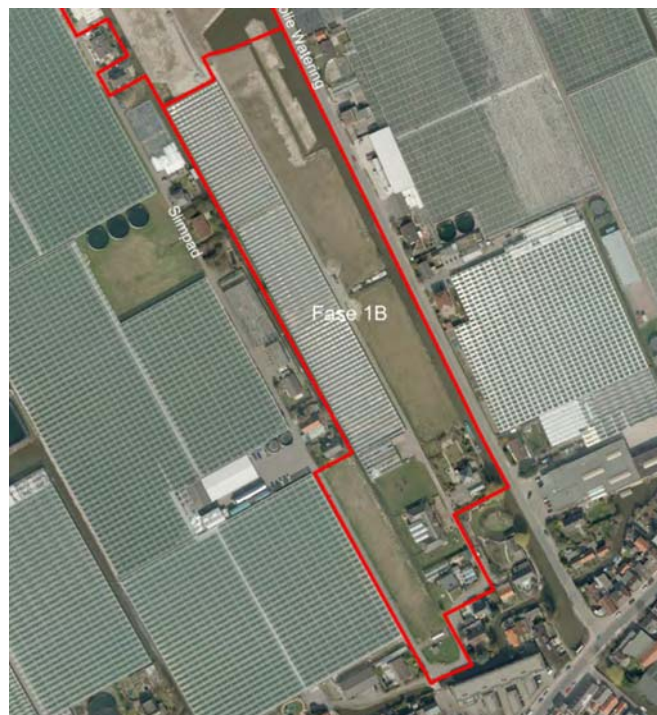


Uitwerkingsplan Holle Watering Fase 1B

9 juli 2010, versie 6



De Westlandse Zoom

HOOFDSTUK 1 – INLEIDING	3	HOOFDSTUK 8 - JURIDISCHE ASPECTEN	18
1.1 Aanleiding en doel	3	8.1 Inleiding	18
1.2 Plangrenzen	4	8.2 Planvorm en systematiek	18
		8.3 De regels	18
HOOFDSTUK 2 – TOEKOMSTIGE SITUATIE	5		
2.1 Vorm	5		
2.2 Functie	8		
HOOFDSTUK 3 – VERKEER	9		
3.1 Infrastructuur	9		
3.2 Parkeren	9		
HOOFDSTUK 4 - MILIEU	10		
4.1 Geluid	10		
4.2 Bedrijfshinder	10		
4.3 Lucht	11		
4.4 Bodem	11		
4.5 Ecologie	11		
4.6 Energie	12		
HOOFSTUK 5 – WATER	13		
5.1 Typering gebied	13		
5.2 Waterkwaliteit	13		
5.3 Waterkwantiteit	13		
HOOFDSTUK 6 - ARCHEOLOGIE	16		
HOOFDSTUK 7 - FINANCIËLE HAALBAARHEID	17		

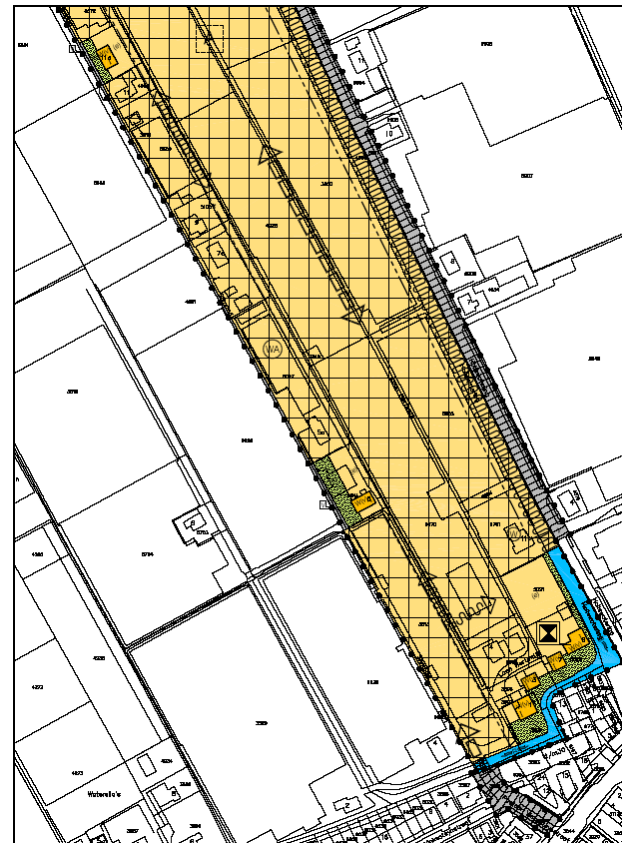
Hoofdstuk 1 – Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor 4 projecten binnen de Westlandse Zoom zijn halverwege 2005 bestemmingsplannen vastgesteld en begin 2006 goedgekeurd. In de meeste gebiedsdelen is gebruik gemaakt van een uit te werken bestemming. Dit heeft voor de gemeente als voordeel dat nog in een later stadium dieper kan worden ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Zodra die opzet verder is uitgewerkt en doorgerekend, kan deze worden vertaald naar juridische regels middels een uitwerkingsplan.

Het bestemmingsplan Holle Watering is vastgesteld door de gemeenteraad van Westland op 30 augustus 2005 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 18 april 2006. Het plan Holle Watering (inmiddels ook wel “De Gouw”) is verdeeld in 3 fasen.

