

ECLI	ECLI:NL:RVS:2023:3630
Datum uitspraak	27 september 2023
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 15 februari 2022 heeft de raad van de gemeente Westland het bestemmingsplan "Waelpolder" vastgesteld. Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern 's-Gravenzande. Het bestemmingsplan "Waelpolder" maakt 720 woningen met bijbehorende voorzieningen, een basisschool, zorg en een ecologische verbindingszone mogelijk. [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] kunnen zich niet verenigen met het bestemmingsplan en hebben daarom beroep ingesteld. [appellant sub 1] betoogt dat niet is onderbouwd waarom in het plan een woontoren is voorzien in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Volgens [appellant sub 1] is de bouwhoogte van de woontoren van 50 m onvoldoende geborgd in de verbeelding en de planregels. Dit betekent dat een hoger gebouw kan worden gerealiseerd.

Volledige tekst

202201911/1/R3.

Datum uitspraak: 27 september 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak, deels tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te 's-Gravenzande, gemeente Westland,
2. [appellanten sub 2], beiden wonend te 's-Gravenzande, gemeente Westland (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2]),
3. [appellanten sub 3], beiden wonend te 's-Gravenzande, gemeente Westland (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 3]),
4. [appellanten sub 4], beiden wonend te 's-Gravenzande, gemeente Westland (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 4]),

appellanten,

en

de raad van de gemeente Westland,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 15 februari 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Waelpolder" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], en [appellant sub 4] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2] en [appellant sub 3] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 juli 2023, waar [appellant sub 2A], [appellant sub 3A], [appellant sub 1] en [gemachtigde], vertegenwoordigd dan wel bijgestaan door mr. drs. C.R. Jansen, rechtsbijstandverlener te Apeldoorn, [appellante sub 4B] en de raad, vertegenwoordigd door mr. W.C.M. Niekus en M.A.Q. Vollebregt, zijn verschenen. Verder zijn op de zitting Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigden], en KasseNova aan de Vaart, vertegenwoordigd door [gemachtigden], als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern 's-Gravenzande. Het bestemmingsplan "Waelpolder" maakt 720 woningen met bijbehorende voorzieningen, een basisschool, zorg en een ecologische verbindingszone mogelijk.

2. [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] kunnen zich niet verenigen met het bestemmingsplan en hebben daarom beroep ingesteld. De Afdeling zal eerst het beroep van [appellant sub 1] bespreken en vervolgens gezamenlijk de beroepen van [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4]. De Afdeling zal eindigen met een conclusie. De Afdeling vermeldt hierna eerst het toetsingskader. De relevante wettelijke bepalingen zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Het beroep van [appellant sub 1]

4. [appellant sub 1] woont aan de [locatie A] te 's-Gravenzande. Zijn woning is gelegen ten zuiden van het plangebied. [appellant sub 1] kan zich niet verenigen met de woontoren in de

zuidwestelijke hoek van het plangebied.

Locatie woontoren

5. [appellant sub 1] betoogt dat niet is onderbouwd waarom in het plan een woontoren is voorzien in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Anders dan de raad stelt, is volgens hem geen sprake van een unieke locatie. Voor zover de raad wijst op het belang bij het realiseren van woningen, voert [appellant sub 1] aan dat in de woontoren slechts 32 appartementen voor het hogere segment zullen worden gerealiseerd.

5.1. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied is de door [appellant sub 1] bedoelde woontoren voorzien. Aan deze gronden is de bestemming "Woongebied - 3" toegekend.

Uit paragraaf 2.3.5 van de plantoelichting volgt en de raad heeft op de zitting toegelicht dat de woontoren is gesitueerd aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied, op de hoek van het plangebied, omdat de raad daar een markant punt wil realiseren. Daarover heeft de raad toegelicht dat ten zuiden en ten westen van de voorziene woontoren twee boezemvaarten bij elkaar komen, die de dragers van het Westland zijn. Daarnaast is ten oosten van de woontoren de ecologische zone voorzien. Deze hoek van het plangebied markeert ook de historische loop van de Atlantikwall. Uit paragraaf 2.3.5 van de plantoelichting kan verder worden afgeleid dat de woontoren de minste hinder geeft op de bestaande en toekomstige woningen als deze op de zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt gerealiseerd.

Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat in de woontoren slechts 32 appartementen voor het hogere segment zullen worden gerealiseerd, maakt dit niet - ook gelet op wat hierna is overwogen onder 13.2 over het ontwikkelen van het plangebied als woningbouwlocatie - dat de raad de woontoren niet had mogen voorzien op de zuidwestelijke hoek van het plangebied. In dat verband wijst de Afdeling er ook op dat in paragraaf 2.3.5 van de plantoelichting is vermeld dat binnen het plangebied meer ruimte voor betaalbare woningen overblijft, als in de voorziene woontoren appartementen voor het hogere segment zullen worden gerealiseerd.

Gelet op het voorgaande heeft de raad voldoende gemotiveerd waarom hij de bestemming "Woongebied - 3" heeft toegekend aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied.

Het betoog slaagt niet.

Bouwhoogte

6. Volgens [appellant sub 1] is de bouwhoogte van de woontoren van 50 m onvoldoende geborgd in de verbeelding en de planregels. Dit betekent dat een hoger gebouw kan worden gerealiseerd. In dat verband wijst hij erop dat op de verbeelding het maximum aantal bouwlagen niet is aangegeven.

6.1. De woontoren is op de verbeelding voorzien op gronden met de bestemming "Woongebied - 3" en de maatvoering "maximum bouwhoogte: 50 m". In artikel 13.2.2, onder a, van de planregels is het volgende bepaald:

"de bouwhoogte bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximaal aantal bouwlagen" op de planverbeelding is aangegeven".

