plangebied is er geen oppervlaktewater aanwezig.



2.1.10 Verkeersaspecten

De hoofdontsluiting van Ter Heijde loopt via de Heijdseweg richting Monster. Net voor de entree van het dorp splitst de weg zich in de Strandweg en de Karel Doormanweg die beide functioneren als strandopgang. De straten aan de rand van het dorp, dwars op de Strandweg, Karel Doormanweg en de Arie Tukstraat vormen samen de verkeersstructuur. In heel Ter Heijde is een 30 km regime van toepassing.

2.1.11 Parkeren

Binnen Ter Heijde is weinig openbare ruimte beschikbaar. Er wordt voornamelijk op straat geparkeerd. Ten noorden van de percelen aan de Michiel de Ruyterstraat is een parkeerterrein aanwezig.



2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

Naast actualisatie van het vigerende bestemmingsplan wordt er in dit bestemmingsplan tevens een stedenbouwkundige ontwikkeling mogelijk gemaakt. De ontwikkeling bestaat uit twee fases. Fase 1 betreft een vernieuwing van de woningen aan de Karel Doormanstraat en de Michiel de Ruyterstraat en wordt direct bestemd. Fase 2 beslaat het gebied aan de Heemskerkstraat en Piet Heinstraat en wordt middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. De ontwikkeling van fase 2 is nog niet concreet genoeg uitgewerkt om direct te bestemmen. Voor de overige gronden wordt doormiddel van actualisatie van de vigerende regeling de bestaande juridisch/planologische situatie gehandhaafd.

Ontwikkelingsfase 1 en 2 binnen het gehele plangebied van het bestemmingsplan.





2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Algemeen uitgangspunt bij de stedenbouwkundige opzet van de vernieuwing van de huidige woningen in fase 1 en 2 is het behouden van het dorpse karakter, geformuleerd als laagbouwlandschap verzameld onder rode kappen. Daarnaast is het een uitgangspunt om de bestaande infrastructuur te behouden en binnen de bestaande kavelgrenzen te blijven. Onderdeel van de opgave is de woningdifferentiatie meer in overeenstemming te brengen met de bevolkingssamenstelling. Dit vraagt ook om appartementen. Deze zullen op zorgvuldige wijze in het dorpsbeeld worden ingepast. De vervangende nieuwbouw van fase 1 is in voorliggend plan opgenomen. Voor Fase 2 moet nog een verdere uitwerking plaatsvinden.

Fase 1

Fase 1 betreft de herstructurering van 43 grondgebonden woningen aan de Karel Doormanweg en de Michiel de Ruyterstraat. Ter plaatse van deze woningen worden 50 grondgebonden woningen en 20 appartementen mogelijk gemaakt. Het appartementengebouw is gesitueerd op de hoek van de Michiel de Ruyterstraat en het Prins Willem 3 plein. Met het appartementengebouw wordt een bescheiden hoogteaccent (maximaal 12 meter) gegeven aan de plek die aansluit bij de ruimte van het dorpsplein en het ter plaatse bredere profiel van de Michiel de Ruijterstraat. De architectuur van het appartementengebouw sluit nadrukkelijk aan bij de omringende grondgebonden woningen.

Bij de herstructurering van de woningen vormen de bestaande rooilijnen en de opbouw in verschillende rijtjes met smalle doorsteekjes hiertussen het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling wordt de structuur van de Karel Doormanweg en de Michiel de Ruyterstraat niet gewijzigd. De straatwanden en straathoeken blijven gesloten met bebouwing gericht op de weg.

Om aan te sluiten op het dorpse karakter van de bebouwing in de omgeving krijgen zowel de grondgebonden woningen als de appartementen een groot dakvlak met een lage goot. Bij de gestapelde woningen is een bouwhoogte van 12 meter mogelijk waarbij twee bouwlagen in de kap zijn gesitueerd. De grondgebondenwoningen zijn maximaal 10 meter hoog met in de kap de eerste verdieping en de zolderverdieping van de woningen.

Beeldkwaliteit en architectuur

Zowel de grondgebonden woningen als de appartementen worden gekenmerkt door een parallel aan de straat gelegen mansardekap die afgedekt is met rode keramische dakpannen. De begane grondlaag onder de kap heeft een gemetselde gevel van witte baksteen. De mansardekap heeft een fors overstek van 0,6 meter waardoor de kapvorm versterkt wordt. De doorlopende kap geeft eenheid in het straatbeeld en samenhang in de bebouwing.

Op enkele plaatsen wordt de lengterichting van de kappen onderbroken door een kopgevel dwars op de straat. Hiernaast worden de kappen aan de voorzijde verlevendigd door puntig afgedekte dakkappen en dakvensters. De gevels onder de kap hebben, in overeenstemming met de bestaande woningen in Ter Heijde, een open karakter door toepassing van grote ramen en een lage borstwering.

Aangezien de achtertuinten van de woningen vrijwel overal grenzen aan openbaar toegankelijk gebied zijn de erfafscheidingen met het oog op de beeldkwaliteit projectmatig vormgegeven. De achtertuinten van de woningen worden begrensd door gemetselde bergingen met hiertussen



afsluitbare stalen draaihekken. Bij de verschillende stegen (waar de achtertuinen aan de zijkant grenzen aan het openbaar gebied is een gemetselde tuinmuur van 1,8 meter voorzien.

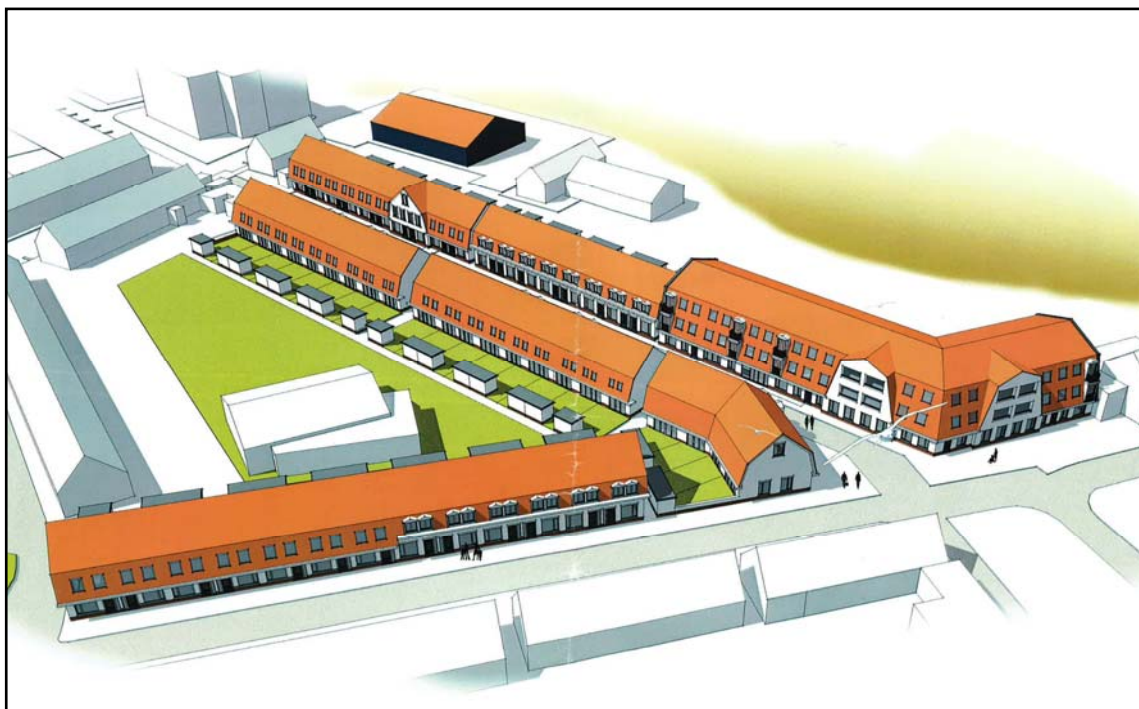
Voor de woningen en erfafscheidingen wordt traditioneel kleur en materiaal gebruik toegepast waarmee wordt aangesloten op de karakteristiek van de bestaande bebouwing in Ter Heijde.

Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte kent een sobere inrichting. Het karakter wordt sterk bepaald door de directe overgang tussen de woningen en het openbaar gebied. Zoals op de meeste plaatsen in Ter Heijde is er geen voortuin aanwezig maar grenzen de woningen direct aan de straatruimte.

De straatruimte is vrijwel geheel verhard en bestaat uit een rijweg met een trottoir aan weerszijde. Parkeren vindt plaats in het openbaar gebied. Langs de Karel Doormanweg en de Michiel de Ruyterstraat is hoofdzakelijk ruimte voor langsparkeren.

De sobere inrichting van het openbaar gebied wordt mede bepaald door het stenige karakter. Als gevolg van de klimatologische omstandigheden bij de kust kan beplanting slechts beperkt worden toegepast.



Ter Heijde Fase1 impressie toekomstige situatie <bron Arcade/ Akropolis Architecten>

Fase 2

De herontwikkeling voor Fase 2 is nog niet gedetailleerd uitgewerkt. Het betreft vervangende nieuwbouw voor 65 verouderde grondgebonden woningen ten zuidwesten van de Strandweg. De woningen langs de Strandweg en het hotel maken geen onderdeel uit van Fase 2.

Binnen de bestaande stratenstructuur zullen circa 100 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Net als voor Fase 1 zijn zowel grondgebonden woningen als appartementen mogelijk. De hoogte van de grondgebondenwoningen bedraagt maximaal twee lagen met kap. Alleen ten noorden van de



Piet Heinstraat is ten behoeve van gestapelde woningen een hogere bouwhoogte mogelijk (tot vier lagen).

Voor Fase 2 zal worden aangesloten op de bestaande perceelgrenzen en de bestaande stratenstructuur. Naar buiten toe, richting de groene ruimte, vormen de huidige perceelgrenzen een harde rand waarbinnen de herontwikkeling blijft.

2.2.3 Programmatische aspecten

Een belangrijke opgaven voor de vernieuwing van Ter Heijde is om de woningopgave meer in overeenstemming te brengen met de bevolkingssamenstelling.

Fase 1 gaat uit van de realisatie van 20 gestapelde woningen en 50 grondgebonden woningen.

Voor Fase 2 is het programma nog niet exact bekend. Er worden uitgegaan van een aantal van circa 100 nieuwe woningen. Naast grondgebonden rijwoningen en twee-onder-één-kap-woningen zijn appartementen mogelijk. Hierbij zal gezocht worden naar een evenwichtige verdeling tussen sociale huurwoningen en (middel)dure koopwoningen.

Met de verdeling tussen (middel)dure en sociale woningen wordt zowel voor Fase 1 als Fase 2 aangesloten op het streven uit de "Westlandse Woonvisie - Beleidskader Wonen" naar een meer evenwichtige opbouw per wijk/buurt. Een deel van de sociale woningen wordt binnen het plangebied teruggebouwd. Bij de verhouding tussen sociale en markt is rekening gehouden met omvang van de kernvoorraad voor sociale woningen.

Met de aangegeven woningbouwdifferentiatie wordt de doorstroming bevorderd voor huidige bewoners naar een passende woning en wordt aan ouderen de kans geboden om in het dorp te blijven wonen. Ook worden er meer kansen geboden aan jongeren en/of starters.

2.2.4 Water- en groenstructuur

Ter Heijde ligt aan de zuidwest - en noordwestzijde strak tegen het Natura 2000 gebied Solleveld en Kapittelduinen aan. Dit betekent niet alleen dat hier geen uitbreidingsmogelijkheden liggen voor het dorp. De vervangende nieuwbouw van Fase 1 en 2 is volledig gelegen binnen de dorpskern. In de ruimte buiten de dorpskern worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande groenstructuur blijft ongewijzigd. Er is geen oppervlaktewater binnen voorliggend plangebied aanwezig.

2.2.5 Verkeersaspecten

Met voorliggend plan wordt de verkeersstructuur niet gewijzigd. Uitzondering hierop is dat alle straten met de herstructurering van fase 1 conform duurzaam veilig zullen worden ingericht. Een ander aandachtspunt is de begeleiding van het verkeer van en naar de parkeerplaats bij de strandopgang. Dergelijke verkeersmaatregelen worden buiten het bestemmingsplan geregeld.





2.2.6 Parkeren

Binnen Ter Heijde is weinig ruimte beschikbaar voor parkeren. In de huidige situatie zijn er, met name op stranddagen, problemen omtrent het parkeren. Bij het vernieuwen van woningen en/of toevoeging hiervan, is er extra ruimte nodig voor het parkeren. Voor de ontwikkeling van Fase 1, waarbij het aantal woningen ten opzichte van de bestaande situatie wordt vergroot, is dan ook extra parkeergelegenheid voorzien.

Het parkeerterrein bij de viskeet en de KNRM zal gedeeltelijk worden gebruikt voor bewoners van Fase 1 en gedeeltelijk voor strandbezoekers. Hierbij zal voor de winterstalling van de containers met materiaal van de reddingsbrigade gezocht worden naar een alternatieve locatie. Mede als compensatie voor het vervallen van parkeergelegenheid voor strandbezoekers op de genoemde locatie zullen elders in Ter Heijde extra openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het parkeren voor strandbezoekers zal echter in hoofdzaak geconcentreerd blijven op het parkeerterrein bij camping De Molenslag ten noordoosten van het plangebied.

Extra openbare parkeerplaatsen worden aangelegd aan de Piersonstraat. De 10 langspaarkeerplaatsen worden vervangen door 21 dwarsparkeerplaatsen. Hiernaast worden aan de Heijdseweg, bij de Wielepet, 20 langspaarkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van onderstaande parkeernorm:

- 2,1 parkeerplaats per woning voor dure woningen;
- 1,9 parkeerplaats per woning voor middeldure woningen;
- 1,7 parkeerplaats per woning voor sociale woningen.

Bij deze norm is voor zowel de sociale als voor de (middel)dure woningen rekening gehouden met 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers.

Op basis van deze parkeernormen zijn voor de 70 woningen 127 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Met de genoemde parkeergelegenheid voor bewoners op het terrein bij de viskeet en de KNRM en de realisatie van extra openbare parkeergelegenheid elders in Ter Heijde zal voldaan worden aan de normen uit het Westlands verkeers en vervoersplan WVVP. Hierbij wordt opgemerkt dat met de herontwikkeling van Fase 1 maar gedeeltelijk sprake is van een extra vraag naar parkeerplaatsen. Bij de herontwikkeling worden 43 bestaande grondgebonden woningen vervangen voor 50 grondgebonden woningen en 20 appartementen waarmee sprake is van een toename van 27 woningen.

Voor Fase 2 is als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd dient te worden. Bij de verdere uitwerking van dit deel zal hiermee rekening gehouden moeten worden.





BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012





3. Onderzoek

3.1 Algemeen

In het kader van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar verschillende milieuaspecten. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in de milieurapport van DGMR welke als bijlage bij voorliggend plan is opgenomen (DGMR, Milieurapport, Bestemmingsplan Ter Heijde, 1 maart 2011). In voorliggend hoofdstuk zijn de conclusies van het onderzoek beknopt weergegeven.

3.2 Externe veiligheid

3.2.1 Kader

Externe veiligheid gaat over de risico's voor de omgeving, veroorzaakt door de productie, de opslag, het transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Het vrijkomen van een gevaarlijke stof als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, brengt een overlijdensrisico met zich mee voor aanwezigen in de nabijheid van de risicobron (zie ook afzonderlijke bijlage, Milieurapport Bestemmingsplan Ter Heijde).

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.



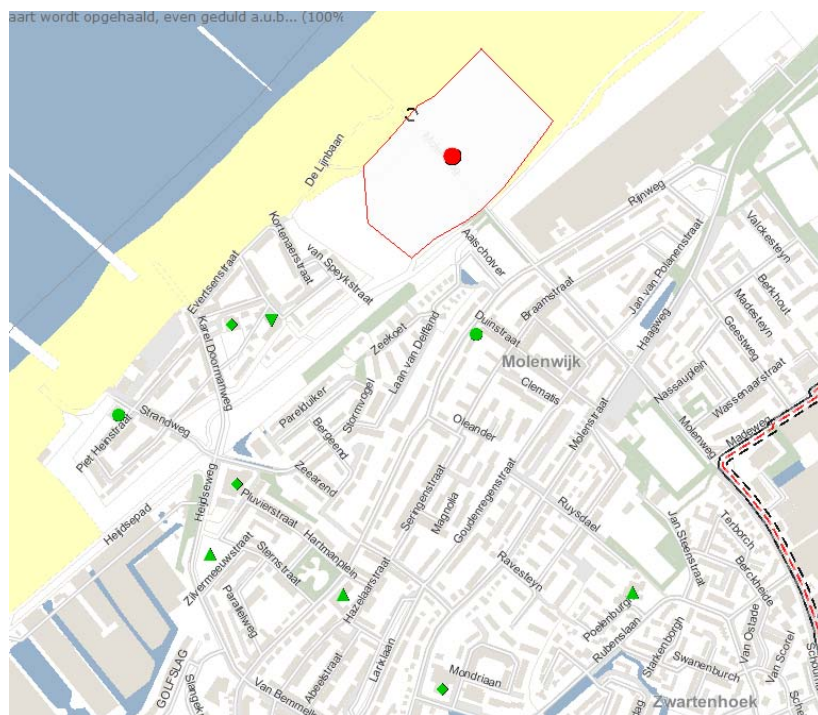
Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Het doel is vaststellen bij welke stationaire bronnen met aanwezige of vergunde gevaarlijke stoffen het groepsrisico mede wordt bepaald door de aanwezigen in het plangebied. Daarnaast wordt vastgesteld of aan de normen voor het plaatsgebonden risico kan worden voldaan. Indien het plangebied op grotere afstand ligt dan het invloedsgebied van het grootste ongeval van de betreffende bron, is verdere onderbouwing voor de inrichting niet noodzakelijk.

3.2.2 Onderzoek



Figuur: uitsnede risicokaart Zuid-Holland



Stationaire bronnen

Volgens de risicokaart liggen binnen een straal van 2 km van het plangebied twee bedrijven met gevaarlijke stoffen. De bedrijven die op een grotere afstand van het plangebied liggen, worden als niet relevant beschouwd. Het betreft de volgende bedrijven:

1. Camping Molenslag V.O.F., Orberlaan 19, Monster
Camping Molenslag ligt op ongeveer 250 meter van het plangebied. Uit de gegevens behorend bij de risicokaart blijkt, dat het bedrijf een propaantank bezit die 3.000 liter propaan bevat. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico ligt op 10 meter afstand rond de risicobron. Conform het Barim moet voor een propaantank met een inhoud tot 5.000 liter een veiligheidsafstand van ten hoogste 25 meter aangehouden worden. De letale effectafstand voor een tank met een inhoud van 5.000 liter is 150 meter. Het plangebied ligt niet binnen deze veiligheidsafstanden. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen de invloedsafstand. De rijksoverheid heeft, met betrekking tot het aspect externe veiligheid, voor dit bedrijf geenaanvullende eisen vastgelegd. Gelet op het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plangebied niet relevant is voor het externe veiligheidsniveau van het plangebied.
2. Procesinstallatie Monster 3, Madeweg 40, Monster
De procesinstallatie aan de Madeweg is een gascompressiestation van de NAM. De installatie ligt op een afstand van ongeveer 1.000 meter. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico ligt op 60 meter afstand rond de risicobron. Aanvullende informatie wordt door de risicokaart niet gegeven. Gelet op de aardgasleidingen die van- en naar de inrichting lopen, wordt verwacht dat de inrichting een invloed op het externe veiligheidsniveau van de omgeving heeft die in dezelfde orde van grootte ligt als deze leidingen. Vanwege de grote afstand van dit gasdrukregel- en meetstation tot aan dit plangebied wordt dit bedrijf niet als relevant beschouwd voor het externe veiligheidsniveau in het plangebied.

Transportassen

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.





Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen vaarwegen of spoorlijnen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied liggen volgens de risicokaart twee buisleidingen. Indien het plan binnen het invloedsgebied ligt, dient op grond van het Bevb onderzocht te worden wat de bijdrage van het plan aan het groepsrisico is. Wanneer blijkt dat het plan buiten het invloedsgebied ligt, vervalt de noodzaak om de invloed van het plan op het groepsrisico (ten gevolge van de betreffende buisleiding) te bepalen.

1. Buisleiding Gasunie

De buisleiding A-617-KR(-001) is een hoge druk aardgastransportleiding. Deze buisleiding heeft volgens de Risicokaart provincie Zuid-Holland een diameter van 6 inch en een druk van 66.2 bar. Volgens een brief van de Gasunie¹ bedraagt het invloedsgebied (gegeven als de inventarisatieafstand) 90 meter vanaf de buisleiding. Het nieuwbouwplan ligt op ongeveer 1.200 meter afstand van de buisleiding. Het invloedsgebied valt niet samen met het plangebied. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat deze buisleiding niet relevant is voor het externe veiligheidsniveau van het plangebied. De buisleiding vormt vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

2. Buisleiding NAM

Door de buisleiding 412041 wordt brandbare vloeistof (aardolie) getransporteerd. De buisleiding heeft volgens de Risicokaart provincie Zuid-Holland een diameter van 3 inch en een druk van 95 bar. Volgens de Handleiding risicoberekeningen Bevb (versie 1.0, 20 december 2010) ligt de 10^{-6} -risicocontour voor het plaatsgebonden risico op 7 meter afstand van een K1-buisleiding. Deze afstand is ook weergegeven op de risicokaart. In de RIVM-rapportage Risicoanalyse voor buisleidingen van 16 oktober 2007 valt het invloedsgebied bij volledige ontsteking samen met de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico, en wordt het effectgebied zelfs kleiner bij uitblijvende ontsteking. Op grond hiervan kan gesteld worden dat het invloedsgebied niet groter zal zijn dan de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico, en dat als het plan buiten de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico het plan ook buiten het invloedsgebied ligt. Het nieuwbouwplan ligt op ongeveer 800 meter afstand van de buisleiding, en buiten de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico en daarmee ook buiten het invloedsgebied. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat deze buisleiding niet relevant is voor het externe veiligheidsniveau van het plangebied. De buisleiding vormt vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

3. N211

Over de N211 vindt volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, 24 maart 2003) transport van

¹ Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkelingen, revisie 4, Gasunie, publicatiedatum onbekend.





gevaarlijke stoffen plaats. Volgens de risicoatlas 2003 worden over de N211 gevaarlijke stoffen vervoerd, ondanks dat de weg geen onderdeel is van de route vervoer gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen LF1 en LF2, die over de N211 worden vervoerd, zijn niet gerouteerd. Langs de N211 is echter wel een benzinestation gesitueerd. Het vervoer van andere stoffen is niet toegestaan, tenzij ontheffing wordt verleend. Afgelopen jaren zijn hiervoor geen ontheffingen verleend. De gemeente zet zich in om de route te handhaven en acht eventueel transport van andere gevaarlijke stoffen niet aanwezig. Volgens handleiding van RBMII+ is het invloedsgebied (1% letaal) van LF1 en LF2 minder dan 40 meter. Het plangebied ligt op ongeveer 1000 meter afstand van de N211. De weg vormt vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

3.2.3 Conclusie

Gelet op de afstand van de verschillende stationaire bronnen en transportassen met vervoer van gevaarlijke stoffen zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

3.3 Geluid (wegverkeer)

De Wet geluidhinder stelt eisen met betrekking tot woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen voor geluid afkomstig van industrie-, wegverkeer- en railverkeerslawaai. Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming binnen de geluidszone van één van deze drie geluidsbronnen ligt, moet bij het opstellen van een bestemmingsplan getoetst worden of aan de normen uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Het nieuwbouwplan ligt niet binnen de geluidszone conform de Wet geluidhinder.

De wegen in en rond het bestemmingsplan hebben een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur, zodat deze wegen niet hoeven te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, conform het beleid van de gemeente Westland, de geluidsbelasting op de gevels van de te bouwen woningen en appartementen berekend.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de cumulatieve geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van de woningen in fase 1 maximaal 61 dB bedraagt. Uit de berekende maatgevende geluidscontouren op 1.5 m hoogte voor fase 2 blijkt, dat de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Strandweg, Heemskerkstraat, Jan van Galenstraat en Piet Heijnstraat op circa 3 meter afstand van het midden van de rijbaan 58 dB is. Op circa 7.5 meter is de geluidsbelasting 54 dB, echter de rooilijn aan de straatzijde van de bestaande woningen ligt op circa 6 meter.