Het doel van dit uitwerkingsplan is om een deel van de eerste fase (Fase 1B) nader in te delen in vorm en functie. Met dit uitwerkingsplan wordt dan ook beoogd een actueel juridisch kader te bieden voor de huidige bewoners van het gebied, maar ook voor de toekomstige ontwikkelingen. Behalve het bestemmingsplan Holle Watering is ook het Definitief inrichtingsplan (DIP) voor de eerste fase een belangrijke basis voor de verdere indeling van de ruimtelijke situatie. Dit DIP geeft namelijk een duidelijk beeld aan van de openbare ruimte ten opzichte van de niet-openbare ruimte. De openbare ruimte zal de gemeente zelf inrichten en daarbij is het van belang dat een aantal duidelijke regels en uitgangspunten vastliggen voor met name de niet-openbare ruimte, zodat één en ander met elkaar in balans is en blijft.



Figuur 1; wijze waarop het uitwerkingsplangebied is opgenomen in bestemmingsplan Holle Watering

1.2 Plangrenzen

Zoals duidelijk mag zijn gaat het bij dit uitwerkingsplan om de Fase 1 waarvan het zuidelijke deel middels dit uitwerkingsplan wordt uitgewerkt als Fase 1B.

De noordelijke grens wordt gevormd door uitwerkingsplan Holle Watering fase 1A, de oostelijke grens wordt gevormd door de Holle Watering (water), de zuidelijke grens wordt gevormd door de Pastoor Vinckesteynstraat. De westkant wordt begrensd door het bestaande woonlint aan het Slimpad.



Hoofdstuk 2 – Toekomstige situatie

2.1 Vorm

2.1.1 Algemeen

Het plangebied van de eerste fase heeft een langgerekte verkaveling waarin de Holle Watering en het Slimpad de structurerende elementen zijn. Hieraan wordt een nieuwe ontsluiting parallel aan het Slimpad toegevoegd. Het uitwerkingsplangebied is een belangrijk onderdeel van de gewenste te realiseren recreatieve routes in de Westlandse Zoom. Het gebied wordt momenteel gekenmerkt door lintbebouwing en glastuinbouwcomplexen.

De blauwgroene zone langs de weg Holle Watering wordt vanuit recreatief oogpunt gebundeld met een langzaam verkeer route. Deze route wordt noordwaarts doorgezet via een landschappelijk-recreatief in te richten scharnierpunt ter hoogte van de archeologische vindplaats. Het fietsverkeer moet op een veilige manier de Poeldijkseweg kunnen oversteken.

Het gebied tussen de weg Holle Watering en het Slimpad wordt in een aantal eilandjes omgeven door water uitgevoerd, waarbij wordt uitgegaan van een ruimtelijke ontwikkeling die de strekkende lijnen van de Holle Watering en het Slimpad volgt. De nieuwe ontsluiting verbindt de eilanden met elkaar en sluit aan op (de hoofdentree aan) de Kerkstraat/Heulweg te Kwintshoek.

In het plandeel Holle Watering wordt aandacht geschonken aan de ligging van de milieucontour (25 meter) behorende bij het bestaande en te handhaven duurzame kassengebied ten westen van het Slimpad. Dit levert (bouw)beperkingen op ter plaatse van het gebied tussen de weg Holle Watering en het Slimpad.

2.1.2 Definitief inrichtingsplan

In 2008 is er een Definitief inrichtingsplan (DIP) opgesteld door projectbureau De Westlandse Zoom voor de eerste fase. In dit DIP zijn de belangrijkste uitgangspunten ten aanzien van de stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd.

Het DIP is hiermee (samen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het bestemmingsplan Holle Watering) één van de belangrijkste bronnen voor dit uitwerkingsplan. Het geeft namelijk een goed beeld van de ligging van de verschillende functies ten opzichte van elkaar en een beeld van de beoogde vormgeving.

Een belangrijk uitgangspunt voor het DIP is de Kwaliteitsagenda. Deze benoemt de volgende aandachtspunten:

- recreatieve fietsroute als onderdeel van de Westelijke ladderboom;
- knooppunt van Westlandse recreatieve vaarroutes. De belangrijkste vaarwegen zijn de Gantel en Holle Watering;
- blauwgroene ecologische zone langs de oostzijde van het Slimpad (tussen Slimpad en de weg Holle Watering), deze maakt deel uit van de Westelijke ladderboom;
- handhaving van de boezemkade (dat is de weg Holle Watering)

Aanvullend op deze aandachtspunten geldt een breedte van bovengenoemde blauwgroene zone van gemiddeld 50 meter (Structuurvisie Westlandse Zoom). Hierin wordt ook een regionale (recreatieve) fietsroute geprojecteerd.

De langgerekte vorm en het waterrijke karakter van Fase 1 in combinatie met de gewenste groenmaten hebben geresulteerd in een nieuwe omgeving waarin gewoond en gerecreëerd wordt, en die tevens een ecologische schakelfunctie vervult. Het bestaat uit een afwisselend geheel van luxe kavels en inhammen aan het water die bereikbaar zijn via een fietsstraat, en een ecologische zone langs de Holle Watering.