Op de zitting heeft de raad gesteld dat sprake is van een discrepantie tussen de aanduiding "Maatvoering maximum bouwhoogte: 50 m" en artikel 13.2.2, onder a, van de planregels. De aanduiding op de verbeelding spreekt immers over "bouwhoogte", terwijl artikel 13.2.2, onder a, van de planregels spreekt over "bouwlagen". De raad heeft de Afdeling daarom verzocht

om artikel 13.2.2, onder a, van de planregels te wijzigen in die zin dat de maximale bouwhoogte van de woontoren 50 m is. Omdat de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiervoor aanleiding hebben gegeven, is het bestreden besluit genomen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 van de Awb. Het betoog slaagt.

7. Uit een oogpunt van definitieve geschillenbeslechting ziet de Afdeling aanleiding om het plan te beoordelen als ware daarin het gewijzigde artikel 13.2.2, onder a, van de planregels opgenomen. Anders dan de raad verzoekt, zal de Afdeling niet zelf in de zaak voorzien. Dit omdat een tussenuitspraak wordt gedaan en de raad het wijzigen van artikel 13.2.2, onder a, van de planregels kan meenemen in een nieuw te nemen besluit.

Omgevingsvisie

8. [appellant sub 1] betoogt dat de voorziene woontoren van maximaal 50 m in strijd is met de op 8 december 2020 door de raad vastgestelde omgevingsvisie "Visie op Westland" (hierna: de omgevingsvisie).

[appellant sub 1] betoogt dat uit de omgevingsvisie volgt dat het plangebied zich kenmerkt door glastuinbouw en landbouw en dat in het plangebied de nadruk ligt op het toevoegen van groen. Dit betekent dat een woontoren van 50 m niet passend is.

Voor zover in de omgevingsvisie staat dat het mogelijk is om hoger dan 10 bouwlagen te bouwen als aan de randvoorwaarden voor een kwalitatieve openbare ruimte wordt voldaan, betoogt [appellant sub 1] dat niet aan deze randvoorwaarden wordt voldaan. In het plan is volgens [appellant sub 1] niets geregeld over een klimaatadaptieve inrichting. Voor zover de raad stelt dat een klimaatadaptieve inrichting is gegarandeerd, betoogt [appellant sub 1] dat dit niet in het plan is geborgd. De groenvoorzieningen die nodig zijn om windhinder te voorkomen, zijn bijvoorbeeld niet geborgd.

8.1. De woontoren is voorzien op de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Zoals hiervoor is vermeld onder 7, gaat de Afdeling ervan uit dat de bouwhoogte van deze toren maximaal 50 m bedraagt. Dit betekent dat meer dan 10 bouwlagen mogen worden gerealiseerd.

8.2. Het betoog dat het plangebied zich volgens de omgevingsvisie kenmerkt door glastuinbouw en landbouw en dat de nadruk ligt op het toevoegen van groen en dat daarom de woontoren niet passend is, volgt de Afdeling niet. Uit paragraaf 11.2 van de omgevingsvisie volgt namelijk dat in 's-Gravenzande nieuwbouw is gepland en dat het grootste deel zal worden gerealiseerd bij Waelpark. Waelpolder is een deelgebied van het gebied Waelpark. Uit paragraaf 11.2 van de omgevingsvisie volgt verder dat in Waelpolder een gebouw met meer dan 10 bouwlagen kan worden gebouwd, als aan de randvoorwaarden voor een kwalitatieve openbare ruimte wordt voldaan, te weten het realiseren van 35 m² groen per huishouden buiten de ecologische zone en het realiseren van een klimaatadaptieve inrichting.

Over het realiseren van 35 m² groen per huishouden buiten de ecologische zone heeft de raad in zijn verweerschrift toegelicht dat per woning 7 m² aan groen zal worden gerealiseerd en dat daarnaast groene lobben zullen worden gerealiseerd. Uit een situatietekening behorend bij de omgevingsvergunningaanvraag moet blijken dat binnen de bestemmingen "Gemengd", "Woongebied - 1", "Woongebied - 2" en "Woongebied - 4" per woning minimaal 7 m² als wijkgroen wordt gerealiseerd. Dit volgt uit de artikelen 3.2.1, aanhef en onder i, 11.2.1, aanhef en onder e, 12.2.1, aanhef en onder g, 14.2.1, aanhef en onder g, van de planregels.

De groene lobben zullen worden gerealiseerd op de gronden met de bestemming "Groen". Deze gronden behoren niet tot de ecologische zone, omdat deze zone is voorzien op de gronden met de bestemming "Natuur", gelet op het bepaalde in artikel 6.1, aanhef en onder a, van de planregels. De gronden met de bestemming "Groen" hebben een zodanig grote omvang dat de Afdeling van oordeel is dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat aan de randvoorwaarde is voldaan dat 35 m² groen per huishouden buiten de ecologische zone zal worden gerealiseerd. De Afdeling is ook van oordeel dat de realisatie en instandhouding van groen voldoende is gewaarborgd in het bestemmingsplan.

