

Gemeente Westland

Bestemmingsplan "Westmade"

INHOUD:

- TOELICHTING
- VOORSCHRIFTEN
- KAART



Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in
zijn openbare vergadering van 30 aug. 2005

de griffier,

de voorzitter,

N. Broekema

J. van der Tak

C. A. Meerman
per feillic

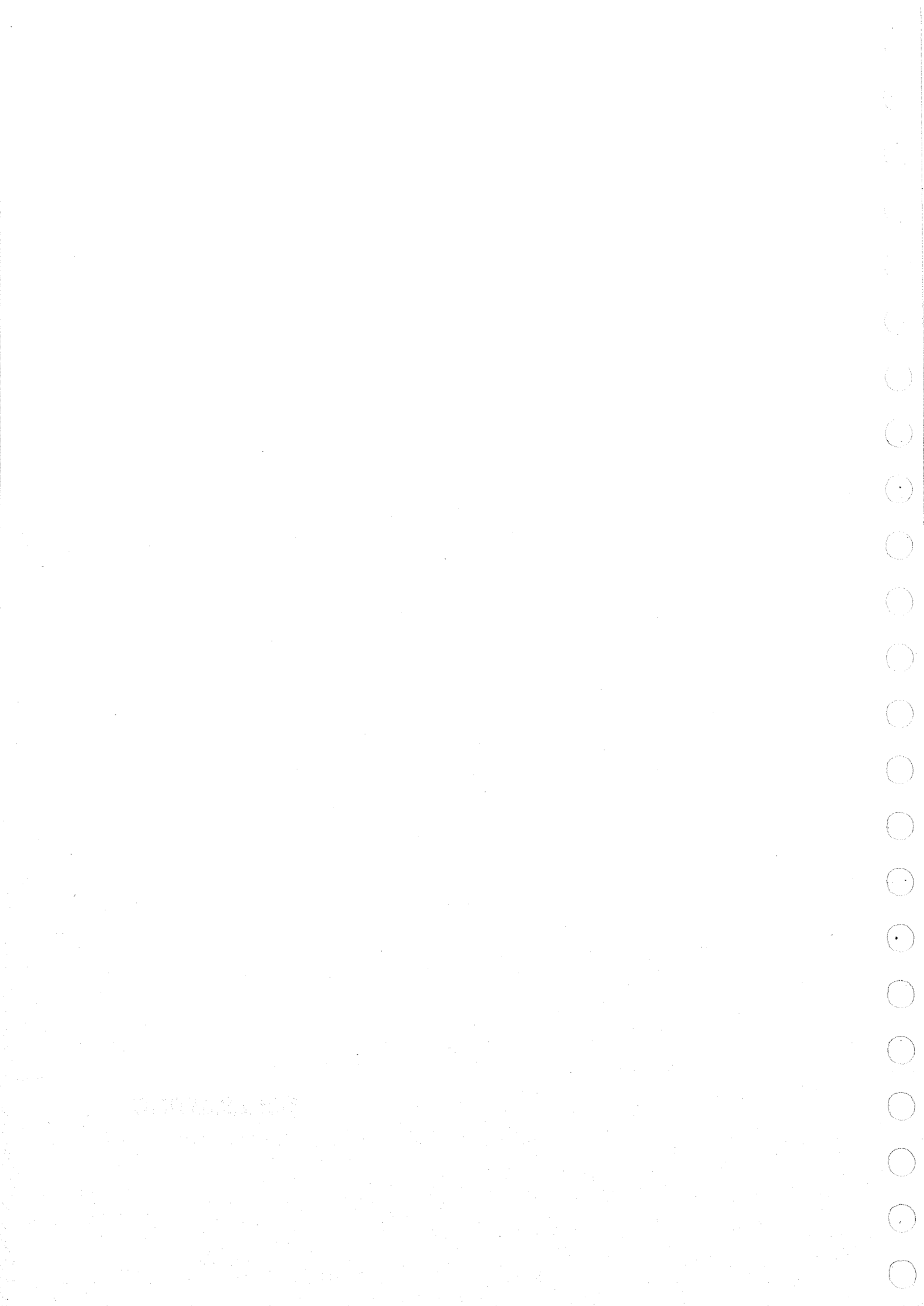
KuiperCompagnons

in opdracht van de gemeente Westland, afdeling Planontwikkeling,
Projectbureau De Westlandse Zoom