De fietsstraat is een regionaal recreatief fietspad en ligt tussen het Slimpad en de weg Holle Watering. Het toekomstige (weinig) bestemmingsverkeer maakt ook gebruik van de fietsstraat maar is ondergeschikt aan de fiets. Het Slimpad en de weg Holle Watering krijgen door deze ingreep nauwelijks extra verkeer te verwerken. Wel wordt een kort gedeelte van het Slimpad, dat via de Pastoor Vinkesteynstraat uitkomt op de Kerkstraat in Kwintsheul, verbreed om het toekomstige bestemmingsverkeer op te kunnen vangen. Bovendien wordt met de inrichting van deze entree het karakter van het daarachter gelegen woongebied aangekondigd. In het DIP is de toekomstige bebouwing van alleen fase 1 getekend. Fase 1 is bij de uitwerking opgeknipt in 2 deelgebieden Fase 1A en 1B. De andere twee deelgebieden (Fase 2 en 3) zullen later in andere uitwerkingsplannen worden uitgewerkt.

Fase 1B bestaat grotendeels uit ruime kavels die in twee typen in te delen zijn; diepe kavels aan de kant van de Holle Watering en ondiepere kavels aan de Slimpad-zijde. De beplanting van deze kavels en de groene inhammen bepalen voor een groot deel het beeld vanaf de fietsstraat. Om het groene aanzicht vanaf de fietsstraat te waarborgen, heeft de gemeente Westland de intentie om de erfgronden op openbaar gebied te voorzien van hagen (ongeveer 1 meter hoog). De kavels worden aan de waterkanten begrensd door een bovenwater beschoeiing, in combinatie met een groen talud.

De ecologische zone bestaat uit ondiep water voorzien van diverse soorten waterplanten en eilandjes met bosjes. Ten behoeve van dit drassige milieu is het (boezem)water van de Holle Watering verbreed. Bovendien zorgt het voor een groene buffer tussen de weg Holle Watering en de toekomstige woonkavels.



Figuur II; uitsnede uit het DIP, de kavelindeling is indicatief

Op de uitsnede van het DIP is te zien dat er in Fase 1B een ruime groene woonomgeving wordt ontwikkeld in een soort lintbebouwing. Naast dit lint worden in de Holle Watering enkele groene ecologische eilandjes aangelegd.

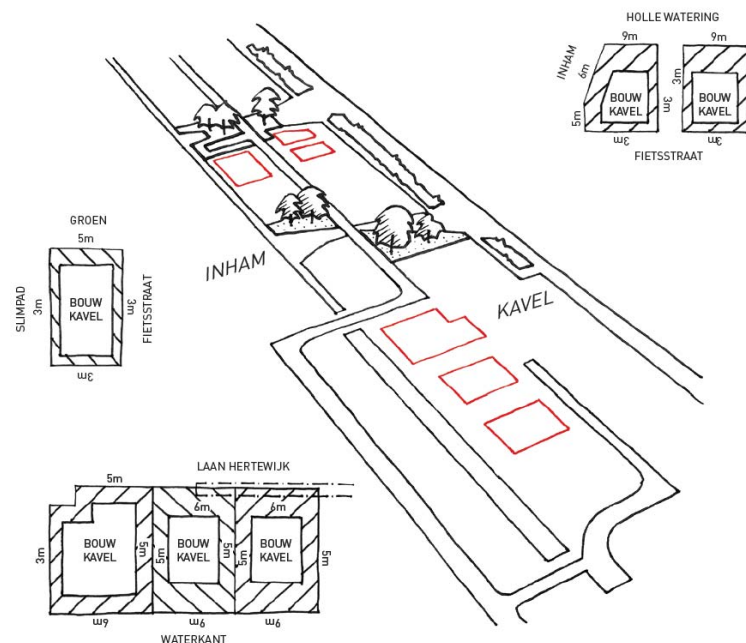
2.1.3 Bouwkavels ten opzichte van kavels

De algemene regels voor een bouwkavel ten opzichte van een kavel (er mag alleen in een bouwkavel worden gebouwd, binnen de bouwkavel is de precieze plek vrij) zijn:

- 3 meter terug van belendend perceel (dus in totaal 6m)
- 3 meter terug van de voorkant;
- 3 meter terug van de waterkant (Slimpad)
- 6 meter terug van de waterkant (inhammen)
- 5 meter terug van openbaar groen
- 9 meter terug van de waterkant (Holle Watering)

(Dit zijn minimale maten)

Op de verbeelding wordt hier voor zover mogelijk op in gegaan door de aanduiding van het bouwvlak binnen de bestemming.



Figuur III; fragment uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden

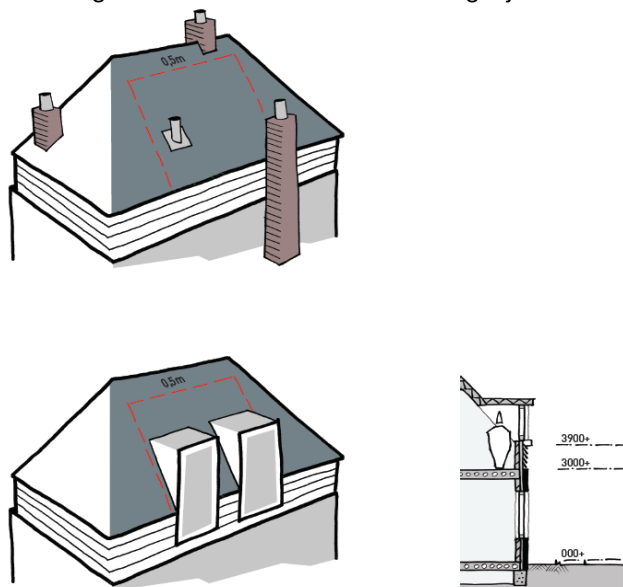
2.1.4 Bouwhoogtes en dakkappen

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden staat verder dat:

- de nok maximaal 10 meter hoog mag zijn;
- de goothoogte maximaal 4 meter mag zijn;

De goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Deze zijn 4 meter respectievelijk 10 meter. Verder is in de regels opgenomen dat maximaal 60% van het bebouwde oppervlak een goothoogte mag hebben van 6 meter

In de uitwerkingplanregels worden deze eisen uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoveel mogelijk vertaald.



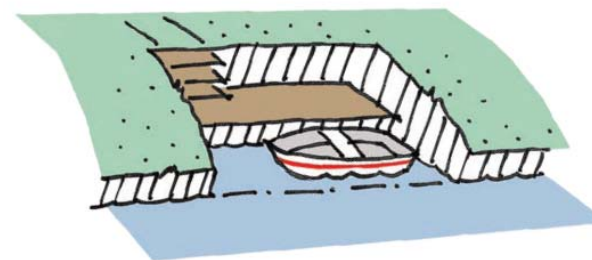
Figuur IV; regels voor dakkapellen en schoorstenen uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden

2.1.5 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen, mogen slechts tussen de bouwkevels worden gerealiseerd met een maximum hoogte van 2 meter. Aan voor en achterkant van de woning zijn deze niet toegestaan volgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daar waar geen erfafscheidingen mogen worden aangelegd, mogen behalve voor de waterkant wel lage hagen worden geplant. De gemeente Westland legt de hagen aan de voorzijde aan.

2.1.6 Aanlegplaatsen, steigers en boothuizen

Binnen het uitwerkingsplan wordt de mogelijkheid geboden om een aanlegplaats, steiger of boothuis te realiseren. Steigers en aanlegplaatsen dienen bij voorkeur met houten materialen te worden gerealiseerd binnen de Tuin bestemming, ook het water dient hiervoor gegraven te worden binnen deze bestemming. Binnen de bestemming Water mogen geen boten aanleggen (tenzij bij de openbare steigers). Boothuizen mogen alleen als bouwwerk geen gebouw zijnde worden gerealiseerd. Dit betekent dat er alleen een soort 'carport' voor boten mag worden gebouwd (een soort 'boatport' dus).



2.2 Functie

Het gebied is nu overwegend in gebruik als glastuinbouwgebied met verspreid een aantal burgerwoningen. De glastuinbouwbedrijven beschikken over het algemeen over een areaal kassen en bijbehorende bedrijfsvoorzieningen, zoals een bedrijfswoning, een sorteerloods en open terreinen.

De toekomstige functie van het uitwerkingsplangebied is een mix van ruim en groen wonen en ecologie. De woningen in het gebied zijn zodanig opgezet en gelokaliseerd dat er voldoende groene ruimte overblijft om een ecologische zone de kans te gunnen. De ecologie wordt gestimuleerd door het aanleggen van kleine eilandjes, groene oevers en plasdras strook langs de weg Holle Watering.

Hoofdstuk 3 – Verkeer

3.1 Infrastructuur

Holle Watering Fase 1 wordt door twee aansluitingen ontsloten. Aan de zuidzijde via de Pastoor Vinkesteynstraat en aan de noordzijde via de Van Buerenlaan. Voor Fase 1B is dit in eerste instantie de belangrijkste ontsluiting. Via de Pastoor Vinckensteynstraat komt het verkeer door bestaand woongebied, het profiel van deze weg dient aangepast te worden, zodat deze een goede entree tot wijk wordt. De Van Buerenlaan is een oude tuindersweg, welke is opgewaardeerd, waarover men richting het westen kan gaan. Aan de zuidzijde wordt het verkeer via een klein gedeelte van het Slimpad de wijk ingeleid. Het overige gedeelte van het Slimpad dient als bestemmingsweg voor de woningen en bedrijven aan het Slimpad. Deze weg behoudt zijn smalle profiel.

Uitgangspunt is dat alle verkeersdeelnemers gebruik maken van dezelfde weg. De hoofdweg door Holle Watering is onderdeel van de regionale fietsroute door de Westlandse Zoom (Structuurvisie Westlandse Zoom). Om de fietser een veilige route te geven is de hoofdweg door Holle Watering ("De Gouwlaan") een fietsstraat. Dit betekent dat auto's te gast zijn in het profiel dat op fietsers is gericht. Voor voetgangers worden geen extra voorzieningen getroffen, zij kunnen over de weg/ fietsstraat lopen. Dit is mogelijk dankzij het weinige (auto-) verkeer

3.2 Parkeren

In het programma van eisen wordt gesteld dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Voor woningen in de dure sector is de norm dat 2,1 parkeerplaatsen (pp) per woning wordt gerealiseerd waarvan 0,3 pp per woning in het openbare gebied. Deze parkeerplekken in de openbare ruimte worden per eiland geclusterd. Het bestemmingsplan Holle Watering regelt echter een ruimere norm. In het bestemmingsplan (en dus ook in dit uitwerkingsplan) wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen erf en 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied per woning.