Wat betreft het realiseren van een klimaatadaptieve inrichting, is van belang dat - gelet op paragraaf 3.7.2 van de plantoelichting - 19.445 m² aan oppervlaktewater en 2.654 m² aan boezemwater wordt aangelegd om de toename aan verhard oppervlak te compenseren. Uit paragraaf 5.2 van het op 5 april 2018 opgestelde Waterhuishoudkundig plan Waelpark (hierna: het Waterhuishoudkundig plan) volgt per deelgebied aan welke waterbergingsnorm moet worden voldaan. Uit artikel 15.2, aanhef en onder a, van de planregels volgt dat op de gronden met de bestemmingen "Woongebied - 1", "Woongebied - 2", "Woongebied - 3", "Woongebied - 4" en "Gemengd" uitsluitend mag worden gebouwd als is voldaan aan de gestelde waterbergingsnorm uit het Waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende waterbergingsopgave, zoals aangegeven in de daarbij horende tabel "Bergingsnorm en -opgave Waelpolder". Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat aan de randvoorwaarde is voldaan dat sprake is van een klimaatadaptieve inrichting. De Afdeling is ook van oordeel dat de realisatie en instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen voldoende is gewaarborgd in het bestemmingsplan.

Uit het voorgaande volgt dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor een kwalitatieve openbare ruimte, zoals bedoeld in paragraaf 11.2 van de Omgevingsvisie. Om die reden heeft de raad de woontoren op de zuidwestelijke zijde van het plangebied kunnen voorzien. In wat [appellant sub 1] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling daarom geen aanleiding voor het oordeel dat het plan om die redenen niet in overeenstemming is met de structuurvisie.

Het betoog slaagt niet.

Woon- en leefklimaat

- Wind

9. [appellant sub 1] betoogt dat ten onrechte bij de totstandkoming van het bestemmingsplan niet is onderzocht of windhinder zal ontstaan als gevolg van de voorziene woontoren ten noordwesten van zijn woning. Voor torens hoger dan 30 m moet immers een onderzoek met CFD- of windtunnelsimulatie worden verricht om te kunnen beoordelen of sprake zal zijn van een goed windklimaat in en rondom het plangebied en of mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Het door Peutz opgestelde rapport "Waelpolder te 's-Gravenzande. Windklimaatonderzoek met behulp van CFD" van 21 september 2021 (hierna: het windklimaatonderzoek) kan [appellant sub 1] niet op waarde schatten, omdat nog onduidelijk is hoe de woontoren er precies uit zal komen te zien. Ter onderbouwing van dit betoog wijst [appellant sub 1] op de uitspraak van de Afdeling van 3 augustus 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2156](#). Voor zover de raad het windklimaatonderzoek aan het plan ten grondslag had mogen leggen - wat [appellant sub 1] betwist - betoogt hij dat dit rapport bevestigt dat sprake zal zijn van een slecht windklimaat.

Weliswaar is in artikel 13.2.2, onder c, van de planregels bepaald dat in een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden aangetoond dat sprake is

van een aanvaardbaar windklimaat, maar deze planregel is volgens [appellant sub 1] onduidelijk. Onduidelijk is wat onder een aanvaardbaar windklimaat moet worden verstaan. Ook is volgens [appellant sub 1] onduidelijk of deze planregel ziet op de omgeving van het plangebied en op de al bestaande situatie. Verder is onduidelijk of op grond van deze bepaling mitigerende maatregelen kunnen worden getroffen, aldus [appellant sub 1].

9.1. Als bijlage 46 bij de plantoelichting is het windklimaatonderzoek gevoegd. In dit onderzoek is aan de hand van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 "windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving" beoordeeld of sprake is van windhinder of windgevaar.

Uit paragraaf 1 van het windklimaatonderzoek volgt dat een CFD-model is vervaardigd. Daarbij is uitgegaan is van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Ook is rekening gehouden met de in artikel 22.1, aanhef en onder a, van de planregels geboden afwijkingsbevoegdheid.

In paragraaf 4 van het windklimaatonderzoek wordt onder meer geconcludeerd dat in de stedenbouwkundig geplande situatie sprake is van een overwegend goed tot matig windklimaat. Met name rond de woontoren op de zuidwestzijde van het plangebied is plaatselijk nog sprake van een slecht windklimaat. Het windklimaat kan plaatselijk verder worden verbeterd door zowel binnen als buiten het plangebied extra begroeiing te situeren, zo staat in het windklimaatonderzoek.

9.2. In wat [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad zich om die redenen niet op het windklimaatonderzoek heeft mogen baseren.

Anders dan [appellant sub 1] heeft betoogd, is aan de hand van een CFD-model een onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatssituatie rondom de geplande bebouwing in het plangebied. De omstandigheid dat nog onduidelijk is hoe de woontoren er precies uit zal komen te zien, is niet relevant, omdat is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.

De verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 3 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2156, maakt het voorgaande ook niet anders. In die zaak had de raad niet toereikend gemotiveerd waarom hij niet voorafgaand aan de vaststelling van het plan nader onderzoek naar de gevolgen van de woontoren voor het windklimaat in de omgeving had verricht. In deze zaak is echter het windklimaatonderzoek al voorafgaand aan de vaststelling van het plan opgesteld.

9.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich, gelet op de uitkomsten van het windklimaatonderzoek, op het standpunt heeft mogen stellen dat het bestemmingsplan geen onaanvaardbaar windklimaat tot gevolg zal hebben. Daarbij acht de Afdeling van belang dat in het windklimaatonderzoek weliswaar wordt geconcludeerd dat met name rond de woontoren op de zuidwestzijde van het plangebied plaatselijk nog sprake is van een slecht windklimaat, maar ook dat dit verder kan worden verbeterd door zowel binnen als buiten het plangebied extra begroeiing te situeren.