KC-werknummer: 818.401.01



TOELICHTING



Inhoudsopgave van deze toelichting:	Blz.
1. ALGEMENE ASPECTEN	1
1.1. Doel van het bestemmingsplan	1
1.2. Begrenzing van het plangebied	1
1.3. Bij het plan behorende stukken	1
1.4. Opbouw van de toelichting	1
1.5. Organisatie	2
2. INVENTARISATIE VAN DE BESTAANDE SITUATIE	3
2.1. Inleiding	3
2.2. Vigerende bestemmingsplannen	3
2.3. Samenhang met andere plannen	3
2.4. Voorgeschiedenis	3
2.5. Beleidsaspecten	5
2.5.1. Rijksbeleid	5
2.5.2. Provinciaal beleid	8
2.5.3. Regionaal beleid	13
2.5.4. Gemeentelijk beleid	15
2.5.5. Beleid Hoogheemraadschap	17
2.6. Ruimtelijke aspecten	17
2.6.1. Algemeen; Westlandse Zoom	17
2.6.2. Westmade	18
2.7. Functionele aspecten	18
2.8. Technische infrastructuur	19
3. ONDERZOEK	21
3.1. Waterhuishouding	21
3.1.1. Westlandse Zoom algemeen	21
3.1.2. Westmade	23
3.2. Bedrijven	25
3.3. Akoestische aspecten	25
3.4. Bodem	26
3.4.1 Wettelijk kader en normstelling	26
3.4.2 Resultaten plangebied	27
3.5. Luchtkwaliteit	27
3.5.1. Wettelijk kader en normstelling	27
3.5.2. Resultaten stikstofdioxide	28
3.5.3. Resultaten Fijn stof	29
3.5.4. Resultaten overige stoffen	30
3.5.5 Vervolgonderzoek NO ² en fijn stof	30

Vervolg inhoudsopgave van deze toelichting:	Blz.
3.6. Veiligheid	31
3.6.1. Externe veiligheid	31
3.6.2. Fysieke veiligheid	32
3.7. Cultuurhistorische waarden	32
3.7.1. Wettelijk kader en normstelling	32
3.7.2. Ontstaansgeschiedenis	34
3.7.3. Bekende archeologische informatie	35
3.7.4. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	35
3.7.5. Keuze maatregelen	36
3.7.6. Conclusie	37
3.8. Ecologie	37
3.8.1. Ecologische verbingszone	37
3.8.2. Flora en fauna	38
3.9. Handavingsaspecten vigerende bestemmingsplannen	43
4. BELEIDSVISIE	45
4.1. Structuurvisie in hoofdlijnen	45
4.2. Ruimtelijke aspecten	45
4.2.1. Kwaliteitsdragers	46
4.2.2. Waterhuishoudkundige structuur	47
4.2.3. Infrastructuur	48
4.3. Functionele aspecten	49
4.3.1. De woonwijken	49
4.3.2. Voorzieningen	50
4.4. Duurzaamheid	50
4.4.1. Duurzame stedenbouw	50
4.4.2. Duurzaam bouwen	50
4.5. Fasering	51
5. PLANBESCHRIJVING	53
5.1. Inleiding	53
5.2. Huidige kwaliteit van het gebied	53
5.3. Planconcept	53
5.4. Inrichtingsaspecten	54
5.4.1. Verkavelingsstructuur	54
5.4.2. Ontsluitingsstructuur	55
5.4.3. Waterstructuur	56
5.4.4. Natuur, cultuur en recreatie	58
5.4.5. Woonmilieus	59
5.5. Programma en fasering	59

Vervolg inhoudsopgave van deze toelichting:	Blz.
6. JURIDISCHE PLANTOELICHTING	61
6.1. Inleiding	61
6.2. Bestemmingsmethodiek	61
6.2.1 Uit te werken bestemming	61
6.2.2 Eindbestemming	63
6.2.3 Hoofdpijnen van beleid	63
6.2.4 Globaliteit en flexibiliteit	64
6.2.5 Archeologische waarden	64
6.2.6 Waterhuishoudkundige aspecten	65
6.3. Kaart	65
6.4. Voorschriften	66
6.4.1. Paragraaf I Algemene en technische bepalingen	66
6.4.2. Paragraaf II Hoofdpijnen van beleid	67
6.4.3. Paragraaf III Bestemmingsbepalingen	68
6.4.4. Paragraaf IV Gebruiksbeepalingen	74
6.4.5. Paragraaf V Flexibiliteitsbepalingen	74
6.4.6. Paragraaf VI Straf-, overgangs- en slotbepaling	76
7. UITVOERBAARHEID	77
7.1. Economische uitvoerbaarheid	77
7.2. Handhavingsaspecten	78
7.3. Realiseringstempo	78
7.4. Grondbeleid	79
7.5. Toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten	79
7.6. Kostenverhaalsbeleid	79
7.7. Een internationaal woonmilieu in het luxe segment	80
7.8. Woningmarktonderzoek	80
8. INSPRAAK EN OVERLEG	83
8.1. Inspraak	83
8.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985	83
8.3. Van voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan	84
8.4. Van ontwerp- naar vastgesteld bestemmingsplan	84

Bijlage bij deze toelichting:

1. Ontheffing Minister Landbouw Natuur en Openluchtrecreatie inzake flora en fauna
2. Besluit Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland inzake hogere grenswaarden
3. Conclusie onderzoek luchtkwaliteit d.d. 18 mei 2005

Afzonderlijke bijlagen:

1. Bestemmingsplan Westmade

Samenvatting inspraakreacties, reacties vooroverleg ex artikel 10 Bro 1985 en gemeentelijk commentaar