Voor het parkeren zijn in de stedenbouwkundige randvoorwaarden vrij strikte regels opgenomen. Mogelijk moet worden gemaakt dat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Deze dienen naast elkaar te worden uitgevoerd, exclusief bebouwde parkeerplaatsen. Deze opstelplaatsen mogen uitsluitend op het bouwvlak en de strook tussen bouwvlak en de Groen bestemming worden gerealiseerd in de Tuin bestemming. Verder wordt in de stedenbouwkundige randvoorwaarden aangegeven dat áls wordt overgegaan tot de bouw van een carport of garage, deze integraal onderdeel moet uitmaken van het woonhuis. Losstaande garages zijn dus niet toegestaan.

Hoofdstuk 4 - Milieu

4.1 Geluid

Doordat relatief weinig woningen in dit uitwerkingsplan worden gerealiseerd, deze als 30 km/uur wijk wordt gerealiseerd en enkele bedrijven met vrachtverkeer verdwijnen, veroorzaakt dit uitwerkingsplangebied geen extra wegverkeerslawaaai in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Ook in het stedenbouwkundig ontwerp wordt duidelijk uit de profielen dat het toegevoegde wegverkeer in feite een soort verbreed fietspad zal berijden.

Ook wegverkeerslawaaai van omliggende wegen op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied is voor dit uitwerkingsplangebied geen issue. De geplande woningen zijn allen op voldoende afstand van 50 km/u wegen. Hierdoor zijn er voor dit gebied geen hogere grenswaarden geluid noodzakelijk.

4.2 Bedrijfshinder

Voor de 1^e fase van Holle Watering geldt dat een deel van het plangebied wordt overlapt door een contour vanwege de milieucontour van naburige kassen. De (licht-)zone is echter slechts beperkend voor aaneengesloten bebouwing. Zoals is te zien op de hiernaast afgebeelde kaart uit het bestemmingsplan Holle Watering. Op de verbeelding is te zien dat er geen aaneengesloten bebouwing gerealiseerd wordt binnen de zones (als er al gebouwd wordt binnen de zones).



4.3 Lucht

In het kader van de totstandkoming van de verschillende bestemmingsplannen voor de Westlandse Zoom is een groot aantal luchtkwaliteitsonderzoeken opgesteld. Ten tijde van het nemen van het besluit omtrent de goedkeuring door Gedeputeerde Staten kon worden beschikt over een luchtkwaliteitsrapport van bureau DGMR van 4 april 2006 voor bestemmingsplan Holle Watering waarbij aan het Besluit luchtkwaliteit 2005 is getoetst.

Voor Holle Watering fase 1B geldt dat de extra aantallen voertuigbewegingen geen significante bijdrage leveren en niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit langs de Heulweg/Kerkstraat leiden. Inmiddels leidt een aanpassing van de Wet milieubeheer overigens tot de kwalificatie van een plan dat 'niet in betekenende mate' een bijdrage zal leveren aan een verslechtering van de luchtkwaliteit aangezien er voor het gehele bestemmingsplan Holle Watering geldt dat niet boven de norm van 500 woningen gebouwd zal worden. Niet in betekenende mate betekent in dit geval dat er geen onderzoeksplicht meer is voor dit soort projecten.

4.4 Bodem

Met betrekking tot de milieukundige bodemsituatie wordt verwezen naar het bestemmingsplan Holle Watering waarin de verdere stappen ten aanzien van mogelijke bodemvervuilingen worden behandeld.

De bodem in het uitwerkingsplangebied is onderzocht en voor uitvoering van dit uitwerkingsplan zal de bodem geschikt zijn (gemaakt) voor de beoogde bestemming.

4.5 Ecologie

Voor de ecologie in de Holle Watering zijn een aantal belangrijke ambities geformuleerd. Belangrijke bronnen zijn de Ecologische inrichtingsvisie die mede ten behoeve van de Holle Watering is opgesteld (door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum te Dordrecht in samenwerking met de afdeling Milieu van de gemeente Westland), en de Kwaliteitsagenda.

Ambities vanuit verschillende bronnen / partijen:

- Holle Watering vervult een belangrijke recreatieve en ecologische functie binnen de zogenaamde groen-blauwe zone, dat de kust met Midden-Delfland verbindt (het Groenblauwe Raamwerk Zuidvleugel, provincie Zuid-Holland). Dit is later vertaald in de Westelijke Ladderboom (Kwaliteitsagenda).
- De breedte van de ecologische zone is gemiddeld 50 meter en: bestaat uit (open) water, natte vegetatie (zoals riet) en struweel (Structuurvisie).
- Het realiseren van 50% natuurvriendelijke oevers in de vorm van plasbermen en/of flauwe taluds (Hoogheemreedschap Delfland).
- Het aanbrengen van een enkele viskuil, een plaatselijke verdieping en verbreding van een watergang (Ecologische Inrichtingsvisie).
- Het op een aantal plekken aanbrengen van bomen met een ondergroei van struweel en kruiden en kruidenrijke vegetatie zoals bloemrijk gras (Ecologische Inrichtingsvisie).
- Het toepassen van hoofdzakelijk inheemse vegetatie, dat is vegetatie die van nature in boezemland voorkomt (Ecologische Inrichtingsvisie).
- Het afkoppelen van regenwater en toepassen van niet-uitloogbare materialen ter verbetering van de lokale waterkwaliteit. Natte vegetatie zoals riet en biezengras dragen ook bij aan de verbetering van de waterkwaliteit omdat ze een

waterzuiverende werking hebben (Ecologische Inrichtingsvisie).