Om de geluidsbelasting op de gevels van de woningen te verminderen kunnen maatregelen, zoals het aanbrengen van een geluid reducerend wegdek, getroffen worden. Deze maatregel stuit op bezwaren van financiële aard. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidsschermen zijn in de kleinschalige stedelijke omgeving niet realiseerbaar om stedenbouwkundige redenen. Geluidswerende gevelmaatregelen moeten het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB Waarborgen.





Wegverkeerslawaaï vormt vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering voor de realisatie van het plan (zie ook afzonderlijke bijlage, Milieuraapport Bestemmingsplan Ter Heijde).

3.4 Bedrijven en milieuzonering

3.4.1 Kader

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

3.4.2 Onderzoek

Het nieuwbouwplan voorziet in de realisatie van woningen. In het nieuwbouwplan worden geen andere functies mogelijk gemaakt. Het nieuwbouwplan wordt daarom getypeerd als het gebiedstype "rustige woonwijk". Dit houdt in dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" voor een rustige woonwijk aangehouden worden. Om te beoordelen welke milieubelastende activiteiten in de omgeving van het nieuwbouwplan liggen, zijn de bestemmingsplannen geraadpleegd.

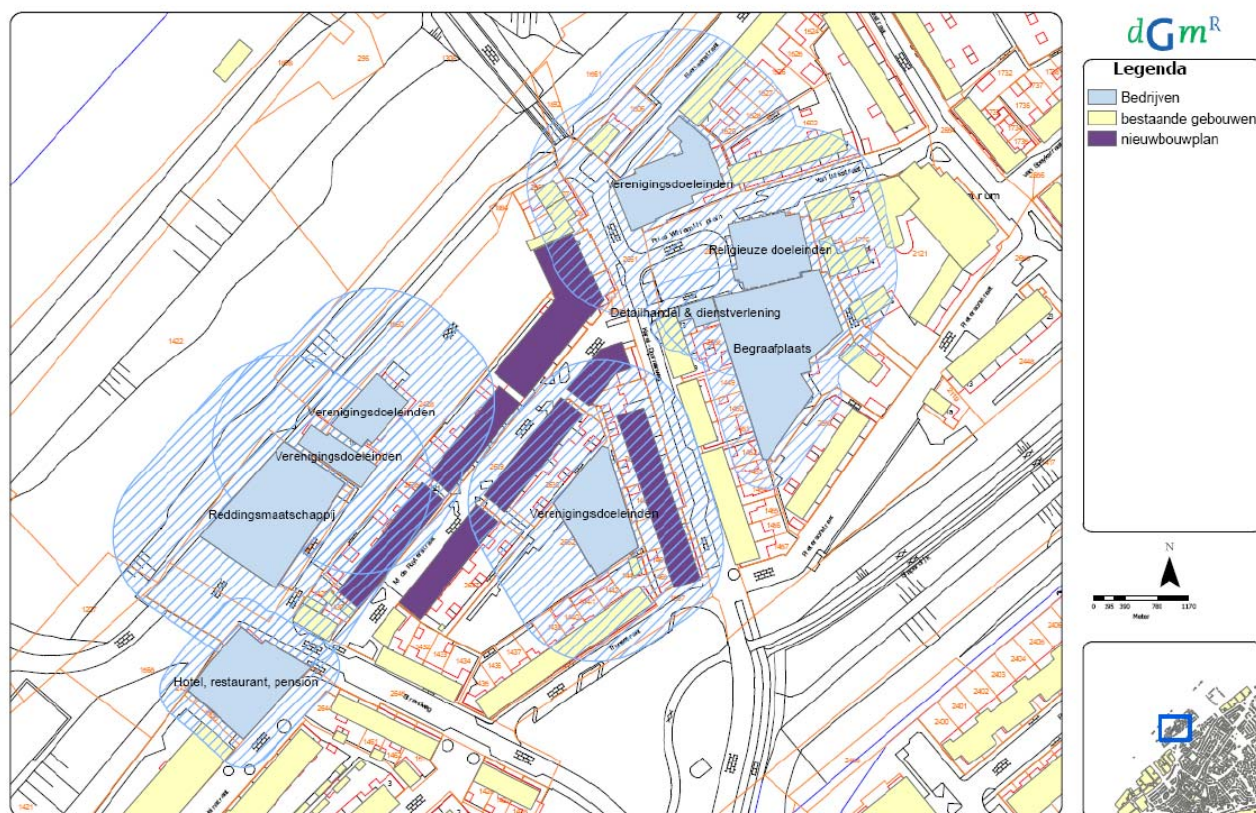
In de omgeving van het nieuwbouwplan zijn in het bestemmingsplan ook andere functies bestemd. De milieubelastende bestemmingen, die een invloed kunnen hebben op het nieuwbouwplan, zijn onder andere: detailhandel en dienstverlening, verenigingsdoeleinden en begraafplaats.

Van de milieubelastende activiteiten die mogelijk zijn volgens de bestemmingsplannen is bepaald onder welke milieucategorie ze vallen volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In de volgende tabel is een samenvatting gegeven van deze inventarisatie. De bijbehorende

bestemming	activiteit	SBI-code (2008)	milieu- categorie	maatgevende richtafstand (m)
• D (Detailhandel en dienstverlening): Karel Doormanweg	Detailhandel & dienstverlening	47	1	10 (geluid)
• Mr (Religieuze doeleinden): Prins Willem III Plein	Kerk	9491	2	30 (geluid)
• Mr(b) (Begraafplaats): Prins Willem III Plein	Begraafplaats	96031	1	10 (geluid)
• M(v) (Verenigingsdoeleinden): Prins Willem III Plein	Ontmoetingscentrum/Dorpshuis	94991	2	30 (geluid, C, D)
• M(v) (Verenigingsdoeleinden): De Wurft	Dorpshuis	94991	2	30 (geluid, C, D)
• M(rm) (Reddingsmaatschappij): Strandweg	KNRM	94996 ⁶	2	30 (geluid, C, D)
• M(v) (Verenigingsdoeleinden): Strandweg (bij KNRM)	reddingsbrigade	94996 ⁶	2	30 (geluid, C, D)
• H(h) (Hotel, restaurant, pension): Strandweg	Hotel	5510	1	10 (geur, geluid, gevaar)

richtafstanden zijn ook weergegeven.





Uit bovenstaande tabel en figuur valt te concluderen dat voor sommige activiteiten de richtafstanden van de activiteiten in de omgeving van het plangebied samen vallen met het voorgenomen nieuwbouwplan in fase 1. Het betreft de volgende activiteiten:

- verenigingsdoeleinden: ontmoetingscentrum, Prins Willem III Plein;
- verenigingsdoeleinden: dorps huis, De Wurft;
- reddingsmaatschappij: KNRM, Strandweg;
- verenigingsdoeleinden: reddingsbrigade, Strandweg (bij KNRM);

Voor fase 2 is nog niet bekend waar de nieuwe woningen worden gesitueerd. De huidige woningen in de Piet Heinstraat die aan het hotel grenzen, liggen binnen de richtafstand die voor een hotel van toepassing is (10 meter voor geur, geluid en gevaar).

3.4.3 Conclusie

Fase 1

Uit de vorige paragraaf valt te concluderen dat het nieuwbouwplan (Fase 1) binnen de richtafstand ligt van:

- het ontmoetingscentrum aan de Prins Willem III Plein;
- het dorps huis aan De Wurft;
- de KNRM en de reddingsbrigade aan de Strandweg.



Het maatgevende aspect is voor alle activiteiten geluid. De aspecten geur, stof en gevaar zijn niet relevant. Aangezien het nieuwbouwplan vervanging van bestaande woningbouw betreft wordt de geluidbelasting aanvaardbaar geacht. In de afweging is ook meegenomen dat bij een worstcase scenario de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer en de bedrijfsactiviteiten bij de nieuw te realiseren woningen niet hoger is dan 60 dB. Gelet hierop kan een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd worden en vormen de aanwezige bedrijven of organisaties met milieubelastende activiteiten vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat bij het vaststellen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ook het geluidsniveau in de woningen van belang is. De omgevingsvergunning voor het nieuwbouwplan wordt namelijk alleen verleend indien aangetoond is dat de geluidswering van de gevels voldoet aan de vereisten uit het Bouwbesluit. In vergelijking met de huidige situatie verbetert het binnenniveau van de nieuwbouwwoningen aanzienlijk.

Fase 2

in de omgeving van de beoogde ontwikkeling van Fase 2 worden eveneens milieubelastende activiteiten worden uitgevoerd. De activiteiten staan mogelijk een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de weg. Op dit moment is niet bekend waar de nieuw te bouwen woningen uit Fase 2 worden gesitueerd. Hierdoor kan niet vastgesteld worden of er een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Indien binnen de richtafstand die voor het hotel aan de Strandweg van toepassing is (10 meter voor geur, geluid en gevaar) een milieugevoelige functie wordt gerealiseerd moet bij het wijzigingsplan voor Fase 2 nader beschouwd worden of een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Bij de wijzigingsbevoegdheid in voorliggend plan die de ontwikkeling van Fase 2 mogelijk maakt is in dit kader een voorwaarde opgenomen.

3.5 Luchtkwaliteit

Bij ruimtelijke plannen moeten de grenswaarden in acht worden genomen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit). Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in de wet normen (grenswaarden en plandrempels) opgenomen. Deze normen dienen door de bestuursorganen in acht te worden genomen. Dit geldt onder andere voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Volgens de Wet luchtkwaliteit kunnen bestuursorganen hun bevoegdheden uitoefenen indien aannemelijk gemaakt kan worden dat het uitoefenen van deze bevoegdheden niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waaraan getoetst dient te worden (art 5.16, eerste lid, onder c Wet milieubeheer). Voor projecten waarvan aangetoond kan worden dat deze NIBM aan de concentraties vervuilende stoffen in luchtkwaliteit bijdragen, is een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is verder uitgewerkt wat als niet in betekenende mate kan worden beschouwd. Conform bijlage 3A, voorschrift 3A.2





van deze regeling geldt dat bij woningbouwlocaties die minder dan 1.500 woningen omvatten (in geval van 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling) deze als niet in betekenende mate kan worden beschouwd.

Gelet op de omvang van voorliggende ontwikkeling waarin voornamelijk sprake is van vervangende nieuwbouw kan het project worden aangemerkt als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Met betrekking tot de luchtkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan (zie ook afzonderlijke bijlage, Milieuraapport Bestemmingsplan Ter Heijde).

3.6 Water

Ten behoeve van de waterparagraaf is het plangebied verdeeld in een deel waar het bestemmingsplan conserverend van aard is en een deel waar ontwikkelingen plaats hebben. Voor het ontwikkelingsdeel heeft DGMR een separate waterparagraaf opgesteld.

In deze paragraaf wordt ingegaan op het relevante beleidskader en het conserverend deel van het bestemmingsplan, het onderzoeksrapport van DGMR voor het ontwikkelingsdeel wordt kort beschreven.

3.6.1 Kader

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.





In de Vierde Nota Waterhuishouding wordt gepleit voor veerkrachtige watersystemen. De Derde Kustnota geeft voor de kust een nadere invulling van dit streven. De Derde Kustnota is geschreven vanuit een lange-termijn-perspectief, met een tijdshorizon variërend van een aantal decennia tot (soms) enkele eeuwen.

Het in de nota vervatte beleid wordt in hoofdzaak ingegeven door de thema's 'meegroeien' en 'opties openhouden'. Hiermee wordt onder meer bedoeld op de mogelijkheid om de kustverdediging zowel zeewaarts als landwaarts te kunnen versterken. In brede onbebouwde duinen dienen de zeekeringen daarom ruim te worden gedefinieerd. De nota vermeldt tevens dat achter dijken en smalle duinen voldoende ruimte voor veiligheid aanwezig dient te zijn. Dit betekent dat het bestaande ruimtebeslag van de aldaar aanwezige bebouwing, met inachtneming van overig vigerend beleid, eenmalig met maximaal 10 procent buiten de geldende bebouwingscontouren mag worden uitgebreid. Voorts gelden de volgende voorwaarden met het oog op het in stand houden van een flexibele, veerkrachtige waterkering:

- het onttrekken van zand aan de afslag- en de reserveringsstrook gaat ten koste van de mate van beveiliging tegen stormvloed en wordt daarom niet toegestaan; kleine ontgravingen (waarbij het zand in de direct omgeving wordt verwerkt) worden wel gepermitteerd;
- harde elementen in de afslagzone en reserveringsstrook, die het wezen van de flexibele kust aantasten, worden niet toegestaan;
- nieuwe bebouwing zal, overeenkomstig de gestelde uitgangspunten, geen belemmering mogen vormen voor het proces van afslag;
- in verband met de verwachte klimaatverandering en zeespiegelstijging moet rekening worden gehouden met de toekomstige ruimtebehoefte voor versterking van de waterkering;
- voor nieuwe bebouwing geldt de voorwaarde van risicobewust bouwen;

In de Beleidslijn Kust (2007) worden de verantwoordelijkheden van Rijk, gemeente en waterschappen in het beheer van de kustzone beschreven. De Beleidslijn Kust stelt, dat waterschappen verantwoordelijk zijn voor de waterkerende functie van de waterkeringen die onder hun beheer vallen. De waterschappen beschikken in het beheer van de primaire waterkeringen over eigen instrumentarium en bevoegdheden: beheersplannen, Keur en leggers. In de casus Ter Heijde betekent dit, dat het Hoogheemraadschap verantwoordelijk is voor de zeewering.

In de Waterwet (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de KRW te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude- en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.





In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, vooral op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Beleid Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid onder meer geformuleerd in de nota Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 (2006). De nadruk ligt hierin op duurzaam stedelijk waterbeheer en het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal aangepakt te worden.

In het kader van de Kustvisie Zuid-Holland is een verbeteringsplan 'Versterking Delflandse Kust' (2007) vastgesteld. Er is gekozen voor een zeewaartse verbreding van de kust; aan de zeezijde van de duinenrij wordt een extra duinenrij gerealiseerd. Deze verbreding van de zeewering heeft geen consequenties voor de bebouwde kern van Ter Heijde.

Het grondwaterbeleid van de provincie voor de komende jaren staat in het Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013. Hierin zijn ook de kaders beschreven die de provincie gebruikt bij het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen. In de Verordening Waterbeheer zijn aanvullende regels opgenomen waar de provincie rekening mee houdt bij het verlenen, wijzigen of intrekken van een onttrekkingsvergunning. Het Grondwaterplan geeft een uitwerking van de hoofdlijnen van het grondwaterbeleid die zijn beschreven in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. In het Grondwaterplan heeft de provincie zes speerpunten geformuleerd voor het grondwaterbeleid in de komende periode. Deze speerpunten komen voort uit de eerder genoemde actuele ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving. De speerpunten zijn:





- verzilting en grondwaterkwantiteit;
- grondwaterkwaliteit;
- bodemdaling;
- concurrentie om de schaarse ruimte;
- verandering van positie en taken van de provincie;
- specifieke gebieden.

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013 (zie boven). In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan 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 én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de Verordening Ruimte (2010) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

Op 20 november 2009 is het ontwerp-Waterbeheerplan 2010 - 2015 vastgesteld. Het plan beschrijft de strategische keuzes van het Hoogheemraadschap van Delfland, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het Hoogheemraadschap spreidt de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied.

De Handreiking Watertoets van het Hoogheemraadschap Delfland stelt, dat in de kern- en beschermingszone van de zeewering geen bebouwing wordt toegestaan, maar maakt daarbij drie uitzonderingen: Kijkduin, Scheveningen en Ter Heijde.

3.6.2 Onderzoek beheergebied

Het conserverend deel van het bestemmingsplan omvat de kern Ter Heijde uitgezonderd van de ontwikkelingslocaties "Fase 1" en "Fase 2" (zie hiervoor paragraaf 3.6.3).





Omschrijving

In het dorp zelf is weinig groen, de openbare ruimten hebben een stenig karakter. Daarentegen is door zijn ligging in het duingebied Ter Heijde geheel omsloten door groen en natuur. De Slaperdijk houdt aan de oostzijde het dorp gescheiden van Monster. Aan de noord- en zuidwestzijden grenst het dorp direct aan het natuurgebied Solleveld-Kapitelduinen. Binnen het plangebied is er geen oppervlaktewater aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Ter Heijde ligt op de rand van de zeewering en de bebouwde kern Monster. Hierdoor is de duinenrij ter hoogte van Ter Heijde smal; de zeewering bestaat uit slechts één duinenrij. Door deze bijzondere ligging vraagt het thema veiligheid en waterkeringen aandacht. In het conserverende deel van het bestemmingsplan vinden geen ontwikkelingen plaats.

Waterkwantiteit

Ter Heijde is een door dijken afgesloten gebied zonder oppervlaktewaterstelsel. Water wordt alleen afgevoerd via de grond, het riool en verdamping. Er is geen afvoer via watergangen, zoals sloten. Omdat Ter Heijde in het boezemland ligt, is er geen waterbergingsopgave aanwezig.

Watersysteem kwaliteit en ecologie

In het plangebied is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied grenst aan twee duingebieden; ten noorden van Ter Heijde ligt het duingebied Solleveld, ten zuiden liggen de Kapitelduinen.

In de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland wordt het duingebied Solleveld aangewezen als milieubeschermingsgebied, voor stilte en voor grondwater. Kaart 5, behorend bij de Provinciale milieuverordening, laat zien dat Ter Heijde niet gelegen is in het milieubeschermingsgebied.

Natura 2000

Voor het gebied Solleveld & Kapitelduinen is een aanwijzing als Natura 2000 gebied in procedure. Natura 2000 is het samenhangend Europees ecologisch netwerk, bestaande uit de gebieden aangewezen onder de Habitatrichtlijn. Dit netwerk beoogt de natuurlijke habitattypen en habitats van soorten in een gunstige staat te houden of, in voorkomende gevallen, te herstellen. De beschermde natuurmonumenten Solleveld en Kapitelduinen en het (voormalige) staatsnatuurmonument Kapitelduinen vallen in het geheel binnen de begrenzing van het Natura 2000 gebied Solleveld & Kapitelduinen. Het plangebied maakt onderdeel uit van dit Natura 2000 gebied. Bovendien is het duingebied tevens aangewezen als EHS. De toekomstige ontwikkelingen hebben echter geen invloed op de functionaliteit en kwaliteit van de EHS en het Natura 2000 gebied, aangezien er geen uitbreiding van het bebouwde gebied of infrastructuur plaatsvindt en ook de gebruiksdruk door de ontwikkelingen gelijk blijft.

Afvalwater en riolering

In Ter Heijde ligt een gemengd rioolstelsel. Er zijn nog geen plannen om het stelsel te vervangen door een gescheiden rioolstelsel.





3.6.2 Onderzoek Fase 1 en 2

Voor het deel van het plangebied waar ontwikkelingen plaatsvinden heeft DGMR een watertoets opgesteld (zie ook afzonderlijke bijlage, Milieuraapport Bestemmingsplan Ter Heijde). Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij ruimtelijke plannen. Hiertoe is een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is aan de hand van de huidige situatie de geohydrologische uitgangspunten van de ontwikkelingslocatie in beeld gebracht. Op basis van deze gegevens, de voorgenomen plannen en beleid ten aanzien van stedelijk waterbeheer is het waterhuishoudkundig plan opgesteld voor het plangebied. Hieronder worden kort de bevindingen uit de watertoets geschetst.

Het plan omvat een relatief klein gebied en maakt de herontwikkeling van een reeds bebouwd gebied mogelijk. Het plangebied ligt weliswaar nabij een zeewering en de natuurgebieden Solleveld & Kapittelduinen, maar heeft op beide geen impact. Het plangebied bevat in de huidige en voorziene situatie geen oppervlaktewater. In het plangebied hoeft niet gezocht te worden naar mogelijkheden om de waterberging te verbeteren.

Uit het onderzoek blijkt, dat er bij de nieuwbouw in Ter Heijde aandacht moet worden besteed aan afvalwater en riolering. Waar mogelijk moeten verharde oppervlakken, als daken en wegen, worden afgekoppeld van het rioolstelsel. De “beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken, zoals geformuleerd door de Werkgroep Riolering West-Nederland is daarbij richtinggevend. Het afvalwater van de woningen moet gescheiden aangeleverd worden tot aan de erfgrans.

De waterbeheerder heeft informeel advies gegeven met betrekking tot de watertoets. Waterbeheerder Delfland concludeert dat zij met de ruimtelijke onderbouwing in kan stemmen. In het informeel advies geeft Delfland aan dat voor de ontwikkeling binnen de bebouwingscontour van Ter Heijde op grond van de Delflandse Algemene Keur een watervergunning is vereist. Dit omdat het plangebied binnen de zeewering ligt. Uitgangspunt bij dergelijke werken is dat het zand ter plaatse wordt verwerkt. Om dit te kunnen garanderen is het onder meer niet toegestaan zand uit de zeewering te verwijderen en dient vrijgekomen zand ter plekke verwerkt te worden. Een vergunningaanvraag voor de werken bij Delfland zal aan de hand van de ingediende tekeningen hierop worden getoetst. Wanneer het afvalwater gescheiden wordt aangeleverd tot aan de erfgrans is er vanuit waterhuishoudkundige oogpunt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

3.7 Ecologie

Ten behoeve van het bestemmingsplan moet inzicht gegeven worden in de effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten planten en dieren (Flora- en faunawet). Tevens dient conform de Natuurbeschermingswet de gevolgen op beschermde gebieden (Natura 2000) ingeschat te worden, indien dit van toepassing is.





3.7.1 Kader

Soortbescherming

Naar aanleiding van de ecologische risicobeoordeling wordt geconcludeerd dat het plangebied verdacht is op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van de gierzwaluw. Daarnaast is het aannemelijk dat het plangebied geschikt is als broedplaats van huismussen. Op basis van de resultaten uit de ecologische risicobeoordeling is een afdoend onderzoek door middel van een veldinventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van de gierzwaluw en de huismus.

Tijdens de veldinventarisaties zijn geen zingende huismussen aangetroffen. Gelet op de beschrijving van het optimale leefgebied kan geconcludeerd worden dat in Ter Heijde geen broedende huismussen aanwezig zijn. De gemeente Westland werkt echter aan een herstelstrategie voor de huismus. In het kader van deze herstelstrategie is de gemeente Westland met Arcade in overleg om te zien welke maatregelen getroffen kunnen worden bij de nieuwbouwwoningen, zodat deze geschikt worden voor de huismus. Gedacht kan worden aan een nestkast die over de gehele breedte van het dak kan worden aangebracht bij de onderste rij dakpannen. In overleg met de gemeente wordt bepaald welke maatregelen voor de huismus worden getroffen.

Tijdens de veldinventarisaties zijn wel gierzwaluwen waargenomen bij de bestaande woningen uit fase 2. Het nest van de gierzwaluw is jaarrond beschermd. Dit betekent dat ten behoeve van de sloop van de woningen in fase 2 een ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet nodig is.

Deze ontheffing wordt in de vorm van een positieve afwijzing aangevraagd, omdat voor vogels geen ontheffing wordt verleend. Ten behoeve van de positieve afwijzing voor de gierzwaluw is een compensatieplan opgesteld. Het compensatieplan "Mitigatie en compensatie bouwplannen Ter Heijde"

De maatregelen die getroffen worden voor de gierzwaluw zijn:

- Tijdens de broedtijd van de gierzwaluw (mei tot half juli) wordt niet gestart met de sloop van de woningen, zodat zoveel mogelijk schade wordt voorkomen.
- Voordat de sloopwerkzaamheden in fase 2 starten, worden op verschillende geschikte locaties aan woningen en appartementen in fase 1 gierzwaluwdakpannen aangebracht. Deze gierzwaluwdakpannen zijn bedoeld als tijdelijke broedgelegenheid voor de gierzwaluwen. Omdat de gierzwaluw niet makkelijk verhuist, wordt een overdaad aan nestgelegenheid aangeboden. In fase 1 worden in totaal 14 gierzwaluwdakpannen aangebracht.
- In de nieuwe woningen uit fase 2 worden, afhankelijk van de bouwtechnische mogelijkheden, gierzwaluwstenen of gierzwaluwdakpannen aangebracht. Hierdoor komt – met een jaar tussentijd als gevolg van de bouwtijd – op de oorspronkelijke locatie weer nestgelegenheid voor de gierzwaluw.