9.4. Over artikel 13.2.2, onder c, van de planregels overweegt de Afdeling als volgt.

Aan de voorziene woontoren ten noordwesten van de woning van [appellant sub 1] is de bestemming "Woongebied - 3" toegekend. In het bij deze bestemming behorende artikel 13.2.2, onder c, van de planregels is bepaald dat voor een gebouw met een bouwhoogte van 30 m of hoger bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

moet worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar windklimaat door middel van een windklimaatonderzoek. Zoals hiervoor is overwogen, volgt uit het windklimaatonderzoek dat met name rond de voorziene woontoren nog sprake is van een slecht windklimaat. In de zienswijzennota is hierover vermeld dat uit het windklimaatonderzoek naar voren komt dat oprichting van deze woontoren met afschermende maatregelen ter plaatse mogelijk is, maar dat nog onduidelijk is welke afschermende maatregelen precies zullen worden getroffen. Gelet daarop is artikel 13.2.2, onder c, in de planregels opgenomen, aldus de zienswijzennota. Gelet op de formulering van de bepaling is nu onduidelijk wat onder "een aanvaardbaar windklimaat" moet worden verstaan. Dit vergt daardoor een nadere afweging over de vraag wat daaronder moet worden verstaan en welke norm bijvoorbeeld moet worden gehanteerd. Echter, bij de toetsing van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet duidelijk zijn welke maatstaf daarbij wordt aangelegd. Het plan biedt daarmee op dit punt onvoldoende duidelijkheid omtrent de te hanteren norm bij de vraag of een bouwplan al dan niet in strijd is met het bestemmingsplan.

Het betoog slaagt.

- Bezonning

10. Volgens [appellant sub 1] is ten onrechte niet onderzocht of schaduwhinder zal ontstaan als gevolg van de voorziene woontoren ten noordwesten van zijn woning. Weliswaar is een bezonningsstudie opgesteld, maar deze kon niet aan het plan ten grondslag worden gelegd, omdat nog onduidelijk is hoe de woontoren er precies uit komt te zien, zo voert [appellant sub 1] aan.

10.1. De Afdeling overweegt dat voor de bezonning van woningen geen wettelijke normen bestaan. Dit neemt niet weg dat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

10.2. Als bijlage 45 bij de plantoelichting is het door Peutz opgestelde rapport "Waelpolder te 's-Gravenzande. Bezonningsonderzoek" van 21 september 2021 (hierna: het bezonningsonderzoek) gevoegd. Bij dit onderzoek is de zogeheten lichte TNO-norm toegepast. Aan die TNO-norm wordt voldaan als er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. In het bezonningsonderzoek zijn de data 19 februari, 21 april, 21 juni en 21 oktober als meetmomenten gehanteerd.

Uit paragraaf 1 van het bezonningsonderzoek volgt dat is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Daarbij is ook rekening gehouden met de in artikel 22.1, aanhef en onder a, van de planregels geboden afwijkingsbevoegdheid. De door [appellant sub 1] vermelde omstandigheid dat nog onduidelijk is hoe de woontoren er precies uit zal komen te zien, is daarom niet relevant.

Uit het bezonningsonderzoek volgt dat voor alle onderzochte woningen aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. Gelet hierop en in aanmerking genomen de ligging van de woning van [appellant sub 1] ten zuidoosten van de woontoren heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare schaduwwerking voor de woning van [appellant sub 1].

Het betoog slaagt niet.

- Uitzicht en privacy

11. [appellant sub 1] vreest voor een aantasting van zijn uitzicht en privacy als gevolg van de voorziene woontoren ten noordwesten van zijn woning. Hij wijst erop dat de toekomstige bewoners van deze woontoren in zijn woning kunnen kijken. Een nader onderzoek naar de privacy en hinder voor omwonenden en de te treffen mitigerende maatregelen kon daarom niet achterwege blijven, zo voert [appellant sub 1] aan.

11.1. Weliswaar is het niet uit te sluiten dat door de realisering van het plan het uitzicht en de privacy van [appellant sub 1] feitelijk zal afnemen, maar naar het oordeel van de Afdeling bestaat geen grond om aan te nemen dat als gevolg van het plan het verlies van uitzicht en de afname van privacy van [appellant sub 1] zodanig groot zal zijn dat de raad daaraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen. Van belang is dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Daarnaast is van belang dat de afstand tussen de woning van [appellant sub 1] en de voorziene woontoren ongeveer 100 m bedraagt. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat het uitzicht en de privacy van [appellant sub 1] niet onaanvaardbaar zullen worden aangetast door het plan. Een verdergaand onderzoek naar de privacy en hinder voor omwonenden was niet nodig, nu [appellant sub 1] niet heeft onderbouwd welke feiten de raad nog niet had om tot dit oordeel te komen.

Het betoog slaagt niet.

De beroepen van [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4]

12. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] wonen aan de [locatie B], [locatie C] en [locatie D] te 's-Gravenzande. De achtertuinen van hun woningen liggen direct aan de Nieuwe Vaart, die ook de grens vormt met het plangebied.

Alternatieve inrichting plangebied

13. [appellant sub 3] betoogt dat de gronden van het plangebied evengoed als waterbergingsgebied hadden kunnen worden ingericht. Hij wijst erop dat de Waelpolder een van de laagstgelegen polders in het Westland is.

13.1. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen.

13.2. Bij die afweging heeft de raad veel waarde gehecht aan het voldoen aan de woningbouwopgave. In paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting staat namelijk dat bij de demografische prognose die uitgaat van een groei van het aantal huishoudens naar ongeveer 50.000 een behoefte van ongeveer 465 woningen per jaar past. Daarnaast is het plangebied zowel in het provinciale Programma ruimte als in de Structuurvisie Westland 2025 opgenomen als te ontwikkelen woningbouwlocatie. Verder volgt uit paragraaf 1.1 van de plantoelichting dat het plangebied al in 2009 in aanmerking is genomen als potentiële woningbouwlocatie.