2. "Inventarisatie beschermde planten, amfibieën en vissen op zes locaties Westlandse Zoom, gemeente Westland"; inventarisatie in het kader van de Flora- en faunawet in Westmade, Monster Noord, Poeldijk Westhof, Poeldijk Centrum, Wenzone en Holle Watering", d.d. 22 oktober 2004

Lijst met afbeeldingen**10. Ligging plangebied****20. Ligging plangebied in groter verband**

- 21. Overzicht
- 22. Aangrenzende gebieden

Voorgeschiedenis

- 31. Streekplan Zuid-Holland West (ontwerp d.d. 19-02-03)
- 32. Structuurvisie
- 33. IOPW
- 34. Kwaliteitsagenda

Bestaande situatie

- 41. Functionele aspecten
- 42. Ruimtelijke aspecten
- 43. Verkeersaspecten huidige situatie
 - Technische infrastructuur
 - 44.1 Leidingen
- 45. Waterhuishouding: bestaand
 - Cultuurhistorische waarden
 - 46.1 Archeologie, waarden cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland
 - 46.2 Archeologie - inventarisatie 2005

Milieu-aspecten

- 51. Milieucontour
- 52. Akoestische aspecten

Ontwikkelingsvisie

- 63. Kwaliteitsagenda

Gebiedsontwikkeling

- 73. Waterhuishouding: Nieuw
- 74. Water- en groenstructuur
- 75. Verkeersaspecten

Lijst met geraadpleegde literatuur

1. Streekplan Zuid-Holland West (19 februari 2003) - Provincie Zuid-Holland
2. Ontwikkelingsplan Het Nieuwe Westland (november 1999) - IOPW
3. Structuurvisie Westlandse Zoom (19 juni 2002) - Stadsgewest Haaglanden, Provincie Zuid-Holland, Gemeente Den Haag, Gemeente Monster en Gemeente Wateringen
4. Rapport Luchtkwaliteit 2001 (september 2002) - Provincie Zuid-Holland
5. Beeldkwaliteitsplan Westland (februari 2001) - IOPW
6. Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom (maart 2004) - Projectbureau Westlandse Zoom
7. Standaard Archeologische Inventarisatie - Zes Plangebieden in de Westlandse Zoom (juli 2003) - Projectbureau Westlandse Zoom
8. Vigerende Bestemmingsplannen:
 - Buitengebied (16 december 1986/GS-Zuid-Holland) - Gemeente Monster
 - Kerngebieden (18 oktober 1994/GS-Zuid-Holland, 29 november 1996/Raad van State, Afd. Bestuursrechtspraak)
 - Buitengebied (20 april 2000/GS-Zuid-Holland) - Gemeente Wateringen
9. Handreiking Watertoets en gemeentelijke ruimtelijke plannen deel 1 en 2 - Hoogheemraadschap van Delfland
10. Beschermde soorten Westlandse Zoom Gemeenten Monster en Wateringen (26 november 2003) - Gemeente Monster
11. Grondexploitaties Convenantsprojecten Westlandse Zoom (maart 2003) - Stadsgewest Haaglanden
12. Handhaving in de Gemeente Wateringen (november 2002) - Gemeente Wateringen
13. Workshop De Westlandse Zoom (24 en 25 maart 2004) - Gemeente Westland
14. Actualisatie Bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan Gemeente Monster (5 december 2002) - Gemeente Monster
15. Welstandsnota Westland (concept) september 2003 - Gemeente Westland
16. Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP), 20 februari 2002 - Haaglanden
17. Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020
18. Onderzoek luchtkwaliteit zes nieuwbouwlocaties Westlandse Zoom

1. ALGEMENE ASPECTEN

1.1. Doel van het bestemmingsplan

Doel van het bestemmingsplan "Westmade" is het mogelijk maken van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied zoals die zijn vastgelegd in de "Structuurvisie Westlandse Zoom" van 19 juni 2002. Dit bestemmingsplan zal daarvoor het nader onderbouwde juridisch-planologisch kader bieden. Voor het plangebied is een gebiedsvisie vastgesteld. Het eindbeeld staat nog niet vast en zal in de loop van het traject nog nadere uitwerking behoeven. Het bestemmingsplan zal daardoor ook vooral een ontwikkelingsplan zijn. Naast dat het plangebied ontwikkelingsgebied is, zijn er in het plangebied ook bestaande, te handhaven functies aanwezig die als zodanig worden bestemd.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Westmade ligt aan de noordwestzijde van de gemeente Westland, tussen de gemeente Den Haag en het duinengebied. Het gebied wordt begrensd door de Haagweg, de gemeentegrens met Den Haag, de Orberlaan, het verlengde van de Madeweg, de gronden behorende bij "Westerhonk" en de woonbebouwing aan de Hoevenlaan en Het Veld.

De ligging van het plangebied is op afbeelding "Ligging plangebied" weergegeven.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Westmade" bestaat uit de kaart en de voorschriften en gaat vergezeld van deze toelichting. Op de kaart, bestaande uit één blad, zijn de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden aangegeven, evenals de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur, de verkeersstructuur en de ontwikkelings- of nader uit te werken locaties. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de inhoud van de bestemmingen, de toe te laten bebouwing en het gebruik van gronden.