Naast de hiervoor genoemde maatregelen is de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet van toepassing. Dit houdt in dat, indien redelijkerwijs mogelijk, voldoende zorg in acht wordt genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied en het dorp Ter Heijde ligt op zeer korte afstand van het Natura 2000-gebied "Solleveld & Kapittelduinen". Aan drie zijden grenst het dorp aan het beschermde gebied. Het



bestemmingsplan beoogt de vernieuwbouw te faciliteren en zal niet leiden tot uitbreiding van het dorp Ter Heide. Vanwege de ligging tegen het Natura 2000-gebied is onderzocht of er een negatief effect is te verwachten als gevolg van het bestemmingsplan.

Het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen is aangewezen voor het beschermen van internationaal belangrijke natuurwaarden. Het gebied heeft een behoudoelstelling voor verschillende habitattypen van de droge duinen en voor vochtige duinvalleien gekregen. Met behulp van de effectindicator is geanalyseerd of er sprake is van potentiële aantasting van de doelstellingen van het Natura 2000-gebied. Voor de analyse is als uitgangspunt genomen dat er geen afstand is tussen het betreffende habitatype en de plangrenzen van het bestemmingsplan. De tabel die bij de effectindicator van het Natura 2000-gebied behoort, is hierna afgedrukt.

Storingsfactor	Opervlakteverlies	Versnippering	Verzuring	Vernesting	Verzoeting	Verziling	Verontreiniging	Verdroging	Vernatting	Stroomsnelheid	Overstromingsfrequentie	Dynamiek substraat	Geluid	Licht	Trilling	Optische verstoring	Mechanische effecten	Populatiedynamiek	Soortensamenstelling
Witte duinen	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig
Grijze duinen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig
Duinheiden met struikheide	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig
Duindoornstruwelen	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig
Duinbossen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig
Vochtige duinvalleien	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig

■ zeer gevoelig
 ■ gevoelig
 ■ niet gevoelig
 n.v.t.

3.7.2 Onderzoek

Voor de effectbeoordeling zijn alleen de externe effecten vanuit het dorp van belang. Daarbij hoeven uitsluitend de veranderingen te worden getoetst. Het dorpsvernieuwingsplan binnen Ter Heijde heeft geen significant effect op de behoudoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

- Oppervlakteverlies: er worden geen woningen of andere gebouwen buiten de bestaande bebouwing ontwikkeld. De ontsluiting wordt over bestaande infrastructuur afgewikkeld. Er zijn geen effecten te verwachten
- Versnippering: er is geen (nieuwe) doorsnijding van het Natura 2000-gebied voorzien. De ontsluiting wordt over bestaande infrastructuur afgewikkeld. Er zijn geen effecten op de behoudoelstellingen.
- Verzuring: er is een zeer geringe toename van het aantal woningen voorzien. Hierdoor kan er een marginale toename van de emissie van NO_x ontstaan. Het gaat hierbij om een



toename van enkele milimol aan verzurende stoffen. Dat geeft geen significant effect op de behouddoelstellingen.

- Vermesting: er is een zeer geringe toename van het aantal woningen voorzien. Hierdoor kan er een marginale toename van de emissie van NO_x ontstaan. Het gaat hierbij om een toename van enkele milimol aan vermestende stoffen. Dat geeft geen significant effect op de behouddoelstellingen.
- Verzoeting: er is geen sprake van verzoeting als gevolg van de woningbouw.
- Verzilting: er is geen sprake van verzilting als gevolg van de woningbouw.
- Verontreiniging: de woningen worden conform het bouwbesluit uitgevoerd, dat betekent dat er geen uitloogbaar materiaal wordt gebruikt.
- Verdroging: er is geen sprake van peilaanpassingen voor het grondwater.
- Vernatting: er is geen sprake van peilaanpassingen voor het grondwater.
- Stroomsnelheid: de kwalificerende habitats zijn niet gevoelig voor verandering in de stroomsnelheid, bovendien zijn er geen ingrepen in de waterpartijen voorzien.
- Overstromingsfrequentie: de overstroming wordt niet beïnvloed door de bouw van woningen op deze plek.
- Dynamiek substraat: er zijn geen wijzigingen in de dynamiek te verwachten (de contour van het dorp wijzigt niet).
- Geluid: er zijn geen voor geluid gevoelige soorten aangewezen.
- Licht: er zijn geen voor licht gevoelige soorten aangewezen.
- Trilling: er zijn geen voor trilling gevoelige soorten aangewezen.
- Optische verstoring: er wordt uitsluitend binnen de huidige contour gebouwd en er komt geen hoogbouw. Vanwege de zeewering die in de omgeving van het plangebied is gesitueerd, is daarom geen effect te verwachten door optische verstoring.
- Mechanische effecten: er zijn geen mechanische effecten binnen het Natura 2000-gebied te verwachten.
- Populatiedynamiek: er worden geen ingrepen verricht in de populaties van in de duinen voorkomende soorten.
- Soortensamenstelling: er zijn geen veranderingen in de samenstelling van de soorten binnen de duinen te verwachten.

3.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen beduidende effecten zijn te verwachten op de behouddoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Het voorgenomen plan vormt vanuit het oogpunt natuur, gelet op de soortenbescherming en gebiedsbescherming, geen planologische belemmering.





3.8 Bodem

3.8.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het besluit streeft naar duurzaam bodembeheer, waarbij er een balans is tussen de bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen. Het besluit is opgesteld om de kwaliteit van de bodem en het grondwater te beschermen. Ook geeft het besluit gemeenten en waterkwaliteitsbeheerders meer verantwoordelijkheid en bevoegdheden inzake het bodembeleid om de bodem te beheren.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

3.8.2 Onderzoek

Voor de herziening van het bestemmingsplan moet getoetst worden of de bodem geschikt is voor de gewenste ontwikkelingen. Hiervoor is een historisch en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het historisch en verkennend bodemonderzoek is opgenomen bij het Milieuraapport Bestemmingsplan Ter Heijde, zie afzonderlijke bijlage).

Tijdens het verkennend veldonderzoek is zintuiglijk tot een diepte van 1.7 m –mv bodemvreemd materiaal aangetroffen. Het bodemvreemd materiaal bestaat uit resten puin en zwakke bijmengingen van baksteen en puin. Op basis van het verrichte veldonderzoek en de analyseresultaten van de (meng)monsters van de grond en het grondwater wordt geconcludeerd dat sprake is van (zeer) lichte verontreiniging in de grond van lood, kwik en PAK. In het





grondwater is bij één peilbuis een niet noemenswaardig verhoogd gehalte aan molybdeen aangetoond. Deze verhoging is mogelijk incidenteel van aard.

3.8.3 Conclusie

De (zeer) lichte verontreinigingen zijn vermoedelijk ontstaan door het gebruik van het perceel, dan wel de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt nader onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de aangetroffen bodemkwaliteit geen planologische belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik.

3.9 Cultuurhistorische aspecten

3.9.1 Kader

Nota Belvedere

In de "Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" (1999) is door het rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

3.9.2 Onderzoek en Conclusie

Op grond van de CHS is de structuur van de kern Ter Heijde aangeduid als een waardevolle structuur van redelijk hoge waarde. De vernieuwing van de woningen aan de Karel Doormanstraat en de Michiel de Ruijterstraat (Fase 1) respecteert de bestaande stedenbouwkundige structuur van de kern. Fase 2 zal op een later tijdstip nader uitgewerkt worden, maar dient derhalve ook afgestemd te worden op de bestaande stedenbouwkundige situatie. Naast de redelijk waardevolle structuur van de kern, is de Slaperdijk aan de oostzijde van Ter Heijde aangeduid als een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Deze dijk blijft behouden. Er zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Korenmolen De Vier Winden

Buiten het plangebied aan de Molenweg op de kruising met de Haagweg bevindt zich een uit 1882 daterende Korenmolen. Lang voor 1882 stond op dezelfde locatie reeds een molen. In 1311 gaf de eigenaar van die molen, Diederic van der Wale, de molen, met het windrecht te Voswijk, aan zijn





neef. De molen heeft eeuwen gefungeerd als Korenmolen en is momenteel in bezit van het Gilde van Vrijwillige Molenaars. De zogenaamde molenbiotoop van deze molen ligt deels in het plangebied.

3.10 Archeologie

3.10.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid. Op grond van de CHS is de archeologische trefkans voor het plangebied zeer hoog.

3.10.2 Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen plannen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten een kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast (zie afzonderlijke bijlage, Milieuraapport Bestemmingsplan Ter Heijde). Uit het onderzoek blijkt dat binnen het onderhavige plangebied geen aanwijzingen zijn gevonden van behoudenswaardige archeologische waarden in de ondergrond. Dit betekent dat tot een diepte van 210 cm –mv geen rekening gehouden hoeft te worden met archeologische waarden.

3.10.3 Conclusie

In het dorpvernieuwingsplan vinden geen bodemverstorende activiteiten plaats met een diepte van meer dan 210 cm –mv. Daarom is het plan vanuit het perspectief van archeologie planologisch aanvaardbaar.





4. Juridische planbeschrijving

4.1 Planmethodiek

Het voorliggende bestemmingsplan betreft grotendeels een actualisatie van de vigerende juridisch/planologische situatie zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kerngebieden'. Evenals in het vigerende bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerd eindplan welke geschikt is voor de beheersituatie. De vernieuwing van Ter Heijde is, voor zover het de eerste fase betreft, mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan. Voor het gebied van fase 2 van de vernieuwing is de bestaande/vigerende situatie vastgelegd. Hierbij is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het voor burgemeester en wethouders mogelijk maakt het plan te wijzigen ten behoeve van de dorpsvernieuwing, met in achtneming van de stedenbouwkundige kaders zoals zijn vastgesteld in de 'Stedenbouwkundige kaders vernieuwing Ter Heijde'.

In het plan is sprake van zogenaamde eindbestemmingen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven.

Het onderhavige plan is opgesteld conform het gestelde in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro)' die door het Rijk is opgesteld in het kader van het project Digitale Uitwisseling van Ruimtelijke Plannen (DURP), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) die bindende afspraken en aanbevelingen bevat, en het coderingssysteem InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

4.2 Toelichting op de planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk I)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk II)
- Algemene regels (hoofdstuk III)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk IV)

4.2.1 Hoofdstuk I Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

4.2.2 Hoofdstuk II Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Bij de opzet van de artikelen over de bestemmingen zijn in ieder geval de "Bestemmingsomschrijving" en de "Bouwregels" opgenomen. In de "Bestemmingsomschrijving" worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd. In de "Bouwregels" zijn regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing.

In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen "Detailhandel", "Groen", "Horeca", "Maatschappelijk", "Natuur", "Tuin", "Verkeer- Verblijfsgebied" en "Wonen" opgenomen. Hiernaast





zijn de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie” en “Waterstaat – Waterstaatkundige functie” opgenomen.

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Detailhandel

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande winkel aan het Prins Willem III Plein. Hierbij is aangesloten bij de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming dusdanig te wijzigen dat maatschappelijke functies, kantoren, dienstverlening en woningen mogelijk zijn. Aan het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Deze flexibiliteitsbepaling is overgenomen uit de vigerende regeling.

Groen

Voor structureel groen is de bestemming “Groen” opgenomen. Het betreft het gebied van de Slaperdijk, tussen de dorpskern Ter Heijde en Monster. Binnen de bestemming mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Voor de over de dijk lopende fietsverbinding is een specifiek aanduiding opgenomen. Bepaald is dat ter plaatse van de aanduiding gronden in ieder geval bestemd zijn voor de bedoelde langzaamverkeersverbinding.

Horeca

De bestemming Horeca is opgenomen voor het hotel in Ter Heijde. In de regeling is aangesloten op de bestaande situatie en het vigerende bestemmingsplan. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat horeca is toegestaan tot en met categorie 2 van de in de bijlage bij de regels opgenomen horeca-activiteiten. Voor het hotel is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Hierbij is een maximale hoogte bepaald. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, buiten de bouwvlakken is geen bebouwing toegestaan.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming dusdanig te wijzigen dat maatschappelijke functies, kantoren, dienstverlening en woningen mogelijk zijn. Aan het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Deze flexibiliteitsbepaling is overgenomen uit de vigerende regeling.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor de verschillende verenigingsgebouwen, de kerk en begraafplaats, het bejaardencentrum en bijbehorende zorgwoningen alsmede voor de twee reddingsmaatschappijen. In de regeling is zowel met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden als de bouw mogelijkheden aangesloten op de bestaande situatie en het vigerende bestemmingsplan.





Met de aanduiding “wonen”, ter plaatse van het bejaardencentrum en de bijbehorende zorgwoningen, zijn bijzondere woonvormen waaronder begrepen groepswoningen, seniorenhuisvesting, een bejaardentehuis, gezinsvervangende woningen of daarmee gelijk te stellen woonvormen mogelijk gemaakt.

Ter plaatse van de reddingsmaatschappijen is aangegeven dat de gronden uitsluitend voor dit doeleinde zijn bestemd. Het restaurant in het verenigingsgebouw aan de strandzijde van Ter Heijde heeft een specifieke aanduiding gekregen. Conform de feitelijke situatie is bepaald dat ter plaatse een horecafunctie tot categorie 1 mag worden gevestigd. De horecacategorieën zijn opgenomen in de bijlage bij de regels.

Het kerkgebouw en de begraafplaats hebben eveneens een specifieke aanduiding gekregen binnen de bestemming Maatschappelijk. Dit geldt ook voor het speelterrein op het binnenterrein tussen de Michiel de Ruyterstraat en de Trompstraat.

Bij de bestemming “Maatschappelijk” dient gebouwd te worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Hierbij is een maximale hoogte, en voor zover van toepassing, een maximale goothoogte bepaald. De bouwvlakken mogen voor 100% bebouwd worden, buiten de bouwvlakken is geen bebouwing toegestaan. Voor het bejaardenhuis en de zorgwoningen (ter plaatse van de aanduiding “wonen”) is de bijgebouwenregeling opgenomen zoals deze ook voor de bestemming Wonen geldt (zie hieronder).

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming dusdanig te wijzigen dat andere maatschappelijke functies, recreatieve functies en woningen mogelijk zijn. Aan het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Deze flexibiliteitsbepaling is overgenomen uit de vigerende regeling.

Natuur

Voor het duingebied is voor zover gelegen binnen het plangebied de bestemming “Natuur” opgenomen. Bepaald is dat ter plaatse uitsluitend andere bouwwerken zijn toegestaan. Hiernaast is een beschermende regeling opgenomen voor werken geen bouwwerken zijnde. Met deze regeling is aangesloten op de regeling voor het aansluitende duingebied dat buiten het plan is gelegen.

Tuin

De private gronden die grenzen aan het openbaar gebied en welke onbebouwd dienen te blijven (veelal aan de voorzijde van de woningen) zijn bestemd als “Tuin”. Deze bestemming is bij enkele woningen opgenomen, hoofdzakelijk in het oostelijk deel van Ter Heijde en bij het bejaardencentrum. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn op deze gronden niet mogelijk. Erfafscheidingen zijn uitsluitend tot een hoogte van 1 meter toegestaan.





Verkeer- Verblijfsgebied

De straten in het plangebied zijn bestemd als “Verkeer- Verblijfsgebied”. De gebieden in deze bestemming zijn aangewezen als 30 km/u zone. Parkeren, groen en water zijn binnen deze bestemming toegestaan. Ter plaatse van de parkeerterreinen is een aanduiding opgenomen.

Wonen

Voor de bestaande en de nieuw op te richten woningen van Fase 1 is de bestemming “Wonen” opgenomen. De woningen mogen tevens gebruikt worden voor de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen. De voorwaarden waaronder dit is toegestaan zijn beschreven in de “Specifieke gebruiksregels” van de bestemming.

Door middel van een bouwaanduiding is het type woning bepaald, het betreft respectievelijk vrijstaande woningen, twee-aaneen-gebouwde woningen en gestapelde woningen. Voor zover geen aanduiding is opgenomen geldt de dat uitsluitend rijwoningen mogen worden gerealiseerd.

Het hoofdgebouw dient gesitueerd te zijn binnen het aangegeven bouwvlak waarbij de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte geldt.

Voor de rijwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoning is een bijgebouwenregeling opgenomen. Buiten het bouwvlak maar binnen de bestemming mogen bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen worden opgericht waarbij een maximale maatvoering geldt en een maximaal te bebouwen percentage van het perceel. Bij de gestapelde woningen zijn geen bijgebouwen, uit- of aanbouwen mogelijk. De regeling maakt erfafscheidingen mogelijk tot een hoogte van 2 meter.

Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie - 3

De gronden in voorliggend bestemmingsplangebied zijn op basis van de Cultuurhistorische hoofdstructuur aangemerkt als gronden met een “Zeer grote trefkans op archeologische sporen”. Op basis hiervan is een beschermende regeling opgenomen voor de archeologische verwachtingswaarde. Conform de systematiek van de gemeente waarbij afhankelijk van de archeologische (verwachtings)waarde een specifieke dubbelbestemming Waarde – Archeologie wordt opgenomen is in voorliggend geval de bestemming “Waarde – Archeologie – 3” opgenomen.

Met deze bestemming wordt een planologische bescherming geboden aan het archeologische belang. Dit is geschied door het bouwen afhankelijk te stellen van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning en het opnemen van een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen zullen de consequenties voor de archeologische waarde in kaart dienen te worden gebracht, eventueel door voorafgaand archeologisch onderzoek. Bij de regeling is voorzien in een advies door een ter zake deskundige. Indien uit nader onderzoek blijkt er sprake is van te beschermen archeologische waarden, kunnen voorwaarden worden gesteld aan de ontwikkelingen.





Waterstaat – Waterstaatkundige functie

De dubbelbestemming “Waterstaat – Waterstaatkundige functie” is opgenomen ter bescherming van de belangen van de zeewering. Deze aanduiding is opgenomen voor het volledige bestemmingsplangebied, met uitzondering van het gedeelte ten zuiden van de Slaperdijk.

De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering (zeewering).

Voor deze gronden is het gebruik, waaronder het bouwen, van de gronden toegestaan voor de waterstaatkundige versterking van de zeewering. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het voor het behoud en het onderhoud van de waterkering en voor het versterken van de zeewering zijn toegestaan tot een hoogte van 3 meter.

Het gebruik van de gronden, het bouwen en het verrichten van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden is slecht mogelijk voor zover de belangen van de zeewering niet (onevenredig) worden geschaad.

4.2.3 Hoofdstuk III Algemene regels

Antidubbelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingen.

Algemene aanduidingsregels

Binnen het artikel Algemene aanduidingsregels is de gebiedsaanduiding “Veiligheidszone - Munitie” opgenomen. Bepaald is dat het gebruik van de gronden en het bouwen en het verrichten van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden is toegestaan mist geen ontploffings- of brandgevaar ontstaat vanwege de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse conventionele explosieven afkomstig van de Tweede Wereldoorlog.





Vrijwaringszone- Molenbiotoop

De molenbiotopen als genoemd in hoofdstuk 3.9 hebben de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone met specificatie Molenbiotoop gekregen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een regeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

Algemene wijzigingsregels

De voorgestane vernieuwing van Fase 2 is mogelijk gemaakt door middel van de in dit artikel opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Hierin is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ter plaatse van de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied", de bestemmingen te wijzigen ten behoeve van vervangende woningbouw. Hierbij zijn onderstaande voorwaarden genoemd:

- de bestemmingen mogen worden gewijzigd in de bestemmingen "Tuin", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Wonen" waarbij:
- zowel eengezinswoningen als appartementen mogen worden gerealiseerd;
- minimaal 30 % sociale woningen;
- de structuur van wegen en rooilijnen op hoofdlijn ongewijzigd blijft;
- de hoogte van de woningen ten noorden van de Piet Heinstraat maximaal 4 lagen bedraagt;
- en de hoogte van de overige bebouwing maximaal twee lagen met kap bedraagt;
- de bebouwing hoofdzakelijk wordt afgedekt met een kap;
- voldoende parkeergelegenheid zal worden gerealiseerd.

Bepaald is dat de "Stedenbouwkudige kaders Vernieuwing Ter Heijde" zoals vastgesteld het college van burgemeester en wethouders op 2 maart 2010 als toetsingskader gelden bij het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Hiernaast dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden een aantal meer algemene aspecten (onder andere de kwaliteit van de openbare ruimte en de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied).

4.2.3 Hoofdstuk V Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.





5. Handhaving

5.1 Handhaven op maat

Op 1 februari 2011 hebben burgemeester en wethouders van Westland de beleidsnota 'Handhaven op maat' vastgesteld. Hierin zijn de doelen en richting voor milieuhandhaving en bouw- en woningtoezicht voor de komende vier jaren beschreven. De gemeente Westland wil een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor haar burgers en ondernemers. Dat wil de gemeente bereiken door de duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid in het Westland te vergroten en te waarborgen. Handhaving is hierbij één van de middelen die hiervoor wordt ingezet. Handhaving is dus geen doel op zich, maar een onderdeel van de reguleringsketen (ontwikkeling wet- en regelgeving – normstelling – vergunningverlening – uitvoering – toezicht – handhaving). De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik wordt specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, om handhavend optreden hiertegen goed mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming. Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft het team bouw- en woningtoezicht van de afdeling Ruimte, Omgeving en Veiligheid hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitsstelling, een handhavingstraject ingezet.

5.2 Instrumenten voor handhaving

Het vastgestelde en in werking getreden bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente.

De grondslag voor een goedwerkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een inventarisatie van de feitelijk bestaande situatie. Gezien in het voorliggende plan sprake is van vervangende nieuwbouw is een dergelijke inventarisatie niet noodzakelijk.





BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012





6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van Fase 1 zijn de exploitatiekosten beoordeeld en is een exploitatieplan niet nodig omdat op andere wijze reeds in kostenverhaal is voorzien. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de overeenstemming over de kostenverdeling is vastgelegd. Hiermee wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In een vroegtijdig stadium zijn de bewoners en omwonende van het plangebied betrokken bij de voorgestane ontwikkeling. Hieruit is naar voren gekomen dat er voldoende draagvlak voor voorgestane ontwikkeling bestaat.

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan de volgende instanties:

- Inspectie VROM;
- Provincie Zuid Holland;
- Hoogheemraadschap Delfland;
- Stadsgewest Haaglanden;
- NV Nederlandse Gasunie;
- Veiligheidsregio Haaglanden.

De resultaten van het overleg zijn als bijlage 2 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.





BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012





BIJLAGEN



BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012





**Bijlage 1 Stedenbouwkundige kaders Vernieuwing Ter Heijde, 12-oktober 2009
(vastgesteld 2 maart 2010).**



BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012



STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

VERNIEUWING TER HEIJDE



14-1-2010

Stedenbouwkundige kaders herstructurering Ter Heijde

Inleiding

Ter Heijde is een dorp middenin de duinen met ruim 600 inwoners en een oppervlakte van ca 8 ha. Er zijn weinig voorzieningen en bedrijven, maar er is wel een bloeiend verenigingsleven. De woningbouw is sober en heeft vernieuwing nodig. Woningbouwcorporatie Arcade is eigenaar van circa 70% van de 285 woningen in het dorp. Zij is al enkele jaren bezig met planvorming voor vernieuwing van deze woningen. De eerste ideeën die men daarvoor had stuitten echter op grote weerstand van de bewoners die zich oa. organiseerden in de belangenvereniging Heijdse Inspraak Nieuw Ter Heijde (HINT). Sinds kort is ook de gemeente actief betrokken bij het planvormingsproces voor de dorpsvernieuwing. Daarom heeft zij, in overleg met alle belanghebbenden, maar met haar eigen verantwoordelijkheid, de voorliggende stedenbouwkundige kaders voor de vernieuwing van Ter Heide opgesteld. Aangezien nieuwe woningen voor tenminste de komende 50 jaar worden gebouwd, betreft het in feite een visie voor 2060.

Voor de gemeente zijn met name twee aspecten van belang voor een duurzame vernieuwing van Ter Heijde. Ten eerste natuurlijk het functioneren van Ter Heijde als woonplaats; een kleinschalig dorp in de duinen met een sterke sociale cohesie. De belangen van de bewoners staan hierbij centraal. Ten tweede het functioneren van Ter Heijde als strandopgang of "badplaats". Hierbij gaat het om de belangen van de recreanten en van op het strand gerichte ondernemers en verenigingen en dergelijke. Ook hierin hebben de bewoners natuurlijk hun rol.