- Het niet uitgeven en onbereikbaar maken van plas-drasbermen die grenzen aan tuinen, bijvoorbeeld door middel van doornstruweel of een smalle sloot (Ecologische Inrichtingsvisie). De Ecologische Inrichtingsvisie geeft de volgende verklaring: *"Ervaring leert dat bewoners dergelijke stroken snel bij de tuinen trekken en er dan niets overblijft van de oorspronkelijke vegetatie en vochtigheid. Dit zou dan ook betekenen dat de functie en waarde van de plas-drasbermen voor de natuur en als verbinding op grotere schaal op (korte) termijn zullen verdwijnen."*
- Het begrenzen van de kavels aan de waterkant door middel van een grastalud met bovenwaterbeschoeiing, dus geen stenige en/of bebouwde waterkanten. Dit i.v.m. waterbergingcapaciteit (Hoogheemraadschap Delfland).

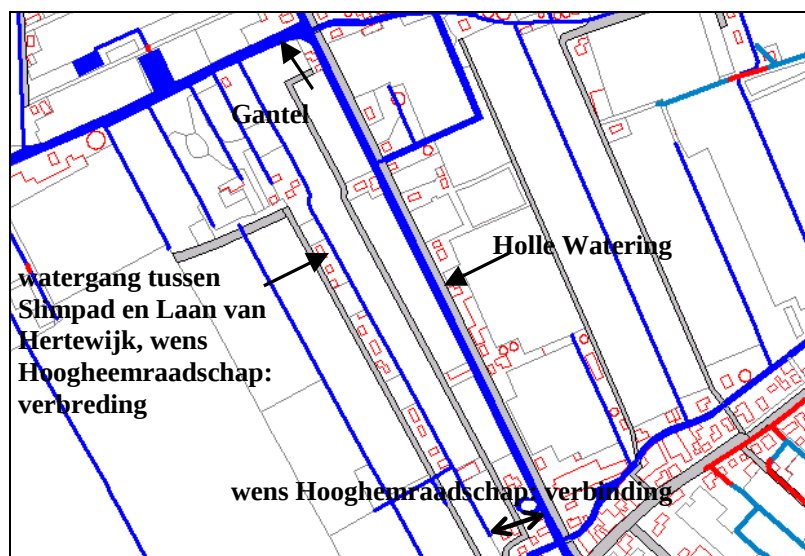
4.6 Energie

Met betrekking tot energie wordt bij dit uitwerkingsplan uitgegaan van de eisen uit het Bouwbesluit. Inmiddels is voor toekomstige planning in het Westland een energiebeleid in ontwikkeling. Deze was echter nog niet van kracht op het moment dat het bestemmingsplan Holle Watering in procedure was.

Hoofstuk 5 – Water

5.1 Typering gebied

Het uitwerkingsplangebied bestaat geheel uit boezemland. De waterstructuur wordt volledig bepaald door de Gantel en de Holle Watering. Aangezien het beide boezemwaters betreft is ontwikkeling van extra water in het gebied ten behoeve van recreatie en flora en fauna relatief eenvoudig.



5.2 Waterkwaliteit

Een verbetering van de lokale waterkwaliteit kan worden gerealiseerd door het afkoppelen en het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen (zie ook paragraaf 4.5). Door langs nieuwe- en bestaande watergangen bovendien natuurvriendelijke oevers te realiseren (plas-dras zones), wordt ook tegemoet gekomen aan de wens van het Hoogheemraadschap.

De plas-dras gebieden en evt. andere aanwezige ecologische oevers worden zoveel mogelijk toegankelijk gemaakt voor mensen en honden.

Een viskuil kan worden gecreëerd door een watergang plaatselijk te verdiepen en te verbreden. De diepte van de viskuil is afhankelijk van de diepte van de ondoorlatende bodemlaag.

De kwaliteit van het water in Delfland zal de komende jaren verbeteren door het saneren van glastuinbouw en omdat de glastuinbouw steeds meer op de riolering wordt aangesloten. Verder zal door sanering van de lozing van de glastuinbouw in het Westland, de waterkwaliteit in de boezemwatergangen op termijn verbeteren. Omdat het plangebied slechts een klein onderdeel is van het boezemgebied, kan de waterkwaliteit van de boezem nauwelijks worden beïnvloed door de planontwikkeling.