Gelet op het voorgaande heeft de raad voldoende gemotiveerd waarom is gekozen voor het ontwikkelen van het plangebied als woningbouwlocatie.

Het betoog slaagt niet.

Appartementencomplex

14. Volgens [appellant sub 4] is het onduidelijk waarom de raad ervoor heeft gekozen om ten zuidoosten van zijn woning een appartementencomplex te realiseren. Het appartementencomplex kan evengoed in het zuiden van het plangebied worden gerealiseerd, zodat zijn woning alleen aan de oostzijde en niet ook aan de westzijde zal worden begrensd door hoge bebouwing.

14.1. Zoals hiervoor onder 13.1 is overwogen, moet de raad bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen.

14.2. In het midden van het plangebied is het door [appellant sub 4] bedoelde appartementencomplex voorzien. Aan deze gronden is de bestemming "Woongebied - 2" en zijn de maatvoeringen "maximum bouwhoogte: 21 m" en "maximum bouwhoogte: 24 m" toegekend.

De raad heeft in de zienswijzennota en op de zitting toegelicht dat het door [appellant sub 4] bedoelde appartementencomplex is voorzien op een behoorlijke afstand van de bestaande woningen langs de Nieuwe Vaart, waaronder die van [appellant sub 4]. Tussen deze bestaande woningen en het appartementencomplex zijn grondgebonden woningen voorzien. Aan deze woningen is de maatvoering "maximum bouwhoogte 11 m" toegekend. Daarmee is sprake van een geleidelijke overgang in de maximaal toegestane bouwhoogtes vanaf de bestaande woningen langs de Nieuwe Vaart naar het appartementencomplex. De raad heeft verder het door [appellant sub 4] bedoelde appartementencomplex willen laten grenzen aan de ecologische zone, die ter plaatse van dit complex ook in het midden van het plangebied is gelegen.

Voor zover [appellant sub 4] betoogt dat het appartementencomplex evengoed in het zuiden van het plangebied kan worden gerealiseerd, heeft de raad in de zienswijzennota vermeld dat hij de hoofdstructuur niet wil wijzigen. Bovendien heeft de raad het appartementencomplex niet zuidelijker willen realiseren vanwege de milieucontouren van het bedrijventerrein dat zich daar bevindt.

Gelet op het voorgaande heeft de raad voldoende gemotiveerd waarom hij de bestemming "Woongebied - 2" heeft toegekend aan de gronden in het midden van plangebied.

Het betoog slaagt niet.

Aanlegsteigers

15. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] betogen dat bij de voorziene woningen ten oosten van hun woningen aanlegsteigers kunnen worden gebouwd. Zij wijzen in dat verband erop dat de bestemming "Woongebied - 2" en de dubbelbestemming "Waterkering" zich daartegen niet verzetten. Gelet hierop kunnen ligplaatsen worden ingenomen bij de aanlegsteigers, waardoor de vrije doorvaart zal worden belemmerd. De raad had het realiseren van aanlegsteigers bij de voorziene woningen daarom in het plan moeten verbieden, zoals hij heeft gedaan bij de gronden met de bestemming "Water". [appellant sub 2] wijst er in dat verband op dat in de koopovereenkomsten van de voorziene woningen bepalingen zijn opgenomen die moeten voorkomen dat aanlegsteigers worden gerealiseerd en ligplaatsen worden ingenomen. De stelling van de raad dat het aan het Hoogheemraadschap van Delfland (hierna: het Hoogheemraadschap) is om te beoordelen of de doorvaarbaarheid in het geding komt, maakt dit niet anders, omdat de raad alle betrokken belangen moet afwegen, aldus [appellant sub 2] en [appellant sub 3].

15.1. Aan de gronden ten oosten van de woningen van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] is de bestemming "Woongebied - 2" toegekend. De functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - oeverzone" is toegekend aan een strook grond langs de watergang Nieuwe Vaart. Aanlegsteigers zijn daar toegestaan volgens artikel 12.1, aanhef en onder h, van de planregels.

15.2. Op grond van artikel 3.1, tweede lid van de Keur Delfland is het verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap gebruik te maken van een waterstaatswerk of bijbehorende beschermingszone door, anders dan in overeenstemming met de functie, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden, vaste substanties of voorwerpen te laten staan, of te laten liggen, of de waterstand op een ander peil te brengen of houden dan het peil dat in het peilbesluit is vastgesteld. Op grond van artikel 1 van de Algemene regel: Steigers, vlonders of afmeerpalen kan een vrijstelling worden verleend van de verboden in artikel 3.1 van de Keur Delfland, als wordt voldaan aan de in die bepaling opgenomen voorwaarden. Bij de aanvraag wordt getoetst aan de Beleidsregel steigers. Uit deze beleidsregel volgt dat de afmeting, vorm en ligging van de steiger wordt beoordeeld op het effect op de onderhoudbaarheid, doorstroming en doorvaarbaarheid van het water.