Bij dit alles mag ook de rol van woningcorporatie Arcade niet uit het oog worden verloren. Zij is eigenaar van de meeste betrokken woningen en de initiatiefnemer van het proces. Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met zowel de maatschappelijke- als de financiële haalbaarheid van de plannen.

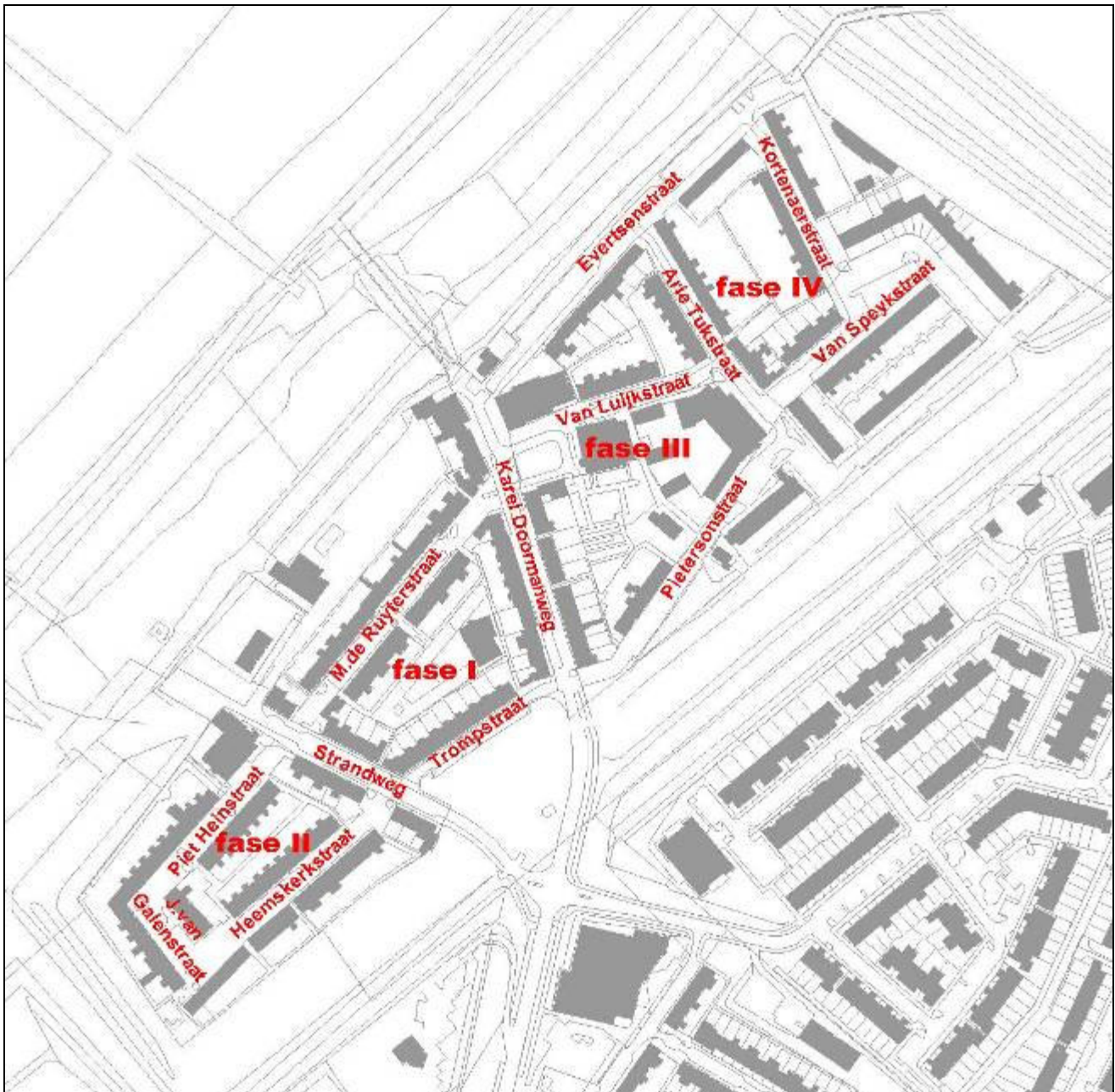
Tenslotte speelt de gemeente natuurlijk een belangrijke rol in deze. Vanuit haar publieke taak heeft zij onder andere een regiefunctie voor de stedenbouwkundige herontwikkeling, en is vergunningverlener. Daarnaast is zij echter ook eigenaar van onder andere de openbare ruimte.

Deze stedenbouwkundige kaders vormen de randvoorwaarden waarbinnen het stedenbouwkundig plan moet worden ontwikkeld. De kaders zijn vooral gericht op het ruimtelijk concept en hebben een zeker abstractie niveau. Het vormt ook het integratiekader voor de verschillende (sectorale) beleidsvelden. Een stedenbouwkundig kader is uitdrukkelijk geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan.

Voor de planontwikkeling zijn een aantal aspecten in het bijzonder te benoemen die van grote invloed zijn op de mogelijkheden en onmogelijkheden in Ter Heijde. Belangrijke factoren zijn:

- Stedenbouwkundig beeld (handhaving van het ruimtelijk karakter van het dorp)
- Woningbouwprogramma (zowel de woningdifferentiatie als het aantal woningen)
- Verkeer (met name de benodigde ruimte voor het parkeren)
- Natuur en kustverdediging (beperkingen tgv naastliggend natuurgebied en het keur)

Deze factoren hebben direct invloed op de mogelijkheden voor het vernieuwingstraject, of indirect omdat ze van grote invloed zijn op de financiële haalbaarheid van de plannen.



▲ Ter Heijde; fasering en straatnamen

Arcade is van plan haar woningen in vier fases te vernieuwen, te beginnen met het gebied tussen de strandopgangen. Fase 2 is het zuidelijke deel van het dorp. Fases 3 en 4 zijn de nieuwere, noordelijke delen van Ter Heijde.

Na deze inleiding wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Plangebied
- Historie
- Gemeentelijk ruimtelijk beleid
- Ruimtelijke inventarisatie en analyse
- Sectoraal beleid
- Workshops HINT en Klankbordgroep
- Visie

Plangebied

Het plangebied betreft primair het dorp Ter Heijde; het bebouwd gebied gelegen binnen de rode contouren en het veld bij de entree van het dorp gelegen tussen de Strandweg en de Karel Doormanweg. De percelen en openbare ruimte grenzen direct aan de omliggende natuur- en groengebieden.

Voor wat betreft de recreatieve functie van Ter Heijde is ook de strandopgang Molenslag van belang. Deze ligt weliswaar buiten het dorp, maar vormt een belangrijk onderdeel van "Ter Heijde" (in brede zin) als strandplaats.



▲ Ligging Ter Heijde

Begrenzing plangebied ►



Historie

Het voormalige vissersdorp Ter Heijde dankt zijn naam aan een oude benaming voor de Nieuwe Maas, de Hey. In 1514 bezat het dorp 14 vissersboten, waarvan 4 haringschuiten, waarmee men vanaf de rivier en vanuit een eigen haven voer. De monding van de rivier is in de loop van de jaren verzand en kwam daardoor eerst ten zuiden van 's-Gravenzande en later ten zuiden van Hoek van Holland te liggen. Ter Heijde heeft altijd tegen de zee moeten vechten. Zo is het dorp vier keer verwoest door de golven, namelijk in 1470, 1530, 1546 en 1570. De huidige kerk uit 1720 bevat nog een deel van de kapconstructie van een oudere kerk uit 1667, die na een storm 350 meter verder landinwaarts moest worden herbouwd. De kustverdediging werd vervolgens op orde gebracht. Omstreeks 1830 was het gedaan met de visserij en daarmee met de economische bloei van Ter Heijde.



▲ Ter Heijde anno 1675 - Pentekening T. Heeremans



▲ Ter Heijde voor 1928

Geleidelijk raakte het dorp in verval. In 1928 besloot de gemeente Monster dat de meeste huizen gesloopt dienden te worden. Van de ca 100 woningen werden er ongeveer 60 afgebroken. De gemeente bouwde hiervoor 125 woningen en 5 winkelpandjes terug, met een nieuw stratenplan en riolering. Toen in 1943 de nieuwe huizen nog geen tien jaar stonden, besloten de Duitsers dat het dorpje moest wijken voor de Atlantikwall. Alleen het kerkje lieten zij staan en gebruikten dit als paardenstal.



▼ ▲ Ter Heijde 1928–1943 ▲ ▼



Tussen 1952 en 1958 is het dorp door het gemeentelijk woningbedrijf van Monster herbouwd volgens het oude stratenpatroon: 198 huurwoningen en 65 koopwoningen. Begonnen werd met het zuidelijk deel en het noordelijk deel volgde eind jaren vijftig. In de vijftiger jaren was er nog steeds een gebrek aan goede materialen, een gebrek aan geld en een hoge woningnood. Dit had tot gevolg dat de woningvoorraad technisch gezien een bijzonder slechte kwaliteit heeft waarbij de eerste woningen van 1952 veel slechter zijn dan die uit 1958. Daarnaast is de woningvoorraad bijzonder eenzijdig opgebouwd; het zijn allemaal kleine eensgezinswoningen.



▲ Ter Heijde jaren '50



▲ Duihof in originele staat

Woningen worden in principe gebouwd voor een periode van 50 jaar. Om dit te bereiken is er uiteraard onderhoud nodig. In de jaren '80 heeft er dan ook een grootscheepse renovatie plaatsgevonden. In de basis zijn de woningen echter zo slecht dat nu, 30 jaar later, de woningen echt aan hun einde zijn. In de afgelopen decennia hebben er een groot aantal fusies tussen corporaties plaatsgevonden. Uiteindelijk zijn de huurwoningen per 1 januari 2007 in bezit gekomen van Arcade.

Huidige situatie

De huidige woningvoorraad heeft de technische levensduur ruimschoots overschreden. Ook boekhoudkundig gezien is ter Heijde 'afgeschreven'. Verder hebben de bewoners het ruimtegebrek in hun woningen 'opgelost' door aanbouwjes, dakkapellen etc. De situatie is dat het gehele dorp moet worden gereconstrueerd. Arcade heeft aangegeven dat de reconstructie gaat plaatsvinden in 4 fasen afhankelijk van de kwaliteit van de huizen. Fasen 1 en 2 zouden vanaf 2011 van start moeten gaan, fasen 3 en 4 vanaf 2017.

In Ter Heijde is de kustverdediging van Nederland het zwakst. Op sommige plaatsen bestaat de gehele verdediging uit slechts één duinenrij. Er worden al geruime tijd plannen gemaakt om deze kustverdediging te versterken en ieder jaar moet er zand worden opgespoten. Dit heeft geresulteerd in een project tot verbreding van de kust. Er komt een hele nieuwe strook land voor de kust van Ter Heijde, lopend van Hoek van Holland tot Scheveningen.



▲ het huidige Ter Heijde

Gemeentelijk Ruimtelijk Beleid

Visie Greenport Westland 2020

In april 2005 heeft de raad de "Greenportvisie" vastgesteld waarin met betrekking tot het wonen ondermeer een verdichtingsopgave van 4.500 woningen (tov ca 38.000 bestaande woningen) via inbreiding binnen de kernen is vastgelegd. Daarbij is onder andere gekozen voor:

- *Het ruimtelijk realiseren van een woningprogramma geënt op de lokale behoefte.*
- *Verdichting in de kernen met een onderscheid tussen de kernen.*

Vanwege het verschil wat betreft omvang, dichtheid en voorzieningenniveau zijn de 11 kernen bij de verdichtingsopgave ingedeeld in 3 hoofdtypen: kleinstedelijk, compactdorps en ruimdorps. Een substantieel deel van de inbreidingsopgave van 4.500 woningen wil men realiseren binnen de kernen Naaldwijk en Wateringen die als kleinstedelijk zijn ingedeeld. Op geschikte locaties kan daarbij mogelijk hoogbouw worden toegepast. De kernen Monster, 's-Gravenzande en De Lier zijn ingedeeld als compactdorps. Verdichting wordt hier compact gerealiseerd, waarbij op geschikte locaties hoogbouw op beperkte en passende schaal kan worden ingezet.

Ter Heijde is samen met de overige kernen benoemd als ruimdorps, die in omvang, dichtheid en voorzieningenniveau duidelijk kleiner zijn dan de andere kernen en ieder een eigen karakter en identiteit hebben. Bij verdichting zal worden ingezet op versterking en behoud van het voorzieningenniveau op de schaal en het karakter van de betreffende kern.

In de visie is bepaald dat de verdichtingsopgave per kern verder uitgewerkt zal worden.

Uitgangspunten Ruimtelijke Ontwikkelingskaders voor de Kernen

In september 2007 heeft de raad de "Uitgangspunten Ruimtelijke Ontwikkelingskaders voor de Kernen" vastgesteld. Daarin zijn de volgende uitspraken gedaan over Ter Heijde:

'Huidig evenwicht behouden tussen sociale huurwoningen en koopwoningen.' 'Bij herstructurering sociale (huur)woningen terug laten komen waar sociale huurwoningen stonden. Dit is een oplossing om een balans te behouden tussen sociale huur en koop en te kunnen inspelen op de lokale behoefte. De balans mag niet doorslaan naar één kant. Geen uitbreiding mogelijk buiten het bestaande dorp.'

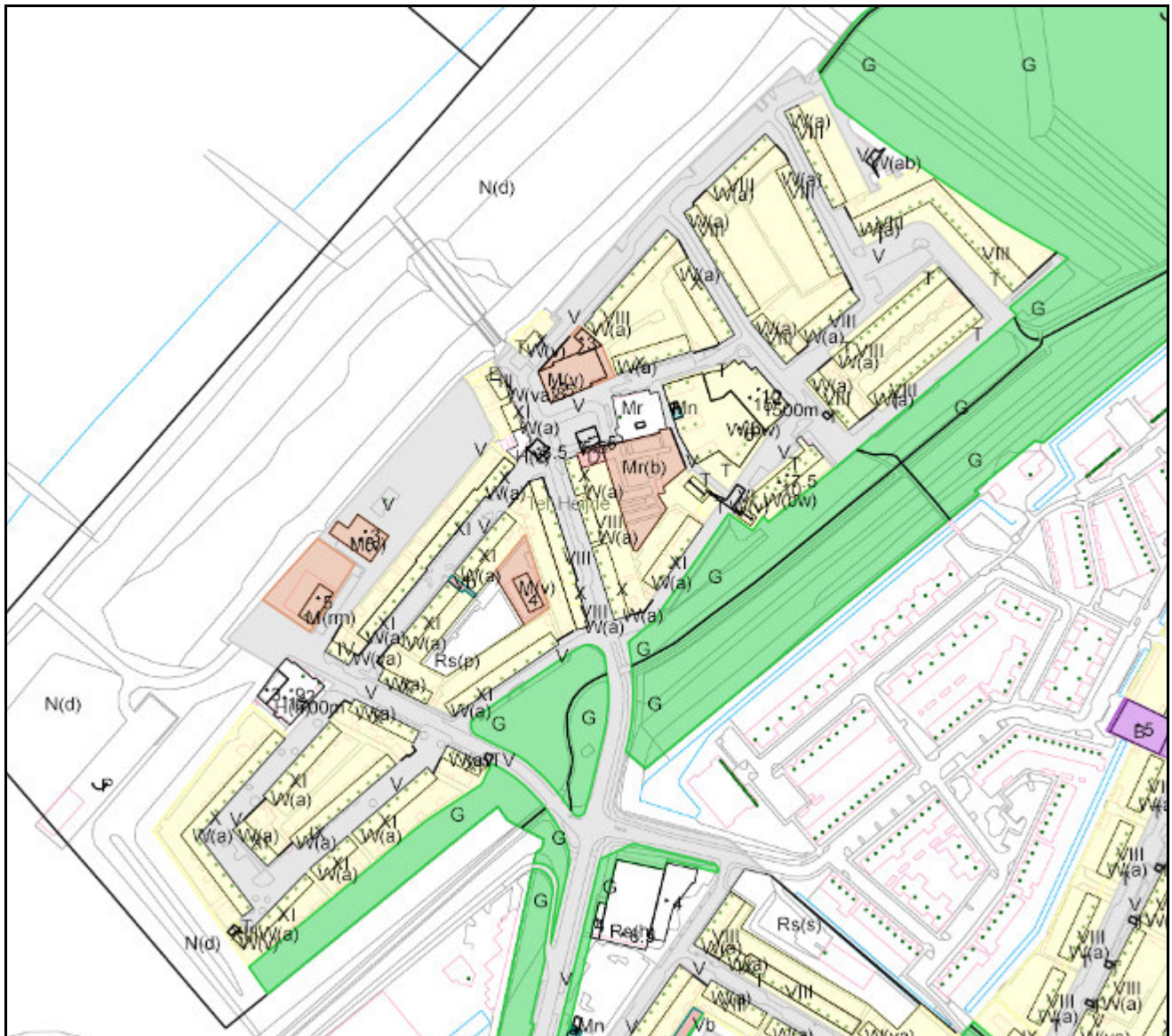
'Ook Ter Heijde heeft een verdichtingsopgave vanuit de Greenportvisie. Uitbreiding van de kern is onmogelijk. Het dorp ligt binnen de zone vanaf de kustlijn waarin van rijkswege niet gebouwd mag worden. Meer woningen bouwen in Ter Heijde kan alleen bij stapeling. Bebouwing hoger dan 3 lagen is niet gewenst. En dan ook alleen als incidenteel, stedenbouwkundig accent met toegevoegde waarde.'



◀ Karakterisering Ter Heijde in de Uitgangspunten Ruimtelijke Ontwikkelingskaders voor de Kernen

Bestemmingsplan

Voor het dorp Ter Heijde geldt het bestemmingsplan "Kerngebieden", plandeel Kern Ter Heijde, dat in oktober 1994 is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Monster.



▲ Bestemmingsplankaart uit gemeentelijk GIS-systeem

De verschillende bestaande woningtypen zijn middels verschillende woonbestemmingen en daarbinnen onderscheiden categoriën, tamelijk nauwkeurig vastgelegd voor wat betreft de maatvoering. De bijzondere functies als kerk, maatschappelijke doeleinden, detailhandel en het hotel zijn specifiek bestemd. De gehele openbare ruimte binnen het dorp is bestemd als "Verkeersdoeleinden".

Het dorp ligt strak ingesloten binnen de bestemmingen "Groenvoorzieningen" in het noordoosten en zuidoosten en "Natuurgebied, duinen" aan de noordwest- en zuidwest zijde. De bestemmingen zijn gericht op handhaving van respectievelijk de (openbare) groenvoorzieningen en de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Heel Ter Heijde valt overigens binnen de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden, primair zeewering". Op deze gronden is het keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing.

Ruimtelijke inventarisatie en analyse

Uitgangspunt bij de vernieuwing van Ter Heijde is het behoud van het karakter van het dorp. Typerend is de zeer sterke sociale cohesie. Het dorp heeft het imago een sterk samenhangende, enigszins gesloten gemeenschap te zijn. Het is een hechte gemeenschap met een bloeiend verenigingsleven. Het dorp heeft tevens een bijzondere en kenmerkende ruimtelijke opzet die het sociale karakter lijkt te versterken.

Voor een nadere ruimtelijke analyse zijn onder andere de eigendomssituatie, bebouwing, ontsluiting en het groen en water onder de loep genomen. Extra aandacht is besteed aan het parkeren, omdat dit een belangrijke factor wordt bij de herontwikkeling in Ter Heijde.

Woningbezit

Ruim $\frac{2}{3}$ van de woningen in Ter Heijde is eigendom van Arcade. Eigen woningbezit vinden we met name langs de strand-opgangen Strandweg en Karel Doormanweg en het front aan de Trompstraat; de ruimtes die de strandbezoekers paseren.

Arcade bezit "2 wanden" van het kerkplein, het centrum van het dorp, aan de strand-opgang Karel Doormanweg. Een belangrijke ontbrekende schakel is de woning op de hoek met de M. de Ruyterstraat.

In fase 3 bezit Arcade relatief weinig woningen. Duinhof en de kerk hebben hier veel bezittingen.

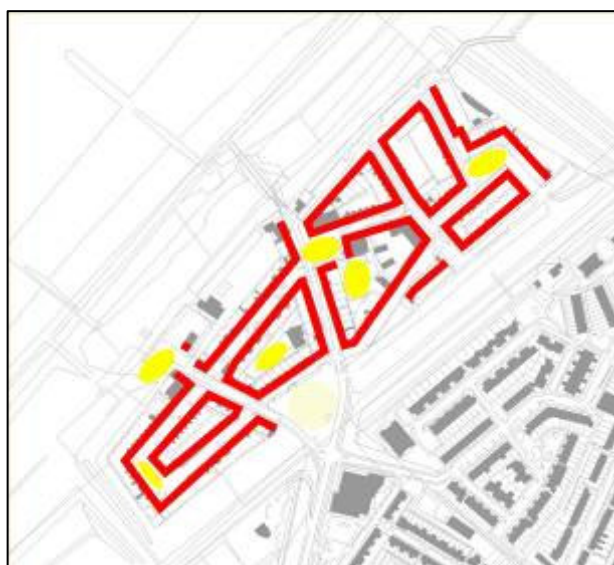


▲ Eigendom Arcade

Bebouwingsstructuur

De woningen zijn overwegend gebouwd in rijen. Gesloten wanden omsluiten straten en pleinachtige ruimtes. In het centrum liggen voor het dorp belangrijke collectieve ruimtes zoals de begraafplaats en de speelplaats bij het Vronde, zelfs binnen de min of meer gesloten bouwblokken. Vanuit fase 1 en 2 is er geen zicht op de duinen. De bebouwingsstructuur geeft het dorp een gesloten en introvert karakter, met fase 1 en 3 als het meest karakteristieke deel van het dorp.

De bebouwingsstructuur weerspiegelt het imago van Ter Heijde als een enigszins gesloten gemeenschap, maar met een zeer sterke sociale cohesie.



▲ Bebouwingsstructuur

Oriëntatie bebouwing

Aan de randen van het dorp in fase 2 en de noordoost rand in fase 4, zijn de achter-zijden van de woningen naar buiten gericht. Dit resulteert in een enigszins rommelig, zij het dorps, beeld, in tegen-stelling tot bijvoorbeeld het duidelijke front aan de Trompstraat bij de entree van Ter Heijde.

Opvallend is verder dat de woningen aan de Piet Hein- en Michiel de Ruyterstraat ("oud Ter Heijde") in het geheel niet op de duinen en de zee zijn georiënteerd; bij die laatste is dat ook niet aantrekkelijk vanwege de achtergelegen parkeerplaats.



▲ Oriëntatie van bebouwing

Bouwhoogtes

Alle woningen in Ter Heijde zijn één (*geel*) of twee (*oranje*) bouwlagen met kap. Eén laag met kap vinden we met name in het hart van het dorp; langs en tussen de strandopgangen.

Alleen enkele bijzondere functies (*rood*) hebben hogere bebouwing; de kerk, Duinhof (3 lagen + kap) en het hotel (4 lagen - plat).

Het hotel aan het eind van de Strandweg staat door het reliëf ook al ruim een meter hoger dan de omliggende bebouwing. Ook de tegenover gelegen loods van de KNRM, met een hoge, opvallende oranje kap staat daardoor hoger.



▲ Hoogtes en bijzondere functies

▼ De "skyline" van Ter Heijde



Het karakter van Ter Heijde zit hem niet alleen in de ruimtelijke-, stedenbouwkundige opzet, maar ook in de architectuur. Het dorp bestaat bijna geheel uit eenvormige, sociale architectuur uit de wederopbouwperiode. Het overgrote deel van de woningen is gebouwd in baksteen en heeft langskappen met rode pannen daken. Ook de woningen van twee lagen met kap hebben een relatief lage goot, wat bijdraagt aan het kleinschalige bebouwingsbeeld. Wat betreft de kleur van de kappen is de bebouwing van de Duinhof met haar zwarte kappen een uitzondering. Dit draagt er aan bij dat ook de hogere bebouwing van het tehuis van 3 lagen met een kap niet als storend wordt ervaren. Het witte, vierlaagse hotel vormt echt een uitzondering binnen het dorp. De afwijkende, moderne architectuur en rijzige gevels contrasteren sterk met de omliggende woningen.