1.4. Opbouw van de toelichting

In deze plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de resultaten van de inventarisatie naar de bestaande situatie van het plangebied. In dat hoofdstuk worden ook de bestaande ruimtelijke en functionele opzet van Westmade en het relevante vigerende beleidskader van het plangebied en de Westlandse Zoom beschreven. In hoofdstuk 3 wordt, aandacht besteed aan de milieu-aspecten - zodat een goed beeld ontstaat van de (on)mogelijkheden binnen het plan - waterhuishoudingsaspecten, cultuurhistorische waarden, ecologie en flora en fauna. Hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan betreft de beleidsvisie op het plangebied, dat in hoofdstuk 5 "Planbeschrijving" nader is geconcretiseerd.

Overige planaspecten als de juridische toelichting, de uitvoerbaarheid van de plannen en de inspraak en overlegprocedures komen daarna in de hoofdstukken 6 tot en met 8 aan bod.

1.5. Organisatie

Ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de Westlandse Zoom is door de gemeente Westland binnen de afdeling Planontwikkeling een projectorganisatie (Projectbureau Westlandse Zoom) in het leven geroepen. Deze is verantwoordelijk voor het volledige grondproductieproces en wordt direct door het college van burgemeester en wethouders aangestuurd. Bij de feitelijke realisatie zal bovendien nauw worden samengewerkt met meerdere private partijen. Speciale zorg wordt besteed aan de totstandkoming en bewaking van hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit waarin de ruimtebehoefte zo goed mogelijk met de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten wordt geïntegreerd. In organisatorische zin wordt daarin bijgedragen door het benoemen van een kwaliteitsteam. Dit team, bestaande uit een zesttal leden uit diverse vakgebieden (stedenbouw, landschap, architectuur, woningmarkt, ontwikkelingsprocessen en welstand) stimuleert, adviseert over en toetst de stedenbouwkundige plannen, bouwplannen en inrichtingsplannen. De toetsing van deze plannen geschiedt op basis van de structuurschets, de kwaliteitskaders en beeldkwaliteitplannen. De adviezen met betrekking tot de bouwplannen worden integraal overgenomen door de welstandscommissie. Hiermee vervult het kwaliteitsteam feitelijk de functie van de welstandscommissie als het gaat om de Westlandse Zoom.

In regionaal verband is een stuurgroep in het leven geroepen waarin de partijen participeren die het convenant Westlandse Zoom ondertekend hebben (het Stadsgewest Haaglanden, de provincie Zuid-Holland, de gemeente Den Haag, de (voormalige) gemeente Monster en de (voormalige) gemeente Wateringen). De Stuurgroep heeft als voornaamste taak het ontwikkelingsproces van de Westlandse Zoom te coördineren en aanbevelingen te doen aan partijen.

2. INVENTARISATIE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de inventarisatie van de bestaande situatie waarmee de opzet van het voorliggende bestemmingsplan wordt verduidelijkt. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de voorgeschiedenis, de bestaande beleidskaders op zowel Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie.

2.2. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het bestemmingsplan "Westmade" vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied" (van de voormalige gemeente Monster); vastgesteld op 25 maart 1986 en op 16 december 1986 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd. In de loop van de tijd is door de raad van de voormalige gemeente Monster een aantal partiële herzieningen vastgesteld. Deze herzieningen zijn over het algemeen van ondergeschikte betekenis voor het plangebied.

2.3. Samenhang met andere plannen

Het voorliggende bestemmingsplan is één van de zes bestemmingsplannen - Westmade, Monster Noord, Poeldijk Centrum, Poeldijk Westhof, Holle Watering en Kwintsheul - die binnen de gemeente worden opgesteld ten behoeve van de uitvoering van de Westlandse Zoom.

2.4. Voorgeschiedenis

De eerste stap naar een nieuw Westland werd gezet in 1997. In dat jaar is het Integraal Ontwikkelingsplan 2010 (IOPW) "Nieuwe kleuren in het Westland" opgesteld op initiatief van de zeven voormalige Westlandse gemeenten samenwerkend in de Bestuurscommissie Westland van het Stadsgewest Haaglanden, het bedrijfsleven en de provincie Zuid-Holland. De aanleiding voor het opstellen van het IOPW was de minder florissante economische en ruimtelijke situatie in het Westland.

De hoofddoelstellingen uit dat plan werden als volgt geformuleerd:

- het realiseren van een duurzame glastuinbouwsector;
- het verbreden van de Westlandse economie;
- het verbeteren van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Vervolgens zijn de projecten genoemd in het IOPW onderzocht op haalbaarheid. Hiertoe is een intentieovereenkomst ondertekend door verschillende betrokken partijen, waaronder de samenwerkende partijen uit het IOPW maar bijvoorbeeld ook het Hoogheemraadschap van Delfland. De uitkomsten van dat haalbaarheidsonderzoek zijn neergelegd in het Ontwikkelingsplan "Het Nieuwe Westland" van november 1999. Daarin zijn ook de Ontwikkelingsvisie, het investeringsplan en de richtinggevende uitspraken voor de wijze van uitvoering opgenomen.