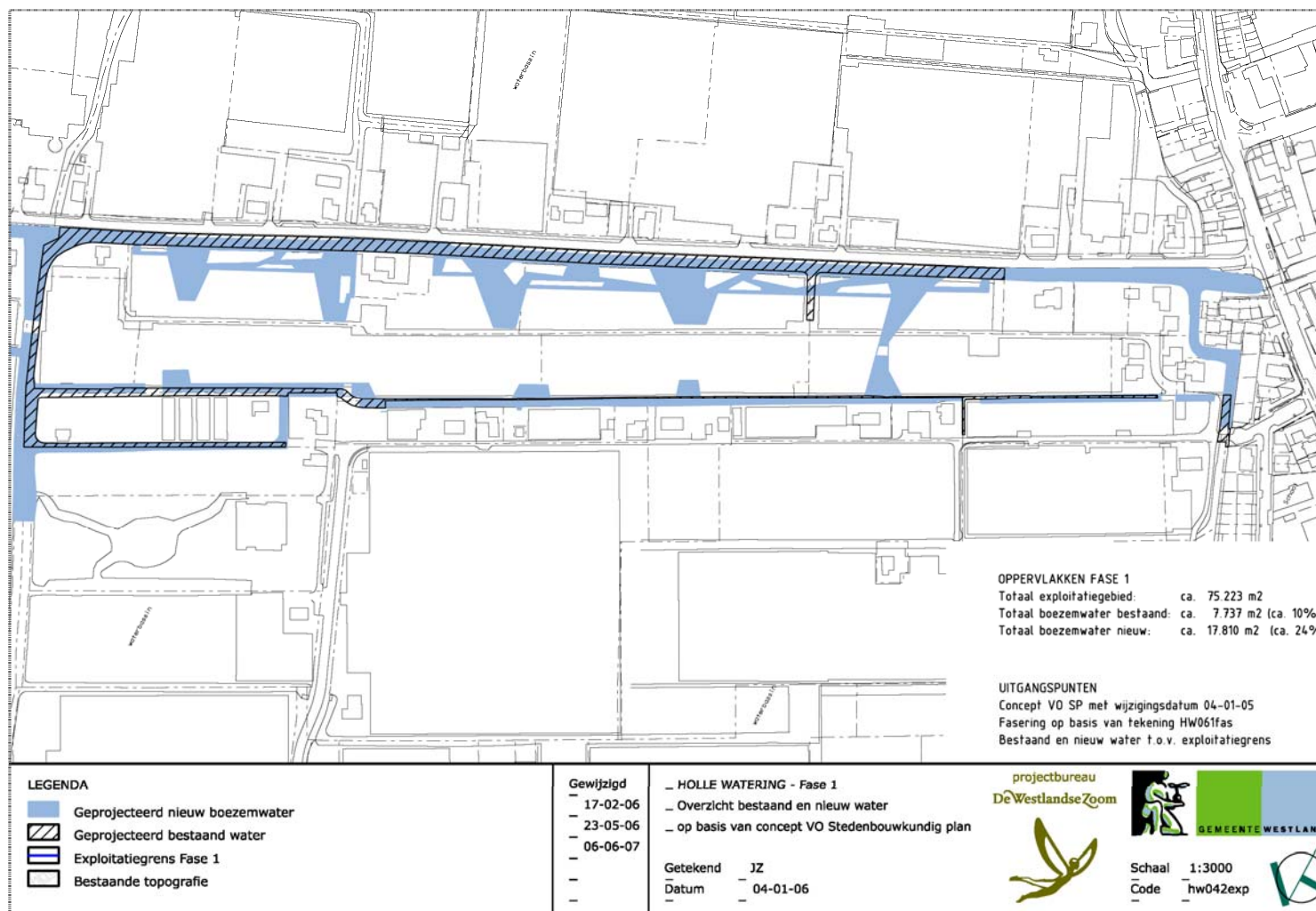
5.3 Waterkwantiteit

De bestaande waterpeilen en peilgrenzen worden gehandhaafd. De Holle Watering en de Gantel zijn boezemwatergangen met een streefpeil van NAP -0,40 m. Er wordt uitgegaan van een drooglegging van circa 100 cm.

In het uitwerkingsplangebied dient minimaal 325 m³/ha berging te worden gerealiseerd. In figuur V is te zien dat hieraan wordt voldaan.

De nieuwe boezemwatergangen krijgen een open verbinding met de Holle Watering. Door de open verbinding van deze boezemwatergangen met de Holle watering wordt de afwatering gewaarborgd.

Het water in de boezem is sterk eutroof. Het plangebied ligt bovenstrooms in de Wippolder. Hier kan wel een wezenlijke invloed op de lokale waterkwaliteit gerealiseerd worden. Een verbetering van de waterkwaliteit kan ook gerealiseerd worden door middel van afkoppelen en het toepassen van niet uitlogbare bouwmaterialen in de omliggende gebieden.



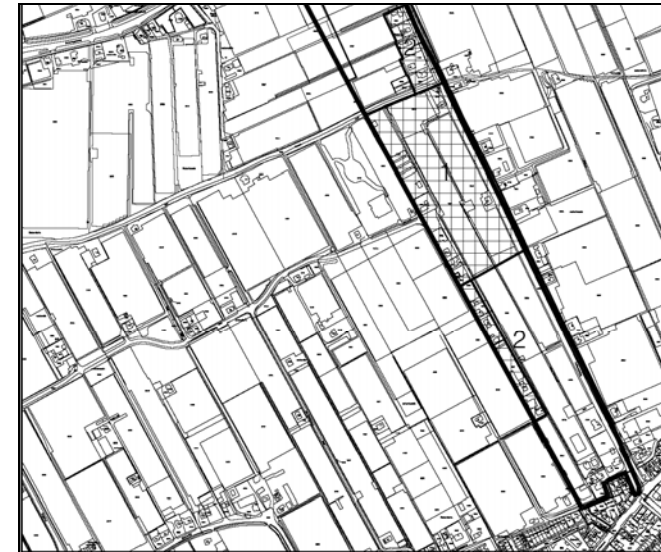
Figuur V; waterkwantiteitsberekening

Hoofdstuk 6 - Archeologie

Middels een concept rapport van Epko J. Bult, Jasper de Bruin en Jan-Michael Groen met de titel: "Holle Watering, een bouwlocatie in de Westlandse Zoom (gemeente Westland). Een inventariserend Veldonderzoek." d.d. 11 augustus 2005, wordt verslag gedaan van de bevindingen van het booronderzoek dat is uitgevoerd tussen maart 2004 en mei 2005.