Verkeersstructuur

Ter Heijde wordt nu nog primair vanuit Monster ontsloten via de Heijdsesweg-Van Bemmellaan-Burg. Kampschoerweg die dwars door het dorp Monster loopt. Net voor Ter Heijde splitst de weg zich in de Strandweg en de Karel Doormanweg die beide functioneren als strandopgang. In de toekomst zal het verkeer "langs" Monster worden geleid via de Molenlaan.

De "buurten" (fase 1-4) zijn ontsloten door 2 richtingwegen die vooral een verblijfsfunctie hebben, met bewonersparkeren in de straat. Hoewel de straten volgens hedendaagse eisen enigszins aan de smalle kant zijn, functioneert de ontsluitingsstructuur goed, maar op stranddagen zou het verkeer op zoek naar een parkeerplaats beter geleid moeten worden



▲ Wegenstructuur en openbare ruimte

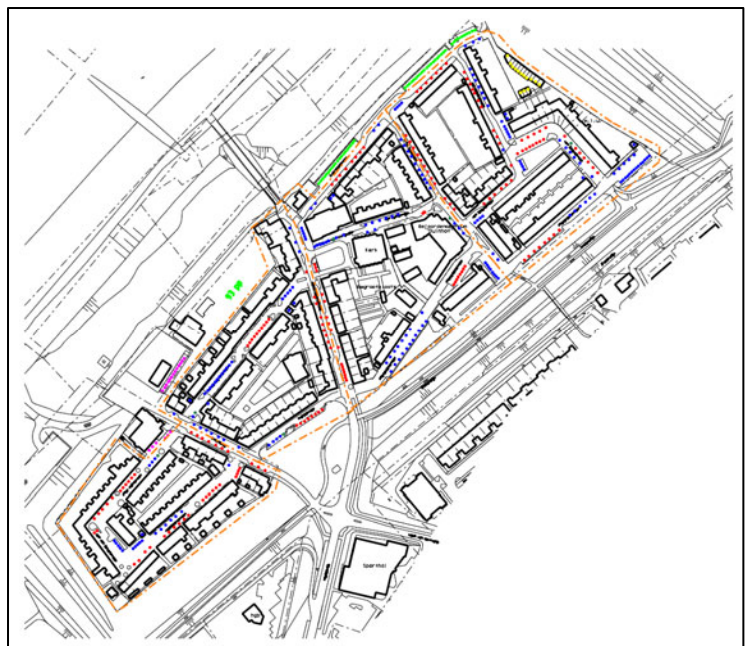
Parkeren

Omdat parkeren een belangrijke factor is bij de vernieuwing van Ter Heijde zijn alle bestaande parkeerplaatsen in beeld gebracht.

Overzicht parkeerplaatsen in Ter Heijde ► hierna per fase uitgewerkt.

LEGENDA

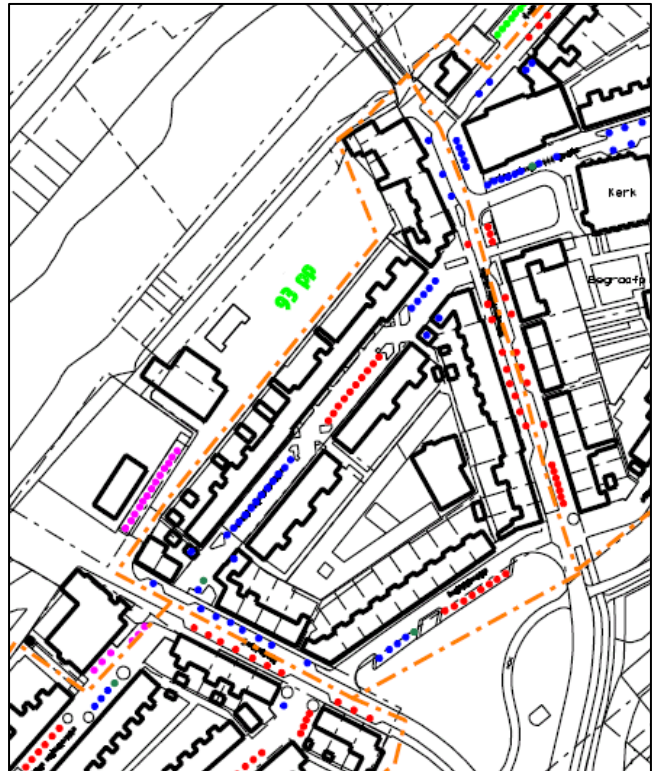
- ● ● ● openbare parkeerplaatsen
- ● ● ● parkeerplaatsen voor vergunninghouders
- ● ● ● invalideparkeerplaatsen
- ● ● ● garageboxen
- ● ● ● parkeerplaatsen hotel
- ● ● ● parkeerplaatsen Eversenstraat en 93 plaatsen bij de Viskeet ten behoeve van de strandfuncties.



Binnen Ter Heijde is weinig ruimte beschikbaar. Bij het vernieuwen van woningen en/of toevoeging van extra woningen is extra ruimte nodig voor parkeren. Nu al zijn er, met name op stranddagen, problemen met de parkeercapaciteit. Tengevolge van het keur van het Hoogheemraadschap Delfland kan het parkeren niet ondergronds worden opgelost. Binnen Ter Heijde moeten het bewonersparkeren en het parkeren voor strandbezoekers strijden om de beperkte ruimte. Zo is al gesuggereerd het parkeerterrein bij de Viskeet te annexeren voor bewonersparkeren en/of de auto's van de strandbezoekers geheel uit het dorp te weren en deze te laten parkeren op de parkeerplaats bij Molenslag.

Parkeerbilans fase 1

- In fase 1 zijn voor de woningen 66 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 27 voor vergunninghouders en 2 invalide parkeerplaatsen.
- Op het parkeerterrein zijn 93 parkeerplaatsen voor het strand aanwezig en naast de KNRM zijn 13 parkeerplaatsen voor het hotel.
- De parkeerbehoefte wordt bepaald door 60 bestaande woningen met een parkeernorm van 1,3pp/w en een verenigingsgebouw van 300m² met een parkeernorm van 3pp/100m²bvo. Dit resulteert in een behoefte van (78+9=) 87pp.
- In fase 1 is dus een bestaand tekort van 21 parkeerplaatsen.



Parkeerbilans fase 2

- In fase 2 zijn voor de woningen 65 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 43 voor vergunninghouders en 1 invalide parkeerplaats.
- Bij het hotel zijn 6 parkeerplaatsen voor het hotel.
- De parkeerbehoefte wordt bepaald door 66 bestaande woningen met een parkeernorm van 1,3pp/w. Dit resulteert in een behoefte van 85,8pp.
- In fase 2 is dus een bestaand tekort van zo'n 21 parkeerplaatsen



Parkeerbalans fase 3

- In fase 3 zijn voor de woningen 110 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 41 voor vergunninghouders en 2 invalide parkeerplaatsen.
- Aan de Evertsenstraat zijn 20 parkeerplaatsen voor het strand.
- De parkeerbehoefte wordt bepaald door 55 bestaande woningen met een parkeernorm van 1,3pp/w en een verenigingsgebouw van 650m² met een parkeernorm van 3pp/100m²bvo, een bejaardencentrum met 34 kamers met een parkeernorm van 0,5pp/kamer en 20 aanleunwoningen met een parkeernorm van 1pp/w. Dit resulteert in een behoefte van $(71,5+19,5+17+20=)$ 128pp
- In fase 3 is dus een bestaand tekort van 18 parkeerplaatsen.



In fase 3 is dan nog geen rekening gehouden met de kerk en de begraafplaats, terwijl op een website over Ter Heide valt te lezen; "Een dorp waar het rustig wonen is; de enige file is die op zondag naar de kerk". Voor een kerk dient volgens het WVVP (in principe op eigen terrein) in 0,2 parkeerplaatsen per zitplaats te worden voorzien en voor een begrafenis worden 30 parkeerplaatsen nodig geacht.

Parkeerbalans fase 4

- In fase 4 zijn voor de woningen 131 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 64 voor vergunninghouders en 1 invalide parkeerplaats.
- Aan de Evertsenstraat zijn 30 parkeerplaatsen voor het strand.
- De parkeerbehoefte wordt bepaald door 98 bestaande woningen met een parkeernorm van 1,3pp/w. Dit resulteert in een behoefte van 127,4pp.
- In fase 4 is dus een bestaand overschot van zo'n 4 parkeerplaatsen



Conclusie

In de bestaande situatie is binnen Ter Heide een parkeertekort van 56 parkeerplaatsen, waarbij nog geen rekening is gehouden met de parkeerbehoefte van kerk en begraafplaats. Opvallend is dat in fase 1 t/m 3 per fase een tekort is van rond de 20 parkeerplaatsen, terwijl in fase 4 een klein overschot bestaat.

Groen, natuur en water

Ter Heijde is geheel en strak omsloten door groen en natuur. De groene taluds van de Slaperdijk houden het dorp aan de zuidoostzijde gescheiden van de kern Monster. Aan de noord- en zuidwestzijden grenst het direct aan het natuurgebied Solleveld-Kappitelduinen. Aan de noordoostzijde liggen de strandparkeerplaats en camping bij de strandopgang Molenslag. Duinen en dijk hebben een belangrijke functie in de kustverdediging. Heel Ter Heijde ligt buitendijks en binnen de keurzone (rode onderbroken lijn) van het Hoogheemraadschap Delfland. In het dorp is weinig groen. De openbare ruimte heeft een stenig karakter.



▲ Natuur, groen en waterkering

De terreinen van de strandparkeerplaats en camping bij de strandopgang Molenslag worden door partijen als hoogheemraadschap, provincie en rijk gezien als potentiële uitbreiding van het in het kader van Natura 2000 aangewezen natuurgebied Solleveld-Kappitelduinen. Gezien de recreatieve functie van Ter Heijde is dit voor de gemeente Westland ongewenst, tenzij er een redelijk alternatief is.

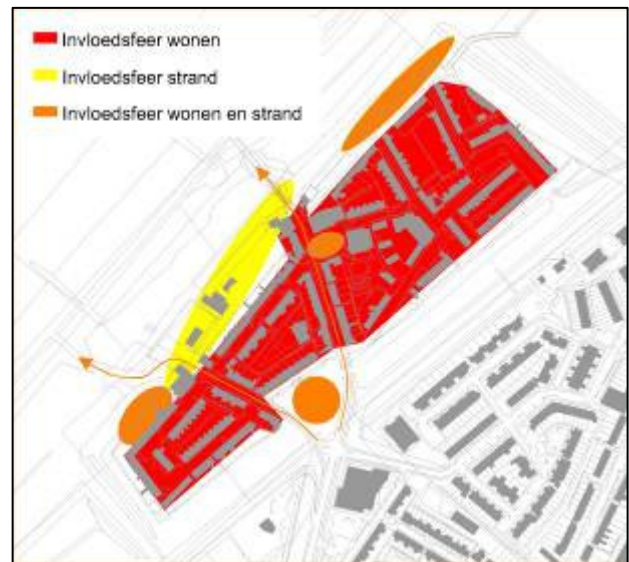


▲ Ter Heijde verborgen in/achter de duinen gezien vanaf fietspad ter hoogte van Duingeest

Invloedsferen

Binnen het dorp komen twee belangrijke functies tezamen; Ter Heijde als woonplaats en als strandplaats. De zone bij en tussen (parkeerterrein) de twee strandopgangen is voornamelijk aan strand en zee gerelateerd. De rest van het dorp staat vooral in het teken van het wonen.

Bij de entree van het dorp, de Strandweg, Karel Doormanweg en het kerkplein overlappen de functies. Deze ruimtes hebben zowel betekenis voor het wonen als voor de recreatie. Aan de Piet Heinstraat en de Evertsenstraat grenzen woningen aan de duinen. Bij de Piet Heinstraat zijn ze echter niet eens op de duinen georiënteerd.



▲ Invloedssferen wonen-strand

Samenvatting analyse ruimtelijke structuur

Ter Heijde is een dorp, buitendijks gelegen in de duinen. Niet alleen sociaal vormt het een duidelijke eenheid, maar ook ruimtelijk. Het dorp heeft eenvormige lage bebouwing met eenheid in architectuur. Met harde randen van aaneengesloten bebouwing en soms met achterkanten naar buiten, contrasteert de kern sterk met haar groene omgeving. In het oudste deel (fase 1 en 2) lijkt het dorp zich ook af te keren van duinen en zee.

Ter Heijde is ontsloten vanuit Monster. Net voor het dorp splitst de Heijdsesweg zich in de Strandweg en Karel Doormanweg die leiden naar de twee strandopgangen. Haaks hierop staan de wegen die de "woonbuurten" ontsluiten. Zij vormen lange lijnen, parallel aan de kustlijn. Evenwijdig hieraan, buiten het dorp, ligt een fietsroute over de Slaperdijk. De parkeerdruk in het dorp is groot.

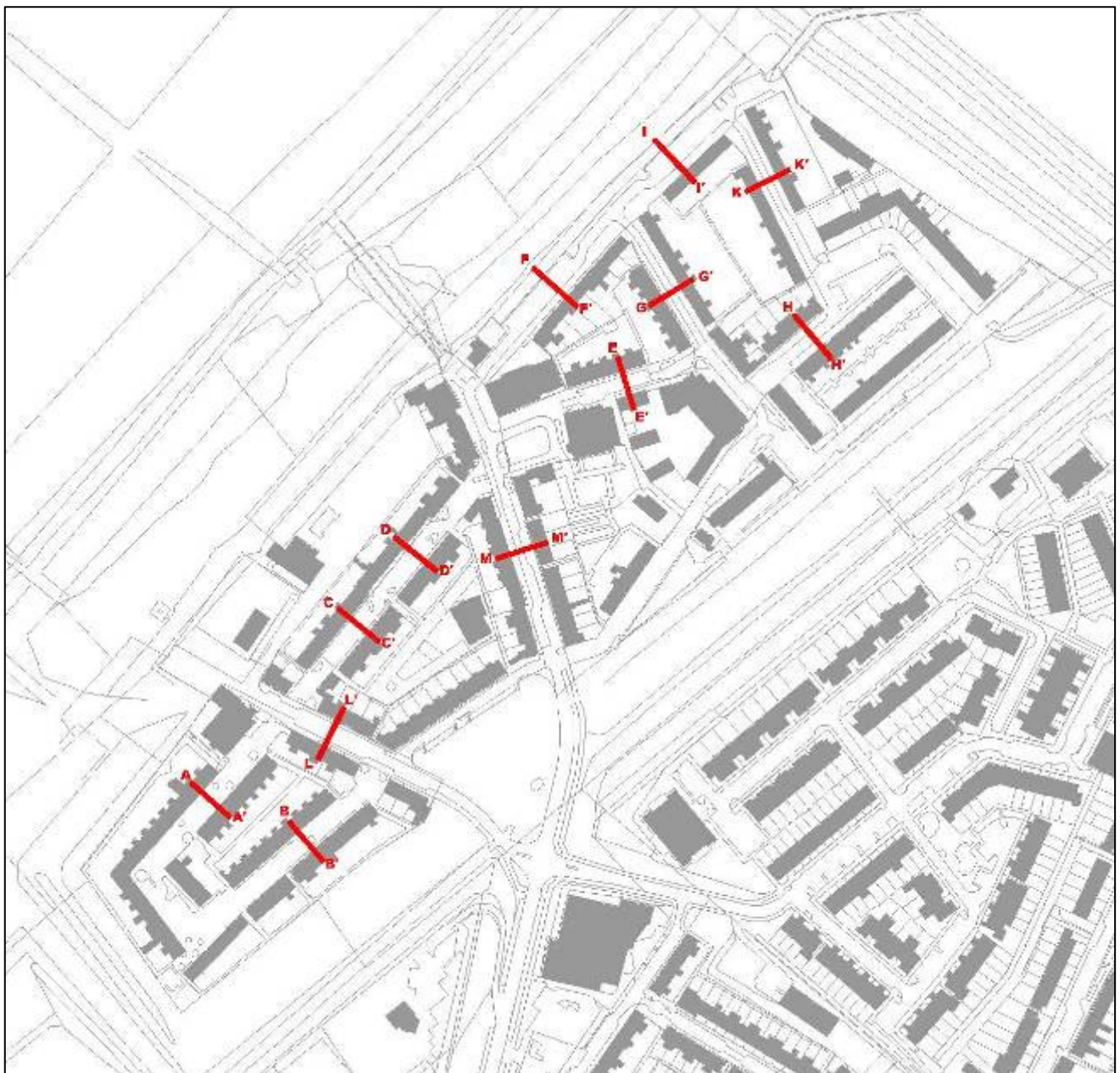
Gesloten straatwanden en -bouwblokken omsluiten de naar binnen gekeerde openbare ruimte van Ter Heijde. Dit geeft het dorp ruimtelijk een introvert karakter. De kerk, het kerkplein, de "verborgen" binnenruimten binnenin de bouwblokken en aanwezigheid van buurthuis en verenigingsgebouw, maken van fase 1 en 3 (de middelste fases) het meest kenmerkende deel van Ter Heijde. Dit is ook min of meer het deel waar tussen dorp en duinen de zone ligt met functies gericht op strand en zee. De buitenste fases zijn minder kenmerkend voor het dorp, fase 4 nog minder dan het kleinschaliger fase 2.

In tegenstelling tot haar omgeving is er binnen het dorp weinig groen aanwezig. De openbare ruimte heeft een stenig karakter en de wind heeft er vrij spel. Het kleinschalige karakter van Ter Heijde wordt vooral bepaald op straatniveau.

Analyse profielen

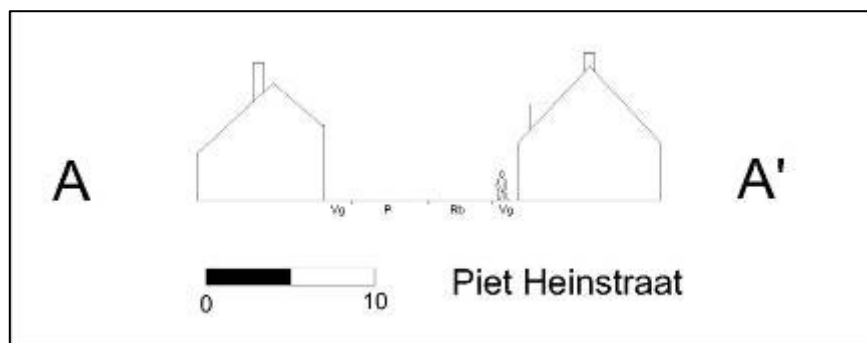
Het kleinschalige karakter van Ter Heijde komt vooral door maat en schaal van de bebouwing en de straten. Misschien meer nog dan de absolute-/nokhoogte, bepaalt de goothoogte hoe de bebouwing wordt ervaren. In het dorp, zeker oud Ter Heijde, zijn de goten laag. Mede door aanwezige hoogteverschillen zien we, ook binnen rijen, kleine verspringingen in goothoogten en/of verspringingen in straatwanden. De differentiatie binnen de eenheid in architectuur, door kleine verbijzonderingen in die architectuur en massaopbouw zoals de vele verschillende vormen van dakkapellen, draagt ook bij aan de kleinschaligheid. De overgang privé-publiek is in allerlei vormen terug te vinden; van woningen direct aan de straat, via Delftse stoep of kleine voortuin naar diepe voortuinen. In de straten treffen we zowel haaks-, schuin- als langsparkeren aan.

Ter illustratie zijn hieronder een aantal straatprofielen in beeld gebracht. Daarbij staat Rb voor rijbaan, Vg voor voetgangers/trottoir en P voor parkeren.

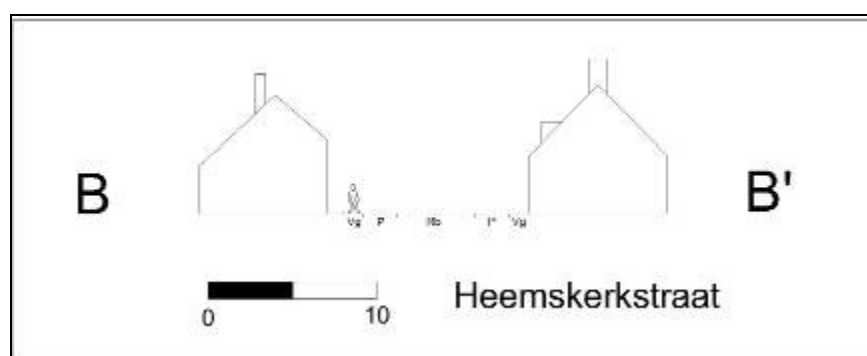


▲ Overzicht straatprofielen

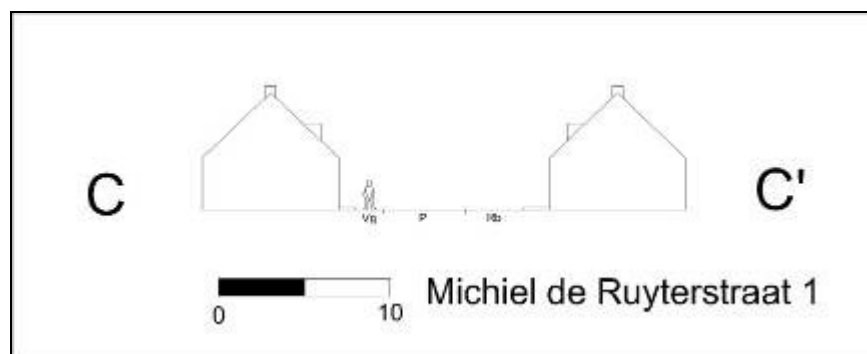
Piet Heinstraat (A-A')



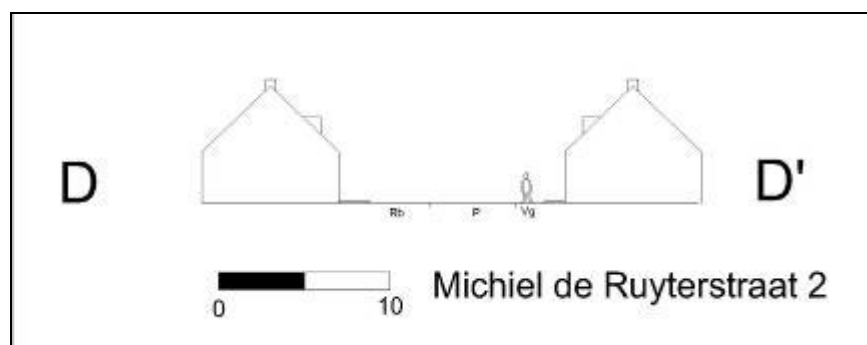
Heemskerkstraat (B-B')



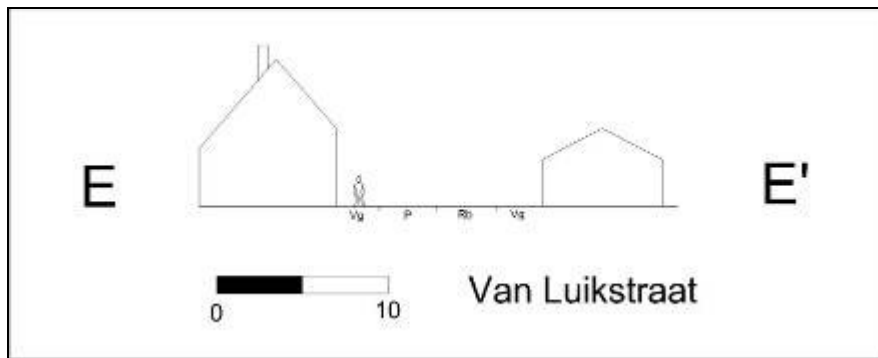
Michiel de Ruyterstraat (C-C')