Uit het voorgaande volgt dat het verbod om een aanlegsteiger in een waterstaatswerk te realiseren en de vrijstelling die daarvan kan worden verleend als het gaat om de doorstroming en doorvaarbaarheid zijn geregeld in de publiekrechtelijke regelgeving van het Hoogheemraadschap. Het betoog van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] dat dit verbod in de planregels had moeten worden opgenomen, volgt de Afdeling daarom niet. Zij hebben geen belangen genoemd die niet via de regelgeving van het Hoogheemraadschap zijn geregeld en daarom in het plan zouden moeten worden geregeld. De omstandigheid dat de raad de bestemming "Water" heeft toegekend aan de gronden ten zuiden van de woningen van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] en daar volgens artikel 9.1, aanhef en onder b, van de planregels geen aanlegsteigers zijn toegestaan, maakt het voorgaande niet anders. Hiervoor is van belang dat de raad in het verweerschrift en op de zitting heeft toegelicht dat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanlegsteigers op deze gronden niet zijn gewenst vanwege de aan de waterbestemming grenzende ecologische zone en de aanwezigheid van een brug. Op deze gronden waren er dus, anders dan bij van Os en [appellant sub 3], ruimtelijke belangen, die niet in de regelgeving van het Hoogheemraadschap over de onderhoudbaarheid, de doorstroming en de doorvaarbaarheid zijn geregeld, die steigers niet gewenst maken.

De betogen slagen niet.

Groen langs de Nieuwe Vaart

16. [appellant sub 4] betoogt dat een groene buffer langs de Nieuwe Vaart behouden moet blijven. In het bestemmingsplan had dat moeten worden geborgd. Als dat niet zal worden geborgd, zal [appellant sub 4] geluidoverlast ervaren vanwege het parkeerterrein bij het voorziene appartementencomplex.

16.1. Ten oosten van de woning van [appellant sub 4] is op dit moment een smalle weg, genaamd de Nieuwe Vaart gelegen. Deze weg is direct langs de watergang Nieuwe Vaart gelegen. Daarachter ligt op dit moment een braakliggend terrein. Het plan heeft de bestemming "Verkeer" aan de bestaande weg de Nieuwe Vaart toegekend. Aan de andere gronden ter plaatse is de bestemming "Woongebied - 1" toegekend. De raad heeft bij afweging van alle belangen en in aanmerking genomen de behoefte aan woningen en het

stedenbouwkundige plan, voor deze invulling van het plangebied mogen kiezen. Die invulling maakt ook parkeren mogelijk. Dat [appellant sub 4] door deze invulling meer geluid zou kunnen ervaren dan nu het geval is, heeft de raad niet doorslaggevend hoeven achten. Overigens heeft Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland B.V. op de zitting toegelicht dat het parkeerterrein bij het voorziene appartementencomplex zo groen mogelijk zal worden ingericht.

Het betoog slaagt niet.

Bodem

17. [appellant sub 3] betoogt dat het plangebied ernstig verontreinigd is en dat hier onvoldoende onderzoek naar is verricht. In de onderzoeken die als bijlagen bij de plantoelichting zijn gevoegd, is niet uitgegaan van de juiste feiten en omstandigheden, zoals de omstandigheid dat chemisch afval is gestort en dat het grondwaterniveau zich dicht onder de bovenzijde van de vuilstort bevindt. Volgens [appellant sub 3] zijn het saneringsplan en de uitgevoerde bodemsanering ook niet toereikend geweest, omdat onder meer de verontreinigingen niet zijn geïmmobiliseerd. Dit betekent dat de raad het bestemmingsplan niet kon vaststellen, aldus [appellant sub 3].

17.1. De aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde plaatsen en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Daarin zal in detail worden beoordeeld of en zo ja, hoe de sanering plaats moet vinden. Die beoordeling staat nu niet ter toetsing. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de raad alleen beoordelen of er op voorhand aanknopingspunten zijn dat de aanwezige bodemverontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

17.2. Op 18 februari 2020 is het rapport "Milieukundig bodemonderzoek. Waelpolder 's-Gravenzande Gemeente Westland" (hierna: het milieukundig bodemonderzoek) opgesteld. In paragraaf 4.6 van het milieukundig bodemonderzoek worden de resultaten beschreven voor de gehele onderzochte locatie, met uitzondering van de gronden aan de Nieuwe Vaart 11. In deze paragraaf staat - onder meer - dat plaatselijk overwegend zwakke tot matige bijmengingen met puin, koolas, glas en/of baksteen in de grond zijn waargenomen. In de bovengrond zijn matige verontreinigingen met chroom of zink en lichte verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is plaatselijk matig tot sterk verontreinigd met arseen, barium en/of nikkel. In paragraaf 5.2 van het milieukundig bodemonderzoek wordt aanbevolen nader onderzoek te verrichten naar onder meer de sterke verontreinigingen met chroom en zink in de bovengrond. In bijlagen 14 tot en met 32 van de plantoelichting zijn nadere bodemonderzoeken gevoegd.

In paragraaf 3.8 van de plantoelichting heeft de raad, onder verwijzing naar de verrichte bodemonderzoeken, geconcludeerd dat het plan wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar is. De raad heeft onderkend dat daarvoor wel een bodemsanering nodig is. Het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland (hierna: het college van gedeputeerde staten) heeft op 19 april 2021 ingestemd met een saneringsplan voor de locatie. Het college van gedeputeerde staten heeft een verzoek van [appellant sub 3] om dit besluit te herzien, afgewezen bij besluit van 22 mei 2022. Het college van gedeputeerde staten zal na uitvoering van de sanering nog moeten besluiten of zij zal instemmen met het saneringsverslag.

Gelet op het voorgaande heeft de raad voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan onderzoek laten doen naar de aanwezige bodemverontreiniging. Uit die onderzoeken en de betrokken besluiten blijkt op voorhand niet dat het plan niet kan worden

uitgevoerd omdat de bodem niet voldoende kan worden gesaneerd. De Afdeling ziet in het voornemen van het college van gedeputeerde staten, neergelegd in de ontwerpbeschikking van 3 mei 2023 om niet in te stemmen met het saneringsverslag, dan ook geen aanleiding voor een ander oordeel.

Het betoog slaagt niet.