Het Ontwikkelingsplan is daarmee de onderlegger voor de intentie-uitspraak van de IOPW partijen met betrekking tot het sluiten van een uitvoeringscontract van de verschillende projecten, genoemd in het IOPW.

De ontwikkeling van de Westlandse Zoom - het gebied gelegen op het grondgebied van Den Haag en Westland, tussen Kijkduin, Monster, Poeldijk en Wateringen - is niet in het IOPW opgenomen. De basis voor de Westlandse Zoom is gelegd in de Structuurvisie Westlandse Zoom. Dit plan is opgesteld door Stadsgewest Haaglanden (met daarin de bestuurscommissie Westland als vertegenwoordiger van de zeven voormalige Westlandse gemeenten), de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Den Haag, Monster en Wateringen. De aanleiding voor het herinrichten van de Westlandse Zoom was het streven om een woonmilieu van bijzondere allure te realiseren waarmee het internationale vestigingsklimaat van de gemeente Den Haag kan worden versterkt. Er wordt eveneens ingezet op de ontwikkeling van een sterke "groenblauwe structuur" waarin ruimte is voor hoogwaardig (openbaar) groen, water en recreatie. In de Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020 is aangegeven op welke manier de te handhaven glastuinbouwgebieden zich op de lange termijn duurzaam kunnen blijven ontwikkelen (zie ook 2.5.4.).

De ruimtelijke visie voor de Westlandse Zoom uit de Structuurvisie is als "nader uit te werken gebied" overgenomen in het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) van februari 2002, maar ook in het Uitwerkingsplan Westlandse Zoom (2 oktober 2002) en het Streekplan Zuid-Holland West (februari 2003). Voor de verdere uitwerking van de Westlandse Zoom is vervolgens in juni 2002 door de gemeente Westland, de provincie Zuid-Holland, stadsgewest Haaglanden en de gemeente Den Haag het convenant Westlandse Zoom getekend (19 juni 2002). Naast het Streekplan zijn het convenant en de Structuurvisie het toetsingskader voor de ten behoeve van de Westlandse Zoom op te stellen bestemmingsplannen.

In het Plan van Aanpak Westlandse Zoom is het kwaliteitsbeleid voor de Westlandse Zoom verwoord en worden tevens maatregelen genoemd welke concreet vastleggen op welke punten en op welk schaalniveau overeenstemming is bereikt in de discussie over ruimtelijke kwaliteit. Het gaat om:

- het opstellen van *kwaliteitskaders* voor de ruimtelijke uitwerking van de overgang tussen de verschillende schaalniveaus (structuurschets, stedenbouwkundig plan, bouw- of inrichtingsplan);
- het hanteren van een standaard technische uitwerking in de vorm van een *algemeen programma van eisen voor de openbare ruimte en (woon-)bebouwing in de Westlandse Zoom*;
- het instellen van een *kwaliteitsteam Westlandse Zoom* dat de ruimtelijke kwaliteit stimuleert, bevordert en bewaakt;
- het maken van afspraken over kwaliteit bij grondafname door bijvoorbeeld met ontwikkelaars een *kwaliteitsintentie* overeen te komen.

Het kwaliteitsteam Westlandse Zoom is inmiddels opgezet. Daarnaast ligt er een uitgewerkte stedenbouwkundig visie op hoofdlijnen voor de Westlandse Zoom: de "Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom" (maart 2004). Deze kwaliteitsagenda richt zich met

name op zaken die in de fase voor de concrete stedenbouwkundige en juridisch-planologische uitwerking aan bod (zullen) komen. Hierbij staan de inventarisatie van gewenste ruimtelijke kwaliteiten en de wijze waarop daarmee omgegaan moet worden in het stedenbouwkundige traject centraal. Daarnaast biedt de kwaliteitsagenda een eerste conceptuele grondslag voor de te ontwikkelen woonmilieus. Daarmee is de "Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom" het handboek en toetsingskader voor het kwaliteitsteam dat het integrale kwaliteitsbeleid zo goed mogelijk zal uitvoeren.

2.5. Beleidsaspecten

2.5.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 April 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid ofwel de regeringsbeslissing, vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd dat voorheen in de afzonderlijke nota's - Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) - was opgenomen. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het Rijksbeleid zich op:

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

Het Rijk heeft zichzelf meer dan voorheen een stimulerende taak opgelegd. Dit komt tot uiting in de verantwoordelijkheidsverdeling gebaseerd op het onderscheid tussen "basiskwaliteit" en "nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur". Op Rijksniveau wordt het beleid op hoofdlijnen verder uitgewerkt en vindt de uitvoering plaats van het beleid dat betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Voor het overige stelt het Rijk zich terughoudend en selectief op en wordt de beslissingsbevoegdheid over projecten en initiatieven op relatief kleine schaal (regionaal, bovenlokaal en lokaal) bij de lagere overheden neergelegd. Het accent van het ruimtelijk beleid verschuift daarmee van "ordening" naar "ontwikkeling".