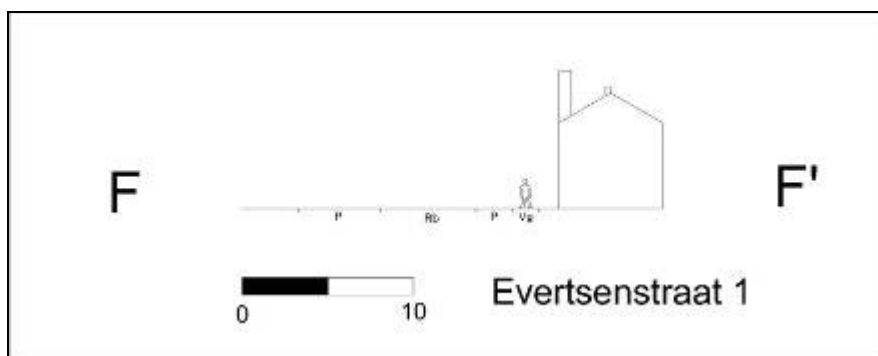
Michiel de Ruyterstraat (D-D')



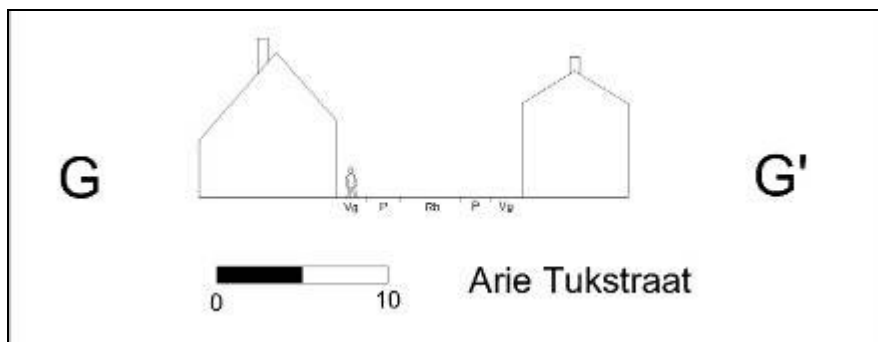
Van Luikstraat (E-E')



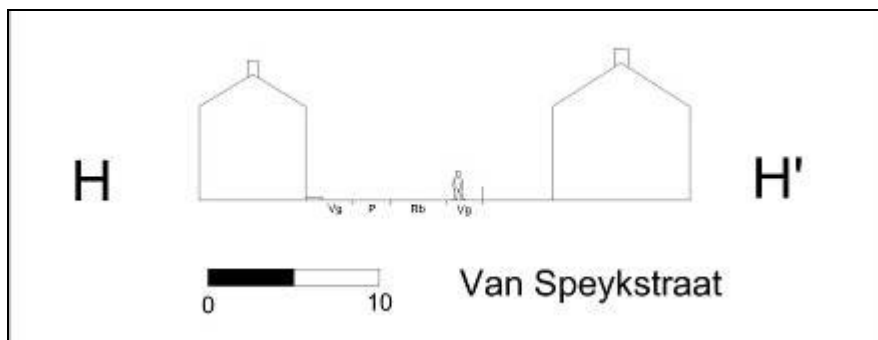
Evertsenstraat (F-F')



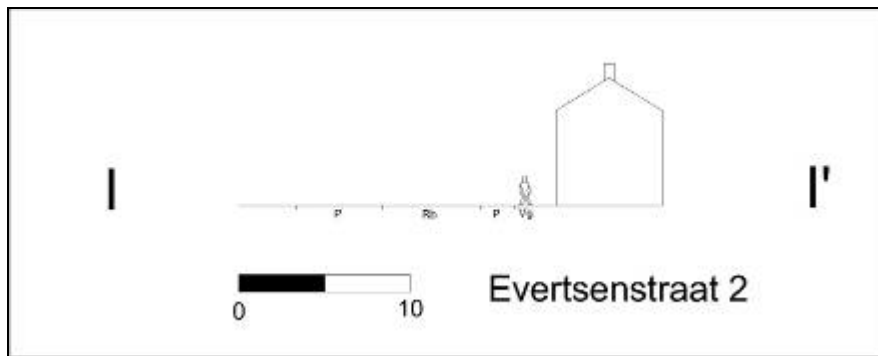
Arie Tukstraat (G-G')



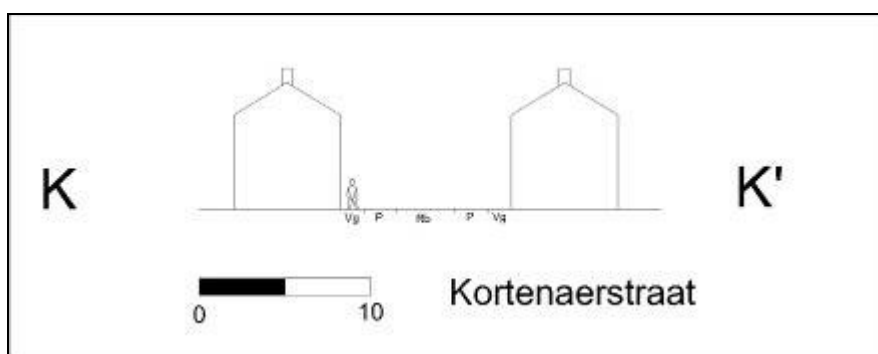
Van Speykstraat (H-H')



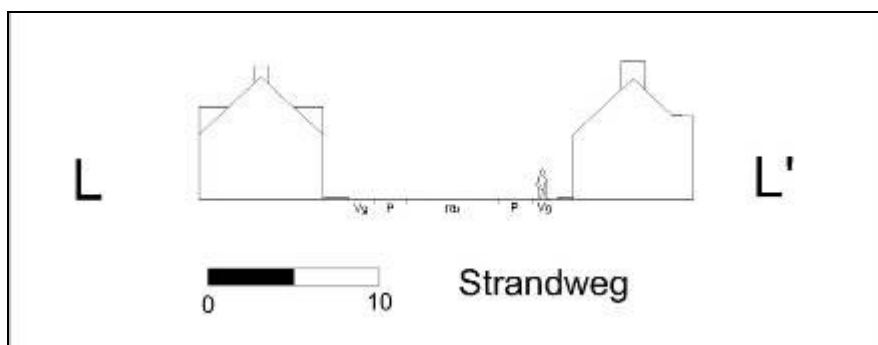
Evertsenstraat (I-I')



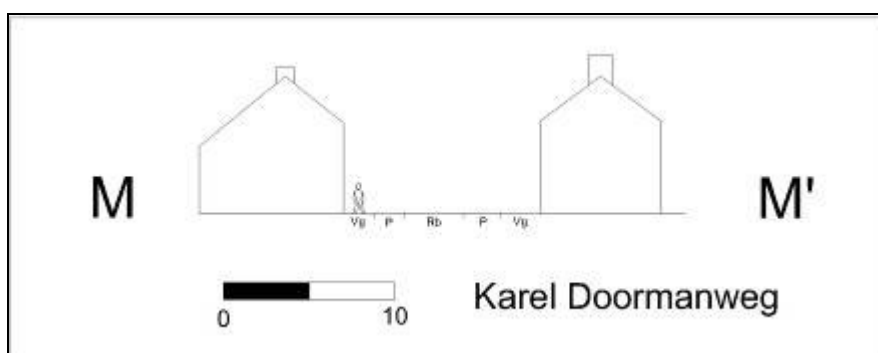
Kortenaerstraat (K-K')



Strandweg (L-L')



Karel Doormanweg (M-M')



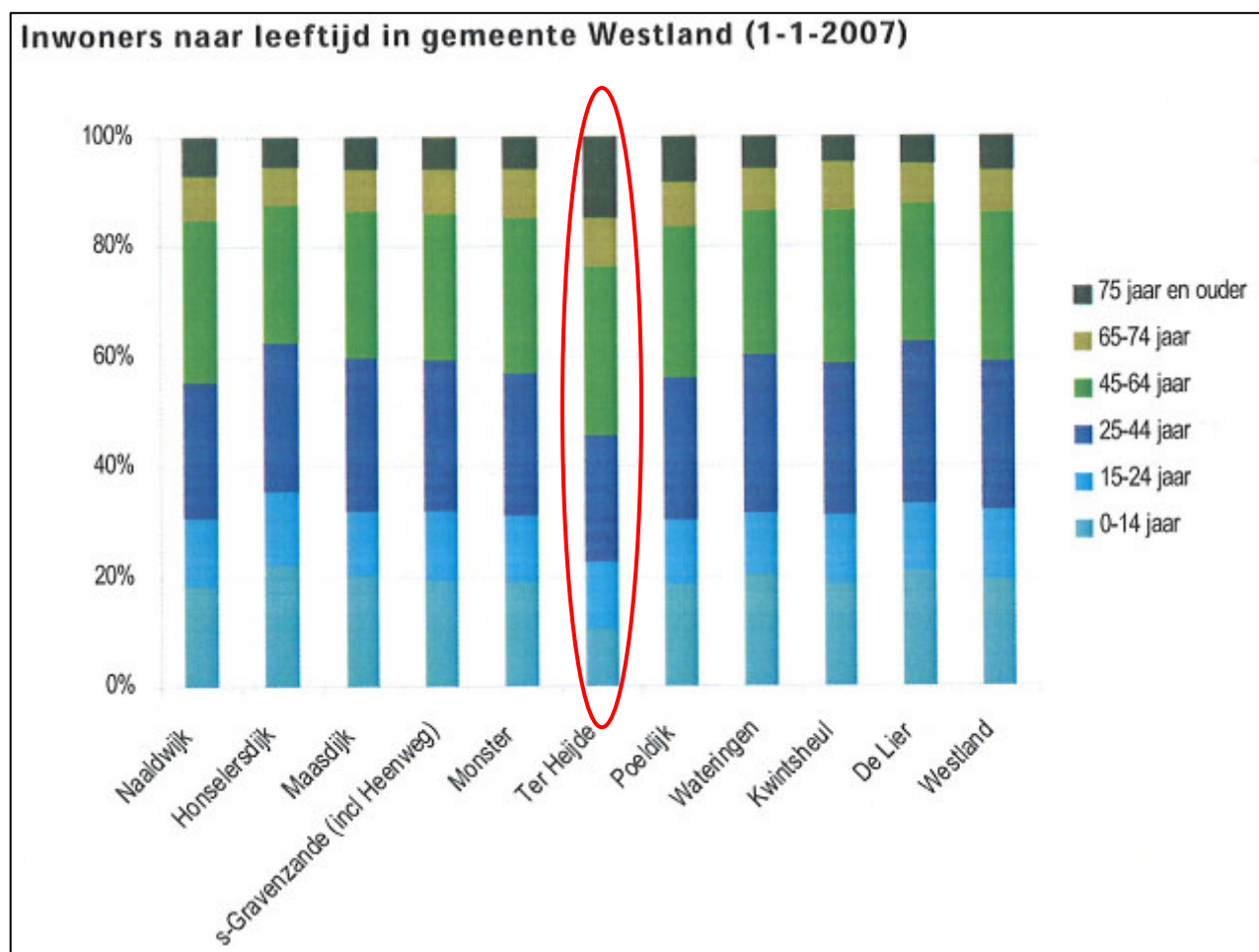
Sectoraal beleid

Wonen

Op 1 januari 2009 had Ter Heijde volgens de Gemeentelijke Basis Administratie 614 inwoners. Met zo'n 280 huishoudens betekent het dat de huishoudens in het dorp gemiddeld uit circa 2,2 personen bestaan.

Qua leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling wijkt de kern Ter Heijde het meest af van het gemiddelde binnen de gemeente. Het aandeel 65-plussers is met 23% relatief fors, het aandeel jongeren tot 25 jaar is met 25% relatief gering. Het aandeel 45 tot 65 jarigen ligt eveneens wat hoger dan gemiddeld in Westland. 30% van alle huishoudens zijn alleenstaand, het hoogst van heel Westland.

In het dorp staan 285 woningen, waarvan 198 in het bezit zijn van de corporatie. Dit zijn allemaal eengezinswoningen, waarvan 58 (29%) goedkoop en 140 betaalbaar (71%).



▲ Bevolkingsopbouw naar leeftijd per kern: uit de Woonvisie

In de Woonvisie wordt bij vervanging van sociale huur een richting van 50% aangegeven als vervanging van sociale huur. Dit percentage is daarnaast afhankelijk van lokale factoren.

Het bovenstaande leidt tot de volgende gewenste indicatieve woningdifferentiatie voor de nieuwbouw in Ter Heijde (prijspeil 1 juli 2009):

- Een verdeling tussen huur- en koopwoningen van 60-70% huur en 30-40% koop;
- Een verdeling van ca 70% eengezinswoningen (grondgebonden) en 30% meergezinswoningen (gestapeld);
- Binnen de huurwoningen een verdeling van 60% tot een huurprijs van € 511,- en 40% tot een huurprijs van € 647,-;
- Binnen de koopwoningen een verdeling van 15% sociale koop* (tot € 181.000,-), 10% bereikbare koop** (tot ca € 220.000,-), 20% dure koop (tot ca € 325.000,-) en 55% extra duur.

* *In plaats hiervan is eventueel 10% sociale koop naast 5% vrije sector huur mogelijk*

** *Binnen de bereikbare koop is ook een verdeling van ca 70% grondgebonden en 30% gestapeld gewenst.*

De aangegeven woningdifferentiatie biedt onder andere mogelijkheden aan huidige bewoners om bijvoorbeeld binnen Ter Heijde door te schuiven naar een duurdere woning of aan ouderen om in het dorp te blijven wonen in een woning op één verdieping. Ook worden meer kansen geboden aan jongeren en/of starters. De differentiatie zegt echter nog niets over het aantal woningen dat terug kan worden gebouwd.

Stedenbouw (verdichting)

De gemiddelde verdichtingsopgave binnen de kernen in het Westland is volgens de Greenportvisie nog geen 12% (4.500 woningen tov ca 38.000 bestaande woningen). Een substantieel deel wil men realiseren in de kleinstedelijke kernen Naaldwijk en Wateringen. Ook binnen de compactdorpse kernen kan meer verdicht worden dan in ruimdorpse kernen, waar wordt ingezet op behoud van eigen karakter en identiteit. In Ter Heijde is de kleinschaligheid kenmerkend. Daarnaast zijn er ook minder mogelijkheden voor verdichting dan in de andere ruimdorpse kernen, vanwege de beperkingen tengevolge van het omliggende natuurgebied en het keur van het Hoogheemraadschap Delfland.

Verkeer

Ontsluiting

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen redenen om de ontsluitingsstructuur van het dorp te wijzigen. Wel zou het verkeer van en naar de parkeerplaats bij de strandopgang beter moeten worden geleid. Als deze parkeerplaats op stranddagen vol is leidt dat nu nog te vaak tot verkeer dat door het dorp dwaalt op zoek naar een parkeerplek. Invoering van eenrichtingsverkeer wordt verkeerskundig niet wenselijk geacht. Overigens zou dat naar verwachting ook nauwelijks extra ruimte opleveren, omdat altijd rekening moet worden gehouden met de benodigde ruimte voor (draaicirkels voor) vuilniswagens, nooddiensten, inparkeren en dergelijke.

Straatprofielen

Indien mogelijk zou met het oog op toekomstige ontwikkelingen bekeken moeten worden of de straatprofielen al naar hedendaagse normen kunnen worden verbreed.

Parkeren

Op 27 januari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders, na inspraak, het verkeersplan Monster - Ter Heijde vastgesteld. Dit verkeersplan is een uitwerking van het Westlands Verkeer en Vervoer Plan (WVVP). Ten aanzien van het parkeren in Ter Heijde is aangegeven dat het belanghebbenden parkeren in Ter Heijde wordt gecontinueerd. Daarnaast wordt ingezet op geconcentreerde uitbreiding van openbare parkeerplaatsen bij de strandopgang, mogelijk middels een parkeergarage. Dit zou niet als apart project worden opgestart, maar worden meegenomen in de komende herinrichting van het dorp.

Daarna kunnen de parkeerplaatsen in de straten er omheen volledig worden gereserveerd voor belanghebbenden.

Ten aanzien van de te hanteren parkeernormen valt Ter Heijde volgens het WVVP in het gebied "rest bebouwde kom". Voor nieuwe woningen gelden de volgende parkeernormen die afhankelijk zijn van de prijs*:

- 1,7 pp/w voor goedkope woningen
- 1,9 pp/w voor middeldure woningen
- 2,1 pp/w voor dure woningen

Hiervan is 0,3 pp/w bedoeld voor bezoekersparkeren, de rest voor bewonersparkeren. Dit laatste dient in principe op eigen perceel te worden opgelost. De parkeerplaatsen moeten voldoende toegankelijk/bereikbaar zijn (bijvoorbeeld niet twee achter elkaar op een inrit). Niet woonfuncties, zoals voorzieningen hebben een eigen, van de specifieke functie afhankelijke parkeernorm zoals opgenomen in het WVVP.

*(prijspeil juli 09):

Goedkoop	tot € 181.000	
Middelduur	€ 181.000 - € 242.500	(appartementen)
Middelduur	€ 181.000 - € 266.000	(grondgebonden)
Duur	€ 242.500 - € 484.500	(appartementen)
Duur	€ 266.000 - € 484.500	(grondgebonden)

Bij vervanging van woningen mag uitgegaan worden van 1,3 parkeerplaatsen per woning als bestaande situatie. Voor de nieuwe, vervangende woning hoeft dan alleen de norm voor die nieuwe woning minus 1,3 aan extra parkeergelegenheid gerealiseerd te worden. Dan mogen natuurlijk geen bestaande parkeerplaatsen verdwijnen.

De bestaande openbare parkeerplaats bij de strandopgang kan nu ook door (bezoekers van) omwonenden worden gebruikt. Als maximale afstand tussen een parkeerplaats en een woning wordt een gemiddelde loopafstand van 40 meter acceptabel geacht (bron: ASVV 2004). Voor het bezoekersparkeren van woningen binnen die afstand kan per woning 0,3pp van de bestaande parkeerplaatsen aan de woningen worden toegeschreven. Binnen een afstand van 40 meter hemelsbreed van de parkeerplaats (een zeer soepele benadering) staan ca 26 woningen. Van de bestaande parkeerplaats kunnen dus zo'n $(26 \times 0,3 = 7,8)$ 8 parkeerplaatsen aan de woningen worden toegeschreven. De overige parkeerplekken zijn toe te rekenen aan "het strand" en de voorzieningen. Overigens is een deel van de parkeerplaats buiten het strandseizoen in gebruik voor de opslag van materiaal van onder andere de reddingsbrigade.

Groen en Water

Ter Heijde ligt in de duinen op één van de zwakste plekken in de kustverdediging. Het hoogheemraadschap hanteert dan ook een keur binnen een zone van 300 meter uit de rijksstrandpalenlijn. Binnen die zone mag geen verzwakking van de zeewering worden gecreëerd. Zo zijn ingravingen niet toegestaan en eventueel te verwerken zand moet ter plekke worden verwerkt. De duinen vormen de laatste buffer om een eventuele 2^e stormvloed te keren. De Slaperdijk vormt het laatste redmiddel in de zeewering. Buiten de rode contouren is voor wat betreft het HDD niets mogelijk. Binnen het HDD leeft veeleer de wens de bestaande camping en parkeerplaats bij Molenslag en de parkeerplaats voor zeesportvissers nabij het hotel op te heffen. Het gaat in beide gevallen om tijdelijke voorzieningen op gronden die eigendom zijn van het Hoogheemraadschap. Men vindt deze functies niet passen binnen het natuurgebied.

Momenteel wordt de kust middels zandsuppletie versterkt in het kader van het project "Zwakke Schakels". Dit betekent dat de duinen bij Ter Heijde zo'n 50 à 60 meter worden verbreed en het strand tot zo'n 100 meter breder zal worden. De duinen zullen ook hoger worden. Daarnaast wordt binnenkort mogelijk de pilot de "Zandmotor" opgestart. Het is een proefproject, wat betekent dat het resultaat nog onzeker is. Naar verwachting resulteert het in een verdere, vooralsnog tijdelijke verbreding van het strand met zo'n 600 meter. De zeewaartse versterking van de kust middels de Zandmotor biedt volgens het HHD geen extra ruimte voor ontwikkelingen in en om Ter Heijde. Binnen Ter Heijde ziet het HHD beperkte mogelijkheden. Met een eventuele verhoging van het maaiveld heeft zij bijvoorbeeld geen problemen.

Voor Ter Heijde is er geen extra waterbergingsopgave. Als er meer wordt verhard wil men wel meer water. Daarnaast geldt een normale opgave wat betreft infiltreren en bergen (bv middels grintkoffers, ed). Hierbij kan men eventueel nog beperkingen ondervinden die voortkomen uit de nabijheid van het drinkwaterbeschermingsgebied.

Natuur en Milieu

Ter Heijde ligt aan de zuidwest- en noordwestzijde strak tegen het Natura 2000 gebied Solleveld en Kapittelduinen aan. Dit betekent niet alleen dat hier geen uitbreidingsmogelijkheden liggen voor het dorp, maar ook dat het beperkingen kan opleveren voor ontwikkelingen binnen Ter Heijde. Zo wordt bijvoorbeeld gekeken naar de uitstralings-effecten van hogere bebouwing op het natuurgebied. De stedenbouwkundige gevolgen voor het natuurschoon zullen door de provincie worden beoordeeld. Zij zijn beheerder van het Natura 2000 gebied en stellen hiervoor een beheerplan op dat aan LNV wordt voorgelegd. In het kader van dat beheerplan bekijken zij of de camping en parkeerplaats bij Molenslag aan het natuurgebied worden toegevoegd. De eigenaar van de betreffende gronden, het Hoogheemraadschap Delfland, richt zich ook meer op natuur.

Sociaal

In de al wel door B&W, maar nog niet door de gemeenteraad vastgestelde Sociale Ontwikkelingskaders wordt nader ingegaan op de kern Ter Heijde. Zoals beschreven is de sociale cohesie in Ter Heijde groot. Het is een kern met weinig inwoners waardoor men elkaar kent. Het feit dat Ter Heijde een oud vissersdorp is met een rijke historie maakt dat de inwoners zich niet alleen verbonden voelen met elkaar maar ook met hun kern. Het strand heeft een positieve invloed op de levendigheid van Ter Heijde. Er zijn echter ook overlastpunten: de bevoorrading van de horecagelegenheden, het stallen van fietsen en parkeren van auto's en de in de nachtelijke uren huiswaarts kerende feestgangers.

De grote sociale cohesie is de basis voor een bloeiend verenigingsleven. Veel van de activiteiten vinden plaats in "Het Vronde" en "Het Irenegebouw". Daarnaast zijn er in Ter Heijde een woonzorgcentrum, een surfwinkel, restaurant Elzenduin en de Viskeet gevestigd. Deze laatste twee horecagelegenheden richten zich echter op specifieke doelgroepen en niet op de doorsnee- bewoners en passanten.

Door het beperkte aantal inwoners in Ter Heijde is in zijn algemeenheid het draagvlak voor voorzieningen gering. De inwoners van Ter Heijde zijn daarom voor de overige voorzieningen aangewezen op het aangrenzende Monster. Vlak over de dijk ligt een basisschool, sporthal en jongerenontmoetingscentrum. Voor de dagelijkse boodschappen is men aangewezen op de winkels in het centrum van Monster.

De bewoners zouden het prettig vinden als er een buurtsuper en horeca-gelegenheid in Ter Heijde zou zijn. Maar zij zijn zich ook bewust dat het draagvlak voor dergelijke voorzieningen gering is.

Naar de toekomst toe willen we de bestaande voorzieningen handhaven. De gewenste versterking van het voorzieningenniveau is wellicht mogelijk als partijen initiatieven nemen tot het combineren van functies. Het kerkplein, in het hart van het dorp en nabij de strandopgang, is hiervoor een geschikte locatie.

Recreatie

Huidige situatie

Naast de woonfunctie heeft Ter Heijde heeft een recreatieve functie voor het achterland. De twee belangrijkste wegen door het dorp, de Strandweg en de Karel Doormanweg, leiden tevens naar de twee aanwezige strandopgangen. Een derde belangrijke opgang, Molenslag, ligt direct ten noorden van het dorp. Bij deze strandopgang zijn in het seizoen een groot parkeerterrein en een camping aanwezig. De drie strandopgangen tezamen geven Ter Heijde (in brede zin; dorp en Molenslag) haar recreatieve betekenis. Zo staan vijf van de negen strandtenten in de gemeente Westland bij Ter Heijde.