Salmonellabesmetting en eutrofiëring

18. [appellant sub 3] betoogt dat er waterpartijen zullen worden gegraven in de zogenoemde ecologische zone, waar talloze ganzen en andere watervogels verblijven. Omdat de uitwerpselen van deze soorten in het oppervlaktewater terecht zullen komen, ontstaat er volgens [appellant sub 3] een grote kans op een salmonellabesmetting en eutrofiëring, wat schadelijk is voor de gezondheid.

18.1. De raad heeft in zijn verweerschrift toegelicht het Hoogheemraadschap het poldergemaal en de inlaten beheert. Het Hoogheemraadschap spoelt ook de polder, zodat het water in de polder onder andere niet te zout wordt. Daarmee wordt ook salmonella en blauwalg voorkomen. Gelet hierop ziet de Afdeling in wat [appellant sub 3] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad om die reden het plan niet heeft kunnen vaststellen.

Het betoog slaagt niet.

Woon- en leefklimaat

- Bezonning

19. [appellant sub 4] vreest voor een afname van de bezonning van zijn woning als gevolg van het voorziene appartementencomplex ten zuidoosten van zijn woning. Volgens hem vloeit uit de bezonningsstudie niet voort dat de gevolgen wat betreft het aspect bezonning niet onevenredig zullen zijn.

19.1. Zoals hiervoor onder 14.2 is overwogen, is in het midden van het plangebied het door [appellant sub 4] bedoelde appartementencomplex voorzien. Aan deze gronden is de bestemming "Woongebied - 2" en zijn de maatvoeringen "maximum bouwhoogte: 21 m" en "maximum bouwhoogte: 24 m" toegekend. De afstand tussen het appartementencomplex en de woning van [appellant sub 4] bedraagt ongeveer 60 m.

19.2. Zoals hiervoor onder 10.1 is overwogen, bestaan voor de bezonning van woningen geen wettelijke normen. Dit neemt niet weg dat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

19.3. Als bijlage 45 bij de plantoelichting is het bezonningsonderzoek gevoegd. Zoals hiervoor onder 10.2 uiteen is gezet, is bij dit onderzoek de lichte TNO-norm toegepast. Uit paragraaf 1 van het bezonningsonderzoek volgt dat is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Uit het bezonningsonderzoek volgt dat voor alle onderzochte woningen aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. Gelet hierop heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare schaduwwerking voor de woning van [appellant sub 4].

Het betoog slaagt niet.

- Uitzicht en privacy

20. [appellant sub 4] vreest voor een aantasting van zijn uitzicht en privacy als gevolg van het voorziene appartementencomplex ten zuidoosten van zijn woning. Hij wijst erop dat de toekomstige bewoners van dit complex in zijn tuin kunnen kijken.

20.1. Weliswaar zal door de realisering van het plan het uitzicht en de privacy van [appellant sub 4] feitelijk afnemen, maar naar het oordeel van de Afdeling bestaat geen grond om aan te nemen dat als gevolg van het plan het verlies van uitzicht en de afname van privacy van [appellant sub 4] zodanig zal zijn dat de raad daaraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen. Van belang is dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Daarnaast is van belang dat de afstand tussen de woning van [appellant sub 4] en het voorziene appartementencomplex ongeveer 60 m bedraagt. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat het uitzicht en de privacy van [appellant sub 4] niet onaanvaardbaar zal worden aangetast door het plan.

De betogen slagen niet.

Herhalen en inlassen zienswijze

21. Waar [appellant sub 4] voor het overige verzoekt de inhoud van zijn zienswijze als herhaald en ingelast in het beroepschrift te beschouwen, overweegt de Afdeling dat in de zienswijzennota is ingegaan op die zienswijze. [appellant sub 4] heeft in zijn beroepschrift en op de zitting geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de zienswijze onjuist of onvolledig zou zijn.

Conclusie en opdracht

22. De beroepen van [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] zijn ongegrond.

23. Deze uitspraak is voor [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] een einduitspraak.

24. De raad hoeft de proceskosten van [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] niet te vergoeden.

25. Het beroep van [appellant sub 1] heeft gebreken in het bestreden besluit aan het licht gebracht die mogelijk kunnen worden hersteld.

Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om deze gebreken binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak te herstellen. De raad kan dat doen door:

- met inachtneming van wat is overwogen onder 6.1, artikel 13.2.2, onder a, van de planregels te wijzigen, zodat de bouwhoogte van de woontoren die is voorzien op de gronden met de bestemming "Woongebied - 3" 50 m bedraagt;

- met inachtneming van wat is overwogen onder 9.4, artikel 13.2.2, onder c, van de planregels te wijzigen, zodat duidelijkheid wordt geboden over de vraag wat onder een aanvaardbaar windklimaat moet worden verstaan.

De raad moet de Afdeling en [appellant sub 1] de uitkomst meedelen en het gewijzigde of nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en meedelen. De raad hoeft afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw toe te passen.

26. Voor [appellant sub 1] is deze uitspraak een tussenuitspraak. In de einduitspraak op zijn

beroep wordt beslist over vergoeding van zijn proceskosten en het door hem betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

Einduitspraak:

verklaart de beroepen van [appellanten sub 2], [appellanten sub 3] en [appellanten sub 4] ongegrond.

Tussenuitspraak:

draagt de raad van de gemeente Westland op om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak:

- met inachtneming van overweging 25 de daar omschreven gebreken in het besluit van 15 februari 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Waelpolder" te herstellen, en

- de Afdeling en [appellant sub 1] de uitkomst mee te delen en het gewijzigde of nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Aldus vastgesteld door mr. P.H.A. Knol, voorzitter, en mr. J.J.W.P. van Gastel en mr. H.J.M. Besselink, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.L. Franke, griffier.

w.g. Knol
voorzitter

w.g. Franke
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 27 september 2023

926

BIJLAGE

Planregels van het bestemmingsplan "Waelpolder"

Artikel 3.2.1

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

[...]