In de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland, bestuurlijke grenzen overschrijden of een complexe of kostbare opgave met zich meebrengen die Rijksbemoeienis noodzakelijk maakt. Met de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur wordt feitelijk bedoeld:

- de structuur van het stedelijk gebied in Nederland en de ontwikkelingen daarin op de lange termijn;
- de natuurgebieden en waardevolle landschappen;
- de hoofdverkeers- en infrastructuur en de hoofdwatersystemen (spoor-, wegen- en waternet);
- de energie- en grondstoffenvoorziening;
- zee- en luchthavens;
- militaire terreinen;
- de Noordzee;
- de aansluiting van al deze structuren op de omringende Europese landen.

Voor een goed functioneren van Nederland als geheel is een ondergrens bepaald die bij alle ruimtelijke afwegingen geldt en daarmee de ruimtelijke basiskwaliteit waarborgt. Alle bij de plantontwikkeling en uitvoering betrokken partijen zijn gebonden aan de hierbij horende inhoudelijke of procesmatige eisen. De vastgestelde "onderlaag" of basiskwaliteit is gerelateerd aan de drie lagen van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) of aan de waarden van de ruimtelijke kwaliteit. Het principe van de lagenbenadering is gebaseerd op het feit dat elke laag condities stelt aan de andere lagen en van invloed is op ruimtelijke keuzes. Gemeenten en provincies zullen bewuster moeten omgaan met de ondergrond ter voorkoming van conflicten tussen ruimtegebruikers en ten behoeve van samenhang in maatregelen (en daarmee vooral ter verbetering van de milieukwaliteit).

De basiskwaliteit is daarnaast vastgelegd in wettelijke bepalingen of verdragen, nationaal en internationaal (Vogel- en Habitatrichtlijn, Flora en faunawet, Wet geluidhinder, enzovoorts).

Randstad Holland

Doelstelling van het Rijk is om de internationale concurrentiepositie van de Randstad Holland als geheel te versterken. Versterking van de economie, vergroting van de kracht en dynamiek van de steden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten en de vitaliteit van het Groene Hart dragen daaraan bij.

De economische, culturele en ruimtelijke diversiteit van de Randstad is van grote betekenis voor de ontwikkelingskansen en -mogelijkheden van het gebied. De ruimtedruk is hoog. Er moet rekening worden gehouden met een vraag naar circa 8100 hectare bedrijventerrein en 440.000 woningen. Met name de vraag naar groene woonmilieus is hoog. Gebiedsgericht beleid en investeringen die door het Rijk, de provincies en de samenwerkende gemeenten worden opgebracht moeten de ruimtevraag kunnen verwezenlijken.

Het beleid is gericht op:

1. het behouden en versterken van de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit;
2. het accommoderen van de eigen ruimtevraag binnen de grenzen van de Randstad;

3. het scheppen van voorwaarden waardoor de Randstad zich wat betreft dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden kan meten met andere grootstedelijke en metropolitane gebieden;

Ad.2

De bestaande kwaliteit van de steden zal worden verbeterd. Verstedelijking kan plaatsvinden in en in de nabijheid van steden, gekoppeld aan de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur. Er bestaat een aanzienlijke vraag naar vooral groene woon- en werkmilieus die in de vorm van nieuwe uitleg worden gerealiseerd. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat in en nabij de steden verbeterd door de realisatie van voldoende sport-, recreatie- en ontspanningsmogelijkheden. Naast typische vormen van recreatie gaat het daarbij om groene, recreatief ingerichte gebieden die lopend en per fiets goed bereikbaar zijn.

Nieuwe verstedelijkingsinrichtingen moeten integrale oplossingen zijn voor opgaven met betrekking tot wonen, werken, infrastructuur, water en groen.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is *“een veilig en goed bewoonbaar land en het instandhouden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”*. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Leidraad daarbij is:

- (met betrekking tot de waterkwantiteit) het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren;
- het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;
- (met betrekking tot waterkwaliteit) het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e 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 waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het Waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Conclusies

De ontwikkeling van Westmade als deel van de Westlandse Zoom is niet strijdig met het Rijksbeleid.

2.5.2. Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West

De provincie Zuid-Holland heeft haar beleid in het Streekplan Zuid-Holland West beschreven. Dit Streekplan is 19 februari 2003 vastgesteld. De belangrijkste functie van dit plan is de integratie en coördinatie op het gebied van ruimtelijke ordening en sectoraal beleid op provinciaal niveau. Daarnaast biedt het streekplan de basis voor een op ontwikkeling gericht programma.

De provincie Zuid-Holland onderschrijft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid op Rijksniveau. Ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke verscheidenheid van stad en land, hanteert de provincie rode en groene contouren om respectievelijk het stedelijk gebied af te bakenen en waardevolle landschappen veilig te stellen.

Aanduidingen

De onderscheiden functies in de Westlandse Zoom zijn als aanduidingen op de streekplankaart opgenomen. Het gaat om de volgende aanduidingen.