Bij de strandopgang Strandweg staan 2 strandtenten. Het eerste is het "Strandpaviljoen Elzenduin Beach", behorend bij hotel Elzenduin dat vlakbij in het dorp staat. Elzenduin Beach profileert zich als potentieel sterrenrestaurant en trekt bezoekers van grotere afstand aan. Deze komen echter vooral voor het restaurant op het strand en niet zozeer voor het strand zelf. Het naastgelegen "Tante Lies" heeft het karakter van een traditionele strandtent, gericht op families en de doorsnee strandbezoeker. Bij de opgang Karel Doormanweg staat "Jamm Beach" dat het best gekarakteriseerd wordt door begrippen als jong, hip en lounge. Bij Molenslag staan "Bondi Beach" en "Bij Ons".

Het strand in Ter Heijde wordt over het algemeen bezocht door personen uit de omgeving. Dit komt mede door de minder goede bereikbaarheid en beperkte parkeermogelijkheden in het dorp. Nabij het hotel, in het Natura 200 gebied, ligt daarnaast nog een tijdelijke parkeerplaats voor recreatieve zeevissers. De strandopgang Molenslag trekt bezoekers aan uit een ruimere omgeving, door de aanwezigheid van het grote parkeerterrein. De camping trekt ook mensen vanuit het buitenland. Het strand bij Ter Heijde kan momenteel worden gekenmerkt als familiestrand.

recreatieve functies Ter Heijde ►

- S** strandtent
- H** Hotel Elzenduin
- P** parkeren strandbezoekers
- Z** tijdelijk parkeren zeevissers



Visie

De provincie heeft aan de betrokken gemeenten gevraagd de badplaatsen Scheveningen, Kijkduin, Ter Heijde en Hoek van Holland nader te profileren. De gemeente Westland wil het karakter van Ter Heijde als familiestrand behouden en de kwaliteit verbeteren. We richten ons op extensieve recreatie ten behoeve van het achterland. Grootschalige recreatieve ontwikkelingen of massatoerisme worden niet nagestreefd. De term badplaats past in die zin niet bij het huidige- als beoogde karakter van Ter Heijde. We willen echter wel de recreatieve functies die er zijn in/bij Ter Heijde behouden.

Plannen om het Natura 2000 gebied Solleveld & Kapittelduinen uit te breiden ten koste van de grote parkeerplaats of camping bij Molenslag passen niet in dit beeld als er in de omgeving geen geschikte alternatieve locaties voorhanden zijn. De strandslagen Strandweg en Karel Doormanweg zijn slecht(s) bereikbaar via wegen door Monster en Ter Heijde en het aantal parkeerplaatsen in het dorp is beperkt. Er zijn geen mogelijkheden de toegankelijkheid te verbeteren of het aantal parkeerplaatsen te vergroten. Het opheffen van de parkeerplaats bij Molenslag zou de doodsteek zijn voor de recreatie in Ter Heijde.

De gemeente Westland streeft niet naar grootschalige ontwikkeling tot een badplaats, maar wel naar kwaliteitsverbetering van de recreatieve functies bij Ter Heijde. Daarbij wordt een betere (fysieke en functionele) relatie tussen het dorp Ter Heijde en Molenslag van groot belang geacht.

Mogelijk kan Ter Heijde zich iets meer profileren op culinair gebied, zoals door Elzenduin Beach. Dat mag echter niet ten koste gaan van de beoogde functie als familiestrand. Reguliere, voor de doorsnee familie/strandbezoeker toegankelijke strandtenten moeten worden gehandhaafd. Mochten in de toekomst mogelijkheden ontstaan strandtenten het jaar rond op het strand te laten staan, bijvoorbeeld door de Zandmotor, dan zou er bij Molenslag ruimte kunnen zijn voor een extra strandtent. Deze zou zich kunnen richten op het hoogwaardiger culinaire segment of juist op het segment tussen het exclusieve restaurant van Elzenduin Beach en het meer gewone segment (denk bijvoorbeeld aan een grandcafé of iets dergelijks). .

Eventuele ontwikkelingen op culinair gebied zouden kunnen worden gerealiseerd bij Molenslag. Wel moet worden geconstateerd dat goede voorzieningen, waarbij moet worden gedacht aan een Michelin-ster-waardig restaurant een permanent karakter zouden moeten hebben. Nu kan dat niet worden gerealiseerd, omdat op het strand slechts tijdens het zomerseizoen bebouwing aanwezig mag zijn en in het duingebied niet mag worden gebouwd. Als een restaurant wordt gerealiseerd, moet dat worden gezien als een aanvulling op het bestaande aanbod. Het mag niet ten koste gaan van het huidige aantal strandpaviljoens.

De toegankelijkheid van het strand kan worden verbeterend door de trappen van de strandopgangen te vervangen door taluds. Daardoor wordt het strand ook bereikbaar voor mindervaliden. Als ook nog een boardwalk wordt aangelegd tussen de strandopgangen Strandweg en Karel Doormanweg, ontstaat helemaal een voor die doelgroep toegankelijk strand.

Naast de specifieke recreatieve ontwikkelingen bij Ter Heijde, kan ook de vernieuwing van woningen in het dorp bijdragen aan het ruimtelijk beeld en daarmee aan de verblijfskwaliteit van de strandplaats. Er wordt naar gestreefd het kleinschalige bebouwingsbeeld van het dorp te handhaven. Daarbij is slechts in beperkte mate ruimte voor iets hogere bebouwing.

Workshops HINT en Klankbordgroep

De gemeente heeft getracht voorliggende stedenbouwkundige kaders in overleg met alle belanghebbenden, maar met haar eigen verantwoordelijkheid op te stellen.

Belangrijke partij zijn daarbij natuurlijk allereerst de bewoners. Nadat Arcade eerdere plannen voor Ter Heijde aan de bewoners had gepresenteerd, hebben deze zich verenigd in de belangenvereniging Heijdse Inspraak Nieuw Ter Heijde (HINT). Middels twee workshops is HINT door de gemeente betrokken bij de planvorming. Enerzijds om hen de gelegenheid te geven hun belangen naar voren te brengen. Anderzijds was het doel om beter in beeld te krijgen wat het specifieke karakter is van het dorp. Belangrijke zaken die naar voren werden gebracht zijn:

- Ter Heijde is een kustdorp, verscholen in de duinen en dat moet het blijven;
- Het kleinschalige karakter moet worden gehandhaafd;
- Rondom het kerkplein zijn mogelijkheden voor gestapelde/hogere bebouwing;
- De kerk moet het hoogste gebouw blijven;
- Ter Heijde is een hechte gemeenschap; het woningbouwprogramma moet er op gericht zijn deze sociale cohesie te bewaren;
- Ter Heijde is geen gesloten gemeenschap. Het dorp kan (in beperkte mate) mensen van buiten opnemen die deel willen uitmaken van die gemeenschap;
- Men wil Ter Heijde niet typeren als badplaats, maar "familiestrand";
- Problemen met het parkeren betreffen vooral het verkeer dat zoekend naar een parkeerplaats door het dorp dwaalt. Een betere geleiding van dit verkeer zou veel verbeteren;
- Het dorp heeft behoefte aan voorzieningen, zoals een winkeltje of een toegankelijke eetgelegenheden;
- Een klein voortuintje of Delftse stoep zou soms gewenst zijn, bijvoorbeeld daar waar sprake is van veel passanten. Grote diepe voortuinen (als in de Van Speykstraat) vindt men niet nodig.

Naast deze meer concrete wensen waren er ook nog enkele uitspraken die het karakter van Ter Heijde als kustplaats verduidelijken. Wie door het dorp loopt ziet niet meteen wat nu nog de relatie is tussen de bewoners en de zee. Deze bestaat echter nog wel, wat o.a. tot uitdrukking kwam in opmerkingen zoals:

- Als het seizoen voorbij is, is het strand weer van ons.
- Als ik in de achtertuin lig, kan ik de zee horen.

Behalve de workshops met HINT is ook een klankbordbijeenkomst gehouden met andere belanghebbenden uit het dorp. Met deze partijen zijn daarna ook afzonderlijke gesprekken gevoerd.

- De Werkgroep Sociale Vernieuwing Ter Heijde wees vooral op het belang van bewoners bij (duidelijkheid ten aanzien van) het woningbouwprogramma, mogelijkheden om terug te keren en tijdelijke, vervangende huisvesting. Daarnaast werd overigens ook geopperd dat hogere bebouwing beter aan de rand van het dorp bij Molenslag zou passen dan rondom het kerkplein.
- Uit gesprekken met de vertegenwoordiger van de ondernemersvereniging i.o., de hoteleigenaar en de campinghouder blijkt vooral dat men nu eindelijk wel eens duidelijkheid zou willen hebben over de plannen en het ambitieniveau van de gemeente ten aanzien van recreatie in Ter Heijde. Men heeft niet bij voorbaat behoefte aan intensieve of grootschalige recreatieve ontwikkelingen, maar een kwaliteitsslag is zeker nodig.

- Pieter van Foreest heeft momenteel geen nieuwbouwplannen (meer) voor de Duinhof. Daar kan over enkele jaren wel weer verandering in komen. Men staat in principe open voor samenwerking met andere partijen.
- De NH kerk Ter Heijde heeft niet alleen wat betreft eigendom van grond en gebouwen een belangrijke positie in het dorp, maar ook wat betreft haar rol in de gemeenschap. Het verenigingsgebouw Irene functioneert als een soort gemeenschapshuis. Deze ruimte en functie is onmisbaar voor de kerk. Het huidige gebruik valt niet zondermeer met allerlei andere, nieuwe functies te combineren. Dit betekent niet dat men daar op zich niet voor open staat. Het bestuur wees daarnaast ook nog op het belang van voldoende parkeergelegenheid voor kerk en begraafplaats. Veel kerkbezoekers komen met de auto "van over de dijk".

Visie

Uitgangspunt bij de vernieuwing is behoud van het karakter van Ter Heijde. Het beoogde dorpsbeeld hangt ook nauw samen met de ambities die we hebben voor de toekomstige positionering van het dorp als "badplaats". Op dat vlak zijn geen grootschalige of intensieve recreatieve ontwikkelingen voorzien. Wel wordt een kwaliteitsverbetering nagestreefd van (de omgeving van) de huidige voorzieningen. Er is dan ook geen aanleiding om bij de vernieuwing af te wijken van het huidige, kleinschalige en dorpse karakter van het Ter Heijde.

Gezien de kwalificatie als "ruimdorps" in de Greenportvisie is de verdichtingsopgave beperkt. Mede gezien de extra restricties en beperkingen tengevolge van het omliggende natuurgebied en het keur van het hoogheemraadschap zijn de mogelijkheden ook zeer beperkt. Verdichting is alleen mogelijk voor zover inpasbaar in het kleinschalige karakter en voor zover voldaan kan worden aan het sectorale beleid, waaronder het parkeerbeleid. Gezien de diepe kavels in fase 4 is daar in de toekomst relatief meer ruimte om te verdichten. Over het algemeen zal het in totaal aantal terug te bouwen woningen naar verwachting niet veel hoger zijn dan het aantal te slopen woningen.

Naast het aantal is de differentiatie van de terug te bouwen woningen van belang. Daarvoor is voor het totaal aantal te vervangen woningen in Ter Heijde het volgende indicatieve woningbouwprogramma opgesteld (prijsspeil 1 juli 2009):

- Een verdeling van 60-70% huur en 30-40% koop
 - huur: 60% tot € 511,- en 40% tot € 647,-
 - koop: - 15% sociaal* (tot € 181.000,-)
 - 10% bereikbare** (tot ca € 220.000,-)
 - 20% duur (tot ca € 325.000,-)
 - 55% extra duur
- Een verdeling van ca 70% eengezinswoningen (grondgebonden) en ca 30% meergezinswoningen (gestapeld)

* eventueel 10% sociale koop naast 5% vrije sector huur mogelijk

** binnen de bereikbare koop is ook een verdeling van ca 70% grondgebonden en 30% gestapeld gewenst.

Als er geen grootschalige veranderingen zijn voorzien is er geen aanleiding de bestaande structuur en meer in het bijzonder het stratenpatroon van het dorp te wijzigen. De huidige structuur voldoet nog prima en wijziging zou hoge, onnodige kosten met zich mee brengen. Alleen bij mogelijke toekomstige vernieuwing van De Duinhof zou het verleggen van de Pieterstraat eventueel een meerwaarde kunnen hebben. Voor de nieuwbouw zullen de parkeernormen uit het WVVP worden aangehouden en het (bewoners)parkeren zal zoveel mogelijk op de percelen, buiten de openbare ruimte plaatsvinden. Daarnaast is op de openbare parkeerplaats bij de strandopgang een gebouwde parkeervoorziening mogelijk.

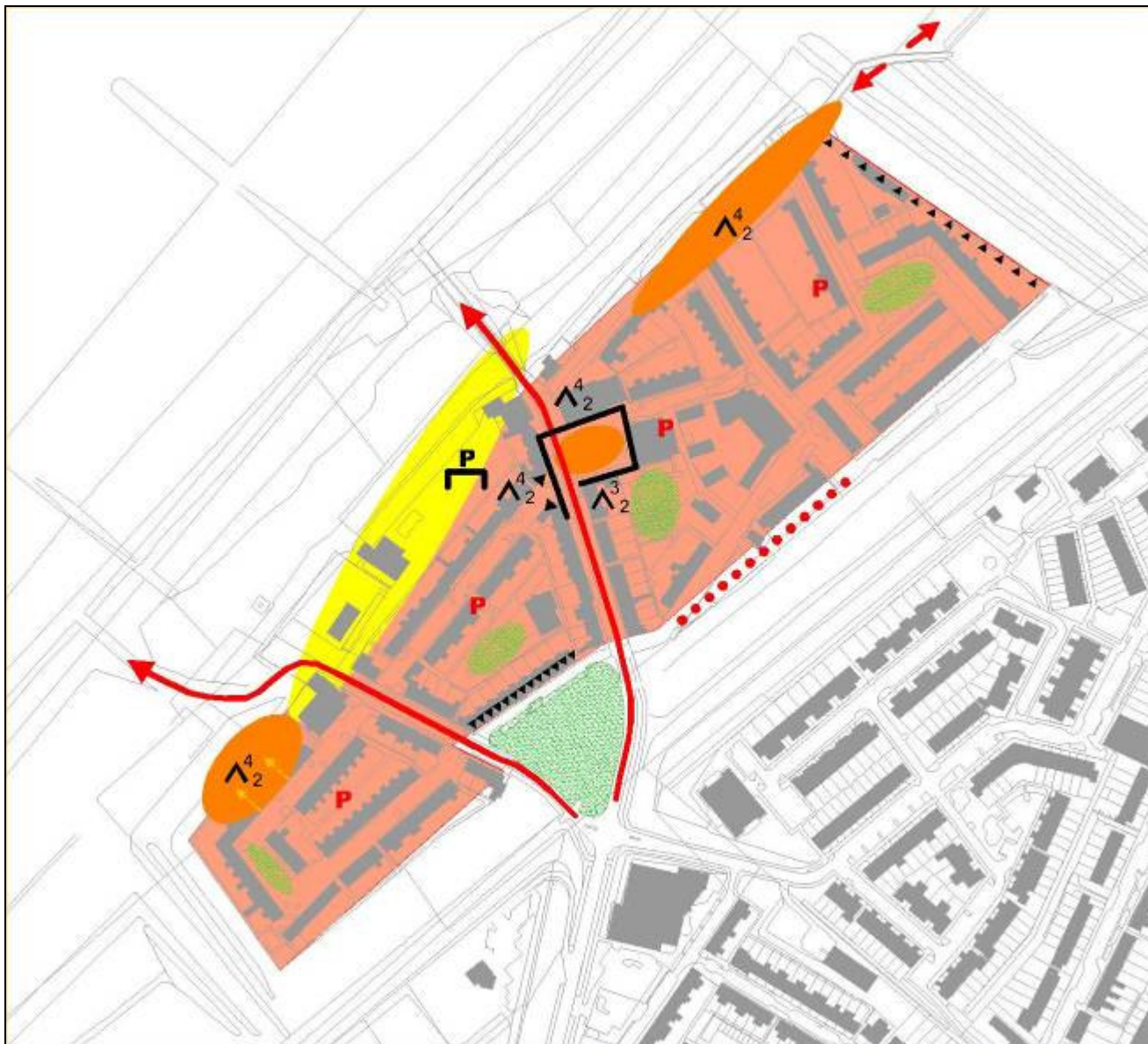
Hogere bebouwing is mogelijk rondom het kerkplein. Op de hoeken Michiel de Ruyterstraat - Karel Doormanstraat en ter plaatse van het verenigingsgebouw Irene zou tot 4 bouwlagen kunnen worden gebouwd; maximaal 2 reguliere bouwlagen en maximaal 2 onder de kap. De opening in de pleinwand bij de De Ruyterstraat wordt bij voorkeur verkleind. Aan de zuidoostzijde van het plein staat de bebouwing veel dichter bij de kerk en op het plein. Hier is maximaal 2 lagen met kap (tot 3e laag) denkbaar.

Ook aan de Piet Heinstraat en Evertsenstraat is gestapelde/hogere bebouwing mogelijk langs de duinen, die binnenkort verbreed en verhoogd worden. Aan de Piet Heinstraat ontstaat zo ook de kans om door meer open bebouwing vanuit de buurt zicht te bieden op de duinen die nu geheel verscholen liggen achter de woningen. Langs de duinen wordt bebouwing tot 4 bouwlagen, maximaal 2 reguliere bouwlagen en 2 lagen onder de kap, acceptabel geacht, met daarin/-achter een gebouwde parkeervoorziening. Dit vereist wel de nodige aandacht voor een goede architectonische en stedenbouwkundige inpassing in het kleinschalige karakter van Ter Heijde.

Elders in Ter Heijde zijn juist min of meer gesloten straatwanden gewenst om het kenmerkende gesloten en introverte karakter van het dorp te handhaven. Indien woningtypen zijn gewenst die leiden tot meer open bebouwing, zoals vrijstaande woningen of twee-onder-een-kappers, worden deze geschakeld gebouwd. Door onder andere het beperken van goothoogtes en het toepassing van langskappen blijft de bestaande kleinschaligheid zoveel mogelijk bewaard. Hiertoe worden ook andere instrumenten ingezet zoals kleine variaties en verspringingen in de straatwanden of diversiteit. Ook wordt gestreefd naar handhaving van de eenheid in architectuur. Voor fase 4 valt te overwegen de bebouwing aan de zijde van Molenslag naar buiten toe te oriënteren.

Aan het kerkplein zou een winkel (dagelijkse goederen) en/of eetgelegenheid wenselijk zijn. Het probleem is hiervoor voldoende economisch draagvlak te vinden. Misschien kan het combineren van functies en voorzieningen in de toekomst mogelijkheden bieden.

De rommelige zone bij en tussen de strandopgangen, met oa het parkeerterrein, heeft zondermeer een kwaliteitsverbetering nodig. Op z'n minst dient de inrichting te worden verbeterd en moet de stalling van fietsen beter worden ingepast. De realisatie van een parkeerdek ten behoeve van bewonersparkeren aan de duinzijde van de parkeerplaats kan ook bijdragen, mits hoge eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit. Ook de relatie tussen Molenslag en het dorp kan worden versterkt, te beginnen bij het meer aantrekkelijk maken van de verbindingsroute via de Lijnbaan.



▲ Visie Ter Heijde

	Invloedsfeer wonen		Open, groene entree
	Invloedsfeer strand		Introverte openbare ruimtes
	Invloedsfeer wonen en strand		Doorkijk naar duinen
	Wandvorming kerkplein		Wegen naar strandopgang
	Max. goot- en nokhoogte		Parkeren op eigen perceel
	Kleinschalig front		Mogelijkheid aanpassing wegenstructuur
	Mogelijke oriëntatie bebouwing		Verbeteren verbinding Ter Heijde - Molenslag
	Versmallen opening pleinwand		Parkeerdek langs duinen

Vastgesteld door College van B&W van de gemeente Westland op 2 maart 2010.



BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012





Bijlage 2 Nota van beantwoording bestuurlijke overlegreacties



BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012





**NOTA VAN BEANTWOORDING BESTUURLIJKE OVERLEGREACTIES OP HET VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN
KERN TER HEIJDE**

Nummer	Samenvatting	Reactie	Aanpassingen
01	Hoogheemraadschap van Delfland.		
a.	Geeft aan met het plan in te stemmen.	Geen.	Geen.
02	Veiligheidsregio Haaglanden		
a.	Geeft aan dat de uitvoering van dit plan niet leidt tot een noemenswaardige toename of afname van bestaande risico's	Geen.	Geen.
b.	Aandacht wordt wel gevraagd voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de bluswatervoorziening.	Het betreft uitvoeringsgerichte opmerkingen welke van belang zijn bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf heeft hier geen betrekking op.	Geen.
c.	Geadviseerd wordt om de breedte van de toegang tot de Wurft voor hulpdiensten het bouwbesluit van 2012 aan te houden.	Het advies wordt overgenomen.	Tussen de bouwblokken aan de Michel de Ruyterstraat wordt een afstand van 4,5 meter aangehouden.
d.	Geeft aan dat de afstand vanaf het plangebied tot de transportas N211 geen 180 meter maar 1000 meter.	Geen.	De tekst wordt aangepast in het bestemmingsplan.
03	Waterbedrijf Evides		
a.	Heeft inhoudelijk geen opmerkingen gemaakt.	Geen.	Geen.
04	Pipeline Control		
a.	Geeft aan geen bezwaren tegen het plan te	Geen.	Geen.



GEMEENTE WESTLAND

	hebben.		
05	Provincie Zuid-Holland		
a.	Geeft aan dat Ter Heijde zich geheel in de Atlantikwall bevond en dat daaraan aandacht in het bestemmingsplan zou moeten worden gegeven.	Ter Heijde is onderdeel geweest van de Atlantikwall. Echter zijn er binnen het plangebied geen overblijfselen daarvan aanwezig alsmede het plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die een negatieve invloed op Atlantikwall zouden kunnen hebben. Vandaar geen aandacht is besteed aan de Atlantikwall	Geen.
b.	Geeft aan dat het DGMR Milieurapport en stedenbouwkundig kader niet bij het bestemmingsplan zijn gevoegd zodat niet kan worden bepaald in hoeverre het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.	In de fase van ontwerp worden de bijlage's toegevoegd aan het plan en verzonden.	Geen.
06	TenneT TSO B.V.		
a.	Geeft aan geen opmerkingen op het plan te hebben.	Geen.	Geen.



BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012





Bijlage 3 Aanpassingen gemeente Westland op het voorontwerp bestemmingsplan Ter Heijde



BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012





AANPASSINGEN GEMEENTE WESTLAND OP HET VOORONTWERP BESTEMMINGSPPLAN Kern Ter Heijde

Nummer	Samenvatting	Aanpassingen
1	Gemeente Westland	
a.	Het woningbouw programma is iets gewijzigd qua woning typen.	Als gevolg hiervan zijn in de toelichting tekstueel een aantal wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van woning typen en parkeerplaatsen.



BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012





PLANREGELS



BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012



**Inhoudsopgave**

HOOFDSTUK 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
HOOFDSTUK 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Detailhandel	11
Artikel 4	Groen	13
Artikel 5	Horeca	14
Artikel 6	Maatschappelijk	16
Artikel 7	Natuur	18
Artikel 8	Tuin	20
Artikel 9	Verkeer- Verblijfsgebied	21
Artikel 10	Wonen	22
Artikel 11	Waarde - Archeologie	25
Artikel 12	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	27
HOOFDSTUK 3	Algemene regels	29
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 14	Algemene bouwregels	30
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 16	Werking wettelijke regelingen	34
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	38
HOOFDSTUK 4	Overgangs- en slotregels	40
Artikel 20	Overgangsrecht	40
Artikel 21	Slotregel	41

Bijlage bij de regels

Bijlage I	Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage II	Molenbiotoop





HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan "Kern Ter Heijde" van de gemeente Westland;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1783.OBP00000012-vast met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

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;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aanbouw:

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

aan-huis-gebonden-onderneming

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

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;

antenne-installatie

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

bebouwing

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

bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren of inzamelen en verhandelen van goederen;



**bedrijfsvloeroppervlak**

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

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

bijgebouw

een (vrijstaand of aan een hoofdgebouw aangebouwd) gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden is en ruimtelijk ondergeschikt is van respectievelijk aan het hoofdgebouw en geen rechtstreekse toegang tot het hoofdgebouw heeft;

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;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag

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

bouwperceel

een aanéengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

**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;

bouwwijze

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;

boveninsteek

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

dakkapel

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

daknok

het hoogste punt van een schuin dak;

dakopbouw

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

dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

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;

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, internetwinkels en bankfilialen;

erf

al dan niet bebouwde gronden 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;





erker

een ruimte op de begane grond in een gebouw die buiten de gevel van het gebouw uitsteekt;

gebouw

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

geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Relatie met Wabo bijlage II artikel 5;

hoofdgebouw

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

horeca

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

kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechte reeks te woord wordt gestaan en geholpen;

kap

een constructie van een of meer dakvlakken met een helling van minder dan 65 graden;

maatschappelijk

sociaal-maatschappelijke voorzieningen, educatieve doeleinden, het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, het verenigingsleven, de godsdienstuitoefening, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen niet-commerciële instellingen.