Uit dit onderzoek is gebleken dat in het zuidelijk deel van het uitwerkingsplangebied resten zijn gevonden uit de Middeleeuwen en dat in het noordoostelijke deel van het plangebied nog vindplaatsen zijn met resten uit de Romeinse Tijd. Voor deze gebieden wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

Dit onderzoek dient nog te worden uitgevoerd voordat met de uitvoering van dit uitwerkingsplan wordt gestart.



Vrijwaringskaart archeologie

	Grens plangebied
	Grens onderzoeksgebied
	Gebied zonder archeologische waarde

Volgnr.	Wijzigingsdatum	Opmerkingen
1	31-03-04	
2	14-03-05	

Hoofdstuk 7 - Financiële haalbaarheid

De grondexploitatie Westlandse Zoom is vastgesteld door de Stuurgroep Westlandse Zoom meest recent op 17 april 2009.

De begroting voor deelgebied / bouwfase is onderdeel van de grondexploitatie Westlandse Zoom. De uitwerking van dit deelgebied / deze bouwfase past binnen de begroting Holle Watering (De Gouw) fase 1, zodat er voldoende dekking is voor de kosten en opbrengsten van dit uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 8 - Juridische aspecten

8.1 Inleiding

Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting moet hierbij worden gezien als een uitleg wat met de verbeelding en regels wordt beoogd. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van functie en vorm in het uit te werken plangebied. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Planvorm en systematiek

Dit plan is een uitwerking van het bestemmingsplan Holle Watering. In de regels van dit plan staan de voorwaarden waaronder dit plan mag worden uitgewerkt. Hieronder staan de verschillende bestemmingen omschreven.

De systematiek van de regels sluit zoveel mogelijk aan bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De SVBP2008 zal vanaf 1 januari 2010 gelden als de landelijke (deels verplichte) standaard voor indeling en weergave van bestemmingen. Het aspect vergelijkbaarheid is vanuit de gebruikersoptiek van groot belang. Het gaat hierbij om de belangen van burgers en bedrijven, die zich op eenvoudige wijze een juist beeld willen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen ook van groot belang voor een ieder die ruimtelijke plannen voor een groter gebied in samenhang wenst te bezien. Dit is

onder andere aan de orde bij de beleidsvoorbereiding, het opstellen van gebiedsplannen, de monitoring en bij de handhaving van plannen. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden bovendien tot een betere dienstverlening en leveren een bijdrage aan een effectievere en een efficiëntere overheid.

8.3 De regels

Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, hoogtes, dieptes, breedtes, etc.

Artikel 3 Overige toepassingen

In dit artikel wordt verwezen naar de hoofdlijnen van beleid ten aanzien van alle bestemmingen uit het bestemmingsplan Holle Watering. Deze gelden ook voor dit uitwerkingsplan.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 4 Groenvoorzieningen – G-

Deze bestemming maakt de aanleg van groen, oevers, oeververbindingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bermen en beplanting, voetpaden, steigers, (ondergrondse) afvalcontainers, beeldende kunstwerken en speelvoorzieningen mogelijk.

Artikel 5 Tuin –T-

Deze bestemming behoort bij de woonbestemming en is bedoeld voor het instandhouden van een tuin zonder opstallen of aanbouwen, met uitzondering van een mogelijkheid voor boothuizen binnen de aanduiding hiervoor.

Artikel 6 Verkeers- en verblijfsdoeleinden – Vv-

Deze bestemming is bedoeld voor gemengd verkeer met bijbehorende voorzieningen, parkeerplaatsen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oeververbindingen, (ondergrondse) afvalcontainers en beeldende kunstwerken.

Artikel 7 Water – WA-

Bestemming ten behoeve van water en bijbehorende voorzieningen waaronder bruggen en duikers. Verder ook bij aanduiding 'groen' droogvallende eilanden en ecologische oevers.

Artikel 8 Woondoeleinden –W-

Deze bestemming maakt de ontwikkeling mogelijk van de woningen binnen de aangegeven bouwvlakken. De bouwvlakken beslaan in dit geval de gehele bestemming aangezien deze wordt omringd met een "tuin"-bestemming.

Artikel 9 Woondoeleinden bestaand –Wb-

In dit artikel worden de te handhaven woningen bestemd.

Bijzondere bepalingen

Deze bepalingen in artikel 10 tot en met 13 verwijzen naar algemene procedureregels in bestemmingsplan Holle Watering die hier ook van toepassing zijn.

Slotbepaling**Artikel 14 Titel van het plan**

Dit artikel geeft aan hoe het plan kan worden genoemd.