- i. uit een situatietekening behorende bij de omgevingsvergunningaanvra(a)g(en) blijkt dat binnen de bestemming Gemengd minimaal 7m² per woning als wijkgroen wordt gerealiseerd;

[...]

Artikel 6.1

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de realisatie en het beheer van een ecologische verbindingszone, met een minimale breedte van 25 meter;

[...]

Artikel 9.1

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...]

b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, damwanden, kademuren en waterstaatkundige voorzieningen, niet zijnde aanlegsteigers.

Artikel 11.2.1

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

[...]

e. uit een situatietekening behorende bij de omgevingsvergunningaanvra(a)g(en) blijkt dat binnen de bestemming Woongebied - 1 minimaal 7m² per woning als wijkgroen wordt gerealiseerd;

[...]

Artikel 12.1

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...]

h. er plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van woongebied - oeverzone" (swg-ovz) dienen de gronden niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan en dienen de gronden onbebouwd te zijn en te worden ingericht als groene oever en water, waarbij alleen aanlegsteigers en terrassen zijn toegestaan;

[...]

Artikel 12.2.1

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

[...]

g. uit een situatietekening behorende bij de omgevingsvergunningaanvra(a)g(en) blijkt dat binnen de bestemming Gemengd minimaal 7 m² per woning als wijkgroen wordt gerealiseerd;

[...]

Artikel 13.2.2

[...]

c. voor een gebouw met een bouwhoogte van 30m of hoger moet bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen middels een windklimaatonderzoek worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar windklimaat;

[...]

Artikel 14.2.1

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

[...]

g. uit een situatietekening behorende bij de omgevingsvergunningaanvra(a)g(en) blijkt dat binnen de bestemming Gemengd minimaal 7 m² per woning als wijkgroen wordt gerealiseerd;

[...]

Artikel 15.2

De voorwaardelijke verplichting geldt voor de voor de gronden die mede zijn bestemd bestemming voor Woongebied - 1, Woongebied - 2, Woongebied - 3, Woongebied - 4 en Gemengd. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

a. voldaan moet worden aan de gestelde waterbergingsnorm uit het waterhuishoudkundig plan Waelpark en de daaruit voortvloeiende waterbergingsopgave voor het bestemmingsplan Waelpas, zoals aangegeven in de tabel 'Bergingsnorm en -opgave Waelpolder':

	verhardingspercentage		
	50%	55%	60%
norm	390 m ³ /ha	426 m ³ /ha	463 m ³ /ha
Opgave plangebied	14.625 m ²	15.975 m ²	17.363 m ²

Tabel: Bergingsnorm en -opgave Waelpolder

[...]

Artikel 22.1

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

a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%. Het moet hierbij primair gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en niet om de bouw mogelijkheden bij voorbaat al te vergroten;

[...]

Keur Delfland

Artikel 3.1 Watervergunning waterstaatswerken en bijbehorende zones

[...]

2. Het is verboden zonder vergunning van het bestuur gebruik te maken van een waterstaatswerk of bijbehorende beschermingszone door, anders dan in overeenstemming met de functie, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden, vaste substanties of voorwerpen te laten staan, of te laten liggen, of de waterstand op een ander peil te brengen of houden dan het peil dat in het peilbesluit is vastgesteld.

[...]

Algemene regel: Steigers, vlonders of afmeerpalen

Artikel 1 toepassingscriteria

1. Voor een steiger, vlonder of afmeerpaal in, op, boven of over een waterstaatswerk of de bijbehorende beschermingszone wordt vrijstelling verleend van het verbod in artikel 3.1 van de Keur Delfland als:

- a. de steiger of vlonder maximaal 6 meter lang wordt;
- b. afmeerpalen maximaal 6 meter uit elkaar worden geplaatst;
- c. de steiger, vlonder of afmeerpaal niet meer dan 1/8 van de breedte van het oppervlaktewaterlichaam en maximaal 1,50 meter buiten de oeverlijn uitsteekt;
- d. de steiger of vlonder met de onderkant op minimaal 0,35 meter boven het schouwpeil en met open zijkanen wordt aangelegd;
- e. de steiger, vlonder of afmeerpaal op een afstand van ten minste 2 meter van een naastgelegen steiger of vlonder wordt aangelegd;

Daarnaast moet de steiger, vlonder of afmeerpaal qua locatie:

- f. op een minimale afstand van 50 meter tot een gemaal worden aangelegd;
 - g. op een minimale afstand van 10 meter tot een lozingspunt of een ondersteunend kunstwerk worden aangelegd;
 - h. niet in, op, boven of over een natte ecologische zone worden aangelegd;
- Aanvullend moet de steiger, vlonder of afmeerpaal bij een waterkering:
- i. niet in, op, boven of over de kruin en het buitentalud bovenwaterbeloop worden aangelegd;
 - j. trillingsvrij en zonder gronduitspoeling worden aangelegd, en
 - k. met een oeverbescherming in de doorgaande oeverlijn worden aangelegd over de gehele lengte van de steiger, vlonder of afmeerpaal.

[...]

Beleidsregel steigers

[...]

Toetsingskader (waar toetsen wij aan?)

- Waterhuishouding

o De afmeting, vorm en ligging van de steiger worden beoordeeld op het effect op de onderhoudbaarheid, doorstroming en doorvaarbaarheid van het water.

[...].