- *Natuurgebied met (inter)nationale status*
Beschermd gebied volgens de EU-Habitatrichtlijn, de EU-Vogelrichtlijn en/of de Natuurbeschermingswet.
- *Groene contour*
De contour rond alle natuurgebieden (kustgebied), hier geldt een "nee-tenzij" beleid met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen.
- *Groene verbinding*
Belangrijke ecologische verbinding waar mogelijk met recreatief medegebruik.
- *Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen*
Binnen- of buitenstedelijk gebied met als hoofdfunctie openluchtrecreatie waarbinnen verspreid landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden kunnen voorkomen.
- *Verblijfsrecreatiegebied*
Gebied met als hoofdfunctie verblijfsrecreatie.

- *Glastuinbouwconcentratiegebied*
Aaneengesloten duurzaam glastuinbouwgebied inclusief woon- en bedrijfsbebouwing.
- *Stads- en dorpsgebied*
Aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen waarin ook gebiedsdelen voorkomen met kantoorconcentraties, winkelvoorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen al dan niet met verspreide bebouwing.
- *Bedrijventerrein*
Aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie bedrijvigheid.
- *Rode (of bebouwings-) contour*
Contour rond stedelijk gebied. Buiten deze contouren geldt een restrictief beleid met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen.
- *Beschermde stads- of dorpsgezicht*
Landelijk en stedelijk gebied met een hoge cultuurhistorische waarde waar beperkingen gelden met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen.
- *Bebouwingslint met cultuurhistorische waarde*
Veelal in het landelijk gebied gelegen bebouwingslint waarvoor beperkingen gelden met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen gezien de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden in relatie tot het omringende landschap.
- *Water*
De belangrijkste watergangen met een hoofdfunctie voor de waterhuishouding en vaak een nevenfunctie voor recreatie en/of scheepvaart.
- *Piekberging*
Gebied met als hoofdfunctie tijdelijke waterberging in tijden van ernstige wateroverlast. In deze gebieden gelden beperkingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen.
- *Milieubeschermingsgebied voor stilte*
Indicatieve aanduiding van een gebied waar een regime geldt ter bescherming van de aanwezige stilte.
- *Milieubeschermingsgebied voor grondwater*
Indicatieve aanduiding van een gebied waar de bodem en het grondwater worden beschermd vanwege de winning van grondwater voor de drinkwatervoorziening.
- *Bestaande bovenregionale wegverbinding*
Bestaande weg die functioneert als achterlandverbinding, hoofdtransportas of onderdeel is van het nationaal hoofdwegenet.
- *Regionale wegverbinding*
Bestaande weg die functioneert als onderdeel van het regionaal wegenet.

Voor het plangebied gelden de aanduidingen:

- Natuurgebied met (inter)nationale status
- Groene contour
- Groene verbinding
- Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen
- Stads- of dorpsgebied
- Milieubeschermingsgebied voor stilte
- Kustfundament begrenzing landzijde

Kernpunten van beleid

De Westlandse Zoom is - naar aanleiding van de "Structuurvisie Westlandse Zoom" - grotendeels als "blauwgroene transformatiezone" opgenomen in de hoofdlijnenkaart van de provincie. De transformatie heeft met name betrekking op het ontwikkelen van (of aansluiten op) het groenblauwe raamwerk en het ontwikkelen van nieuw stedelijk gebied. Het groenblauwe raamwerk is als kernpunt in het streekplan aangeduid. Dat betekent dat ingezet wordt op behoud en versterking van natuurwaarden door onder meer realisatie van groene verbindingen tussen natuur, landschap, landbouw en water. Langs de noordoostzijde van het Westland en de zuidwestzijde van Den Haag wordt bijvoorbeeld gestreefd naar een samenhangende groenblauwe en ecologische structuur met doorgaande recreatieve verbindingen. Tevens wordt kwaliteitsverbetering van bestaande natuurgebieden en aanwezige natuurwaarden nagestreefd door het nemen van inrichtingsmaatregelen.

Buiten de rode contouren is het in beginsel niet gewenst stedelijk gebied te ontwikkelen. Toch blijkt uit het provinciaal beleid de mogelijkheid het bestaande - voornamelijk agrarische - gebied op een enkele plek te kunnen transformeren naar bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerrein of glastuinbouw. Verdichting van het stedelijk gebied vindt daarentegen niet buiten de rode contouren plaats. Ten behoeve van het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is het van belang de kwaliteit van het nabij gelegen landelijk gebied te handhaven en waar nodig te versterken.

Tenslotte zal met betrekking tot de glastuinbouwgebieden zorgvuldig moeten worden omgegaan met de omzetting van bestaand glas in een andere functie.

Bij de eerstvolgende herziening van het Regionaal Structuurplan Haaglanden zal de invulling van de transformatiegebieden verder vormgegeven worden.

Bij de eerstvolgende herziening van het Regionaal Structuurplan Haaglanden zal de invulling van de transformatiegebieden verder vormgegeven worden. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat voor het gehele gebied Westmade wordt uitgegaan van een toekomstig woongebied. Daartoe zal een partiële herziening van het Streekplan moeten worden vastgesteld.

Provinciale nota "Regels voor Ruimte"

De nota "Regels voor Ruimte" is een belangrijk instrument voor het provinciaal ruimtelijk beleid. In de nota zijn beleidsregels opgenomen die de provincie hanteert bij toetsing van ruimtelijke plannen.