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 zend-masten;

oorspronkelijke achtergevel

de achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw;



**openbaar toegankelijk gebied**

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

overkapping

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

peil

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

recreatie-inrichting

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van recreatie-activiteiten; de volgende specifieke vormen worden onder recreatie-inrichting begrepen:

- a. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen en waarbij het accent ligt op het lesgeven;
- b. sportscholen en fitnesscentra, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport;
- c. sauna's, badinrichtingen en dergelijke;
- d. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten, alsmede
- e. naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven; onder recreatie-inrichtingen worden niet begrepen inrichtingen waarin drie of meer speelautomaten voor gebruik ter plaatse zijn opgesteld;

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;

Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;



**straatmeubilair**

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts) voorzieningen, zoals: verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen; afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken;

uitbouw

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

vlaggenmast

een stok om vlaggen aan te hangen, niet bedoeld om reclame uitingen te presenteren;

voor erfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

voorgevel

de naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel en/of waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een aanduiding;

voorgevelrooilijn

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

woning

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

zijerf

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





Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 bouwhoogte van een antenne-installatie:

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

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

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

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





HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. van erfafscheidingen tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de openbare weg 1 m;
- b. van erfafscheidingen elders 2 m;
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c. detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel is niet toegestaan.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Detailhandel' geheel of gedeeltelijk wijzigen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, kantoren, dienstverlening (al dan niet met woningen) of woningen, mits:
 - a. er aantoonbaar vraag is naar de beoogde functie;
 - b. geen sprake is van onevenredige milieubelasting op de omgeving;
 - c. voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is;
 - d. voldaan kan worden aan de (milieu)wetgeving;
 - e. de bouwregels als bedoeld onder 3.2 van toepassing blijven.



2. Alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder 1 dient te worden voldaan aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - a. luchtkwaliteit;
 - b. geluid;
 - c. bodemkwaliteit;
 - d. watertoets;
 - e. archeologie;
 - f. externe veiligheid;
 - g. ecologie;
 - h. verkeersaantrekkende werking;
 - i. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.





Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer" in ieder geval voor voet- en fietspaden.

4.2 Bouwregels

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

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





Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden en water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Binnen en buiten het bouwvlak aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, mits:

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- c. indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding ten minste 1m;
- d. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen geldt: de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- e. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- h. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- j. de situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dient als volgt te worden vormgegeven:
 1. tenminste 2 meter achter de voorgevel
 2. indien het zijerf grenst aan de openbare ruimte en geen sprake van tweede voorgevelrooilijn dan maximaal 3,5 meter breed;





- k. indien sprake is van meerdere voorgevelrooilijnen, zijn deze middels een aanduiding 'gevellijn' aangegeven; voor zover één aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, duidt deze de voorgevel aan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg bedraagt 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Horeca' geheel of gedeeltelijk wijzigen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, dienstverlening (al dan niet met woningen) of woningen, mits:
 - a. er aantoonbaar vraag is naar de beoogde functie;
 - b. geen sprake is van onevenredige milieubelasting op de omgeving;
 - c. voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is;
 - d. voldaan kan worden aan de (milieu)wetgeving;
 - e. de bouwregels als bedoeld onder 5.2 van toepassing blijven.
- 2. Alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder 1 dient te worden voldaan aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - a. luchtkwaliteit;
 - b. geluid;
 - c. bodemkwaliteit;
 - d. watertoets;
 - e. archeologie;
 - f. externe veiligheid;
 - g. ecologie;
 - h. verkeersaantrekkende werking;economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.



Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "religie" tevens voor religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten;
- c. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" uitsluitend voor een begraafplaats;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - reddingsmaatschappij" uitsluitend voor een reddingsmaatschappij;
- e. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 1" tevens voor horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" uitsluitend voor nutsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "wonen" uitsluitend voor bijzondere woonvormen waaronder begrepen groepswoningen, seniorenhuisvesting, een bejaardentehuis en/of verzorgingshuis, gezinsvervangende woningen of daarmee gelijk te stellen woonvormen, met de daarbij behorende voorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "speeltuin" tevens voor een speeltuin;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en water.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte;
- d. voor zover geen bouwhoogte is aangegeven geldt de bestaande maatvoering als maximum;

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wonen" aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd buiten het bouwvlak waarbij geldt dat:
 1. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
 2. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
 3. indien niet in de erfafscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfafscheiding ten minste 1 m;
 4. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel



- waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 3 meter;
5. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 m en ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
 6. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
 7. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
 8. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
 9. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
 10. de situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dient als volgt te worden vormgegeven:
 - tenminste 2 meter achter de voorgevel
 - indien het zijerf grenst aan de openbare ruimte en geen sprake van tweede voorgevelrooilijn dan maximaal 3,5 meter breed;
 11. indien sprake is van meerdere voorgevelrooilijnen, zijn deze middels een aanduiding 'gevellijn' aangegeven; voor zover één aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, duidt deze de voorgevel aan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor of op ten hoogste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding "speeltuin" speeltoestellen mogen worden opgericht met een hoogte van ten hoogste 6 m.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Maatschappelijk' geheel of gedeeltelijk wijzigen ten behoeve van andere maatschappelijke doeleinden als bedoeld in artikel 1 Begrippen, recreatieve inrichtingen als bedoeld in artikel 1 Begrippen (al dan niet met woningen) of woningen, mits:
 - a. er aantoonbaar vraag is naar de beoogde functie;
 - b. geen sprake is van onevenredige milieubelasting op de omgeving;
 - c. voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is;
 - d. voldaan kan worden aan de (milieu)wetgeving;
 - e. de bouwregels als bedoeld onder 6.2 van toepassing blijven.
2. Alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder 1 dient te worden voldaan aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - a. luchtkwaliteit;
 - b. geluid;
 - c. bodemkwaliteit;
 - d. watertoets;
 - e. archeologie;
 - f. externe veiligheid;
 - g. ecologie;
 - h. verkeersaantrekkende werking;
 - i. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.





Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en versterking van de actuele en potentiële landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden met inbegrip van de zich daarin bevindende flora en fauna;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer" in ieder geval voor voet- en fietspaden.
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van lid 7.2 onder b voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien het natuurbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

7.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met bestemming "Natuur" zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie en het scheuren of frezen van natuurlijke graslandvegetaties;
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- g. het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoeken naar bodemschatten, alsmede het slaan van waterputten of –bronnen ten behoeve van de drinkwaterwinning;



- h. het bebossen of aanbrengen van kruidachtige of houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;
- i. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen en kaden;
- j. het bestrooien of bespuiten van gronden met chemische bestrijdingsmiddelen.

7.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

De verbodsbepaling van 7.4.1 geldt niet voor normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die bij het van kracht worden van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of aangevraagde maar nog te verlenen vergunning; hieronder wordt mede verstaan:

- a. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van voor de zeeweringsfunctie ongewenste veranderingen in de buitenduinen;
- b. het onderhoud en herstel dan wel aanpassen van bestaande oeverbeschoeiingen, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van de verweringsfunctie ongewenste veranderingen in de buitenduinen;
- c. werken en/of werkzaamheden, die strekken tot behoud of tot herstel van de landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover zij voor wat betreft hun plaats, hun omvang en hun wijze van uitvoering de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van deze gronden niet in onevenredige mate aantasten. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke ecooloog omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en/of werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden.



Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden met een hoogte van ten hoogste 1 meter.



Artikel 9 Verkeer- Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" in ieder geval voor parkeervoorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en water.

9.2 Bouwregels

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





Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven en water;
- c. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" tevens voor detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding "garage" uitsluitend voor garages;
- e. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" voor kantoren.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. als hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan:
 1. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld": gestapelde woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen": twee-aaneen gebouwde woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand": vrijstaande woningen;
 4. voor zover geen aanduiding is opgenomen: rijen van ten minste drie aaneengebouwde woningen;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte;
- e. de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap en dakkapellen, zoals frans-balkon-dakkapellen en topgevels.

10.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. voor gestapelde, vrijstaande, twee-aaneen gebouwde en rijen van ten minste drie aaneengebouwde woningen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd waarbij geldt dat:
 1. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
 2. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
 3. indien niet in de erfafscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfafscheiding ten minste 1 m;
 4. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 3 meter;
 5. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
 6. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;



7. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
8. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
9. In afwijking van het bepaalde onder 5 en 8 bedraagt de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – bijgebouw 2" ten hoogste de met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte;
10. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
11. de situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dient als volgt te worden vormgegeven:
 - tenminste 2 meter achter de voorgevel;
 - indien het zijerf grenst aan de openbare ruimte en geen sprake is van een tweede voorgevelrooilijn dan maximaal 3,5 meter breed;
12. indien sprake is van meerdere voorgevelrooilijnen, zijn deze middels een aanduiding 'gevellijn' aangegeven; voor zover één aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, duidt deze de voorgevel aan;
13. het voorerf mag maximaal 50% worden bebouwd mits het totale oppervlakte aan aan-, uit en bijgebouwen en overkappingen maximaal 50 m² is. Indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een erfafscheiding met onderdoorgang worden gerealiseerd waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijerfafscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de te bouwen gebouwen geen onnodige nadelige veranderingen teweegbrengen in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig worden geschaad;
- b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 10.2.2 onder a of b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.





10.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden, naast het bepaalde in artikel 15 (Algemene gebruiksregels) de volgende regels:

10.4.1 Aan-huis-gebonden-beroepen

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

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f. er geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaats vinden.
- g. er geen horeca en detailhandel plaatsvinden;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g is detailhandel ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" toegestaan.





Artikel 11 Waarde – Archeologie - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Archeologie - 3" aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. en bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

11.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met bestemming "Waarde – Archeologie - 3" zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;



- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.3.2 Uitzondering op het uitvoerverbod

Het verbod van lid 11.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 21.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

11.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 11.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.





Artikel 12 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de waterkering.

12.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering.

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

12.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met een hieronder genoemde dubbelbestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden te verrichten, behoudens de daarbij vermelde uitzonderingen:

- het ontginnen, het bodem verlagen, het afgraven, het ophogen en/of het egaliseren;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie en het scheuren of frezen van natuurlijke graslandvegetaties;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;





- het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoeken naar bodemschatten, alsmede het slaan van waterputten of -bronnen ten behoeve van de drinkwaterwinning;
- het bebossen of aanbrengen van kruidachtige of houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;
- het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen en kaden;
- het bestrooien of bespuiten van gronden met chemische bestrijdingsmiddelen;

12.4.2 Uitzondering op het uitvoerverbod

Het bepaalde in lid 12.4.1 niet van toepassing op:

- het werk en de werkzaamheden die nodig zijn voor de waterstaatkundige versterking van de zeewering;
- de normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die bij het van kracht worden van dit plan reeds bestonden of in uitvoering waren genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of nog te verlenen vergunning; hieronder worden mede verstaan:
 1. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van voor de waterkeringsfunctie ongewenste veranderingen;
 2. het onderhoud en herstel dan wel aanpassen van bestaande oeverbeschoeiingen, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van voor de waterkeringsfunctie ongewenste veranderingen;
 3. werken en/of werkzaamheden die strekken tot behoud of tot herstel van de landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden.

12.4.3 Verlening omgevingsvergunning

- a. Voor de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.4.1 moet in acht worden genomen het bepaalde onder b en onder 12.4.4 en 12.4.5.
- b. Aan de aanlegvergunning mogen voorwaarden worden verbonden mits daarover vooraf schriftelijk advies is gevraagd aan de onderscheidene deskundigen als bedoeld onder 12.4.5.

12.4.4 Toelaatbaarheid van de werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden die onder het verbod als bedoeld in 12.4.1 vallen, zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang dat met de dubbelbestemming wordt gediend, hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

12.4.5 Advies

- a. Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies aan het Hoogheemraadschap van Delfland.
- b. Het schriftelijk advies betreft in het bijzonder de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de dubbelbestemming niet onevenredig wordt geschaad, en over de eventueel te stellen voorwaarden aan de omgevingsvergunning.





HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

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





Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Percentages op de planverbeelding

14.1.1 Bebouwingspercentage

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

14.1.2 Bouwvlakken zonder percentage

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

14.1.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen

Het op de planverbeelding in een bouwvlak vermelde percentage heeft geen betrekking op bouwwerken en geen gebouwen zijnde.

14.2 Hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

14.2.1 Maximale hoogte

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

14.2.2 Geen hoogte aanduiding

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.

14.3 Algemene hoogtematen

Als maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn, gelden de volgende maten, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- a. erfafscheidingen:
 1. tussen voorgevelrooilijn en openbare weg: 1,00 m;
 2. erfafscheidingen elders: 2,00 m;
- b. overkappingen: 3,00 m;
- c. straatmeubilair: 3,00 m;
- d. lichtmasten: 20,00 m;
- e. antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes : 5,00 m;
- f. overige bouwwerken: 2,00 m.

14.4 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 1,50 m. bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,0 m bedraagt;
- d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 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 1,50 m bedraagt;
- f. bestaande dakopbouwen, luifels en uitbouwen aan de voorzijde.

14.5 Ondergrondse bouwwerken

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

14.6 Parkeernormering

Bij elke ontwikkeling wordt de normering vanuit de Westland Verkeers en vervoerplan 2005 toegepast.

14.7 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

- a. Maatvoering achterzijde:
 - 1. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
 - 2. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- b. Maatvoering voorzijde:
 - 1. de dakkapel is niet breder dan 50% van de breedte van het dakvlak;
 - 2. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak
 - 3. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m.

14.8 Bestaande bouwwerken

Een bestaand bouwwerk welke met een vergunning is gerealiseerd, mag worden teruggebouwd.

14.9 Herbouw hoofdgebouw

Bij herbouw van hoofdgebouwen geldt het volgende:

- 3. de bouwwijze zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan wordt gehandhaafd;
- 4. bij twee-aaneengebouwde of vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m.





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

14.11 Werking wettelijke regelingen

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





Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c 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;
- c. 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;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. het gebruik van bouwwerken of de bouwwerken te laten gebruiken als seksinrichting.

15.2 Niet strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland.



Artikel 16 Werking wettelijke regelingen

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



Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Veiligheidszone - Munitie

17.1.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding "Veiligheidszone - Munitie" zijn met voorrang mede bestemd voor de bescherming van mens en dier tegen ontplofingsgevaar of brandgevaar vanwege de waarschijnlijke aanwezigheid van ondergrondse conventionele explosieven afkomstig van de Tweede Wereldoorlog.
- b. De gronden waarop de gebiedsaanduiding rust mogen worden gebruikt volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming, mits:
 1. het gebruik van de onderliggende bestemming niet in strijd is de hierna te gegeven gebruiksregels van de gebiedsaanduiding; en
 2. het gebruik van de onderliggende bestemming niet zodanig is dat daarmee het gebruik van de gronden volgens de gebiedsaanduiding in de toekomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt bemoeilijkt of wordt beperkt.

17.1.2 Bouwregels

- a. Bouwen volgens de gebiedsaanduiding
 1. Volgens de gebruiksregels, gegeven onder 17.1.1 van dit Artikel, mogen bouwwerken worden gebouwd die geen gebouwen zijn en die voor het tegen gaan van het gevaar als bedoeld onder 17.1.1, nodig zijn.
 2. De bouwwerken als genoemd onder 17.1.2 onder 1 mogen een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 meter hebben.
 3. Voor het bouwen gelden verder de aanduidingen op de planverbeelding en de maten als gegeven in Artikel 14 van deze planregels.
- b. Bouwen volgens de onderliggende bestemming
 1. Op de gronden mogen volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits hierdoor geen gevaar ontstaat, als bedoeld onder 17.1.1, zowel tijdens de bouw en tijdens de duur dat het bouwwerk in stand blijft als wel als gevolg van eventuele sloop van het bouwwerk.

17.2 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

17.2.1 Bouwregels

Op de gronden met de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - Molenbiotoop" mogen volgens de regels van de bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits de hoogte van die bouwwerken niet meer bedraagt dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (een visualisering van deze regel is gegeven in Bijlage II van deze planregels).



17.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.1 voor het oprichten van bouwwerken op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - Molenbiotoop", indien die bouwwerken een grotere hoogte hebben dan ingevolge de lijn als bedoeld onder bovengenoemd artikel, in die situaties waarin geen belangrijke zichtlijnen aanwezig zijn en/of vrije windvang reeds beperkt is, mits:

- a. het zicht en/of vrije windvang niet verder worden beperkt;
- b.** alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, burgemeester en wethouders advies inwinnen bij het bureau Cultuur van de provincie Zuid-Holland.





Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking kan worden verleend – afwijking van de regels in het plan te verlenen voor:

- a. afwijkingen van de voorgeschreven maten behalve de hoogtematen op de verbeelding aangegeven, waaronder percentages met ten hoogste 10%;;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 m ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³ zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- c. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter;
- d. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
- e. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- f. overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of 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;
- g. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden;
- h. het afwijken van de parkeernormering, zoals deze is opgenomen in het Westlands Verkeer- en Vervoerplan (WVVP);
 1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

18.2 Afwijking niet verlenen

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



Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 Wijzigingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van het bepaalde in lid 19.2 van dit artikel, bevoegd, ter plaatse van de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied", de bestemmingen te wijzigen ten behoeve van vervangende woningbouw waarbij geldt dat:

- a. de bestemmingen mogen worden gewijzigd in de bestemmingen "Tuin", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Wonen";
- b. minimaal 30 % sociale woningen;
- c. de structuur van wegen en rooilijnen op hoofdlijn ongewijzigd blijft;
- d. de bebouwing hoofdzakelijk wordt afgedekt met een kap;
- e. voldoende parkeergelegenheid zal worden gerealiseerd.

19.2 Toetsingskader

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:

- a. de wijziging past binnen de "Stedenbouwkundige kaders Vernieuwing Ter Heijde" zoals vastgesteld het college van burgemeester en wethouders op 2 maart 2010;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bouw mogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. aantoonbaar voorzien kan worden in een acceptabel woon- en leefklimaat gelet op de milieubelasting van in de nabijheid gelegen inrichtingen;
 8. het milieu.





- c. Alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder 19.1 dient te worden voldaan aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
1. luchtkwaliteit;
 2. geluid;
 3. bodemkwaliteit;
 4. watertoets;
 5. archeologie;
 6. externe veiligheid;
 7. ecologie;
 8. verkeersaantrekkende werking;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.





HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 20.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 20.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van lid 20.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 20.1.3 Lid 20.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

- 20.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 20.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 20.2.1, 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.
- 20.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in lid 20.2.1, 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.
- 20.2.4 Lid 20.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.





Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Bestemmingsplan "Kern Ter Heijde".



Bijlage I bij de regels

Staat van Horeca-activiteiten

De volgende categorieën van horeca-activiteiten in het plangebied worden onderscheiden:

Categorie 1: lichte horeca

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur;
- bistro;
- restaurant-hotel.

Categorie 2: middelzware horeca

Bedrijven die normaal gezien ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- biljartcentrum;
- café;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3: zware horeca

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).



BESTEMMINGSPLAN 'KERN TER HEIJDE'





BIJLAGE II BIJ DE REGELS MOLENBIOTOOP



Maximale toegestane bebouwings- en beplantingshoogte

S1

Snijpunt horizontale lijn met 1:100-lijn

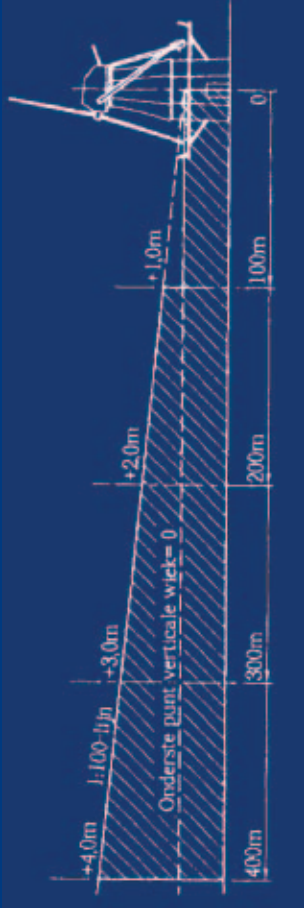
S2

Snijpunt grens van stedelijk gebied en buitengebied met 1:30-lijn

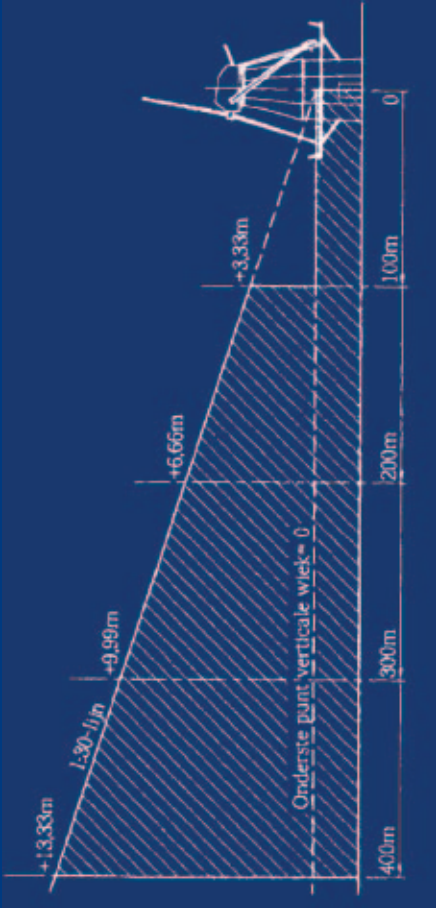
S3

Snijpunt grens buitengebied en stedelijk gebied met 1:100-lijn

De stellingmolen wordt hieronder als voorbeeld gebruikt. Er dient altijd gerekend te worden met de onderste punt van de verticaal staande wiek.



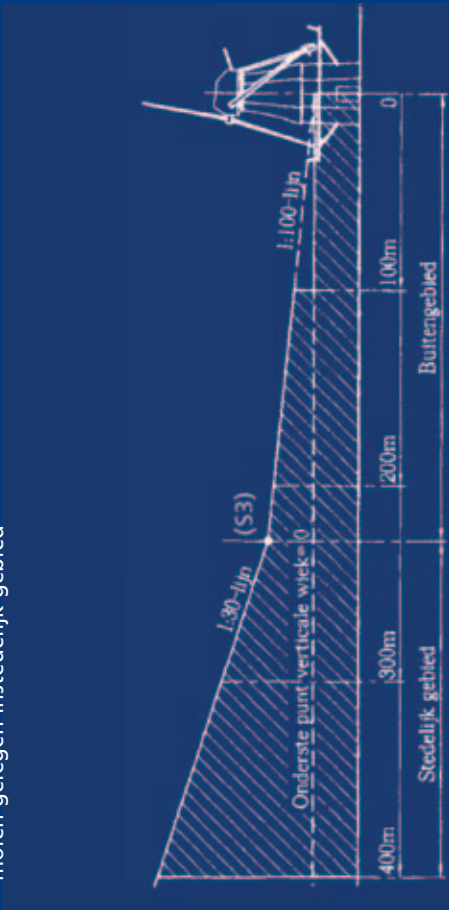
Molenbeschermingszone in buitengebied



Molenbeschermingszone in stedelijk gebied



Molenbeschermingszone in buitengebied en stedelijk gebied, molen gelegen in stedelijk gebied



Molenbeschermingszone in buitengebied en stedelijk gebied, molen gelegen in buitengebied



VERBEEELDING



BESTEMMINGSPLAN KERN TER HEIJDE
VASTGESTELD 30-10-2012