De nota vervangt de "Nota Planbeoordeling 2002" die is aangehouden bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Gemeenten kunnen met deze nota ruimtelijke plannen tot een bepaald niveau uitwerken zodat bij toetsing aan het provinciaal- en rijksbeleid geen problemen meer worden ondervonden. Samen met het streekplan vormt de nota "Regels voor Ruimte" het belangrijkste provinciale toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Groenblauw Raamwerk Zuidvleugel

Voor de zuidvleugel van de Randstad is in het kader van waterbeheer, natuurontwikkeling en ecologie de ontwikkeling van de zogenoemde "Groenblauwe Slinger" van belang. De Groenblauwe Slinger is het bijna 200 km² grote gebied dat het Groene Hart met Midden Delfland verbindt en daarmee aan het plangebied grenst. Ontwikkeling van het gebied als een verbindende groen- en waterstructuur waarin de ecologische en recreatieve waarden centraal staan, dient te voorkomen dat de Haagse regio aan de Rotterdamse regio vastgroeit. Daarnaast zal het gebied een belangrijke bijdrage leveren aan de woon- en leefkwaliteit van de Zuidvleugel van de Randstad. Het groenblauwe raamwerk stelt eveneens randvoorwaarden aan de ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied in de Zuidvleugel. Eén van de doelstellingen is het verbeteren van recreatieve en ecologische verbindingen onder andere door de aanleg van nieuwe verbindingen tussen stad en land en de ontwikkeling van een duurzaam waterbeheer in een duurzame omgeving.

Watertoets

Met de wettelijke verankering van de watertoets worden initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen verplicht *"een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding"* (Bro) op te nemen in de toelichting van onder meer streekplannen en bestemmingsplannen.

Een vroegtijdig overleg met de waterbeheerder(s) en een transparante besluitvorming is in dit kader belangrijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

In oktober 2001 is de "Handreiking Watertoets 1" uitgekomen. Hierin werd de basis gelegd voor een duidelijke waterparagraaf in ruimtelijke plannen. Recentelijk is de "Handreiking Watertoets 2; samenwerken aan water in ruimtelijke plannen" verschenen, die de eerste handreiking volledig vervangt.

In deze tweede handreiking is per type plan een concrete uitwerking van de watertoets vermeld. Voor bestemmingsplannen geldt het volgende.

Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie (de benadering die inmiddels in het nieuwe nationale ruimtelijke beleid is losgelaten maar nog wel als uitgangspunt voor de handreiking geldt) bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welk niet. Het plan geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is overleg tussen de initiatiefnemer (de gemeente Westland) en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk; de waterbeheerder stelt criteria op welke in de plantoelichting aan de orde moeten komen. De voorgestelde maatregelen moeten worden onderbouwd en vertaald, bijvoorbeeld in de voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan.

In het geval van ontwikkelingsplannen, zoals onderliggend plan, is het structuurniveau bepalend voor de waterinbreng. Op dit niveau worden, binnen de vastgestelde begrenzing, keuzen op hoofdlijnen gemaakt over onder meer de waterstructuur, afkoppeling, infiltratievoorzieningen en de aanleg van natuurlijkvriendelijke oevers. In de "Handreiking Watertoets 2" is uitgebreid opgesomd welke planvormingstappen in de verschillende fasen - die in de watertoets worden onderscheiden - dienen te worden genomen en welke producten zouden kunnen worden geleverd. Dit begint bijvoorbeeld met afsprakennotities eindigend in een wateradvies en een definitieve waterparagraaf in het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot de waterhuishouding dient altijd als uitgangspunt. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd.

De provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid geformuleerd in een tweetal nota's; Beleidsplan Milieu en Water (2000) en Bruisend Water (1998/1999). De nadruk ligt hierin op duurzaam stedelijk waterbeheer. Relevant voor dit bestemmingsplan zijn het vergroten van het waterbergend vermogen, het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de belevingswaarde van water.

Provinciaal beleidsplan Milieu en Water 2000 - 2004

Met het beleidsplan Milieu en Water 2000 - 2004 zet de provincie Zuid-Holland voornamelijk in op de ontwerpende opgave om milieuproblemen in de toekomst te voorkomen. Duurzaamheid is hierbij het uitgangspunt. Door in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen wil de provincie voorkomen dat handelingen van nu ten koste gaan van de milieukwaliteit op termijn.

Naast deze anticiperende opgave gaat het saneren en beheren van bestaande milieuproblemen gewoon door om de kwaliteit van de omgeving op het gewenste niveau te brengen.

Voor het anticiperende beleid zijn uitgangspunten uitgewerkt voor een zestal maatschappelijke thema's. Per thema wordt de provinciale ambitie voor duurzaamheid en omgevingskwaliteit beschreven.

Van belang is het streven naar een grotere samenhang in de handhaving op het gebied van milieubeheer, waterhuishouding, ruimtelijke ordening en natuur- en landschapsbeheer. Goed en veelvuldig overleg tussen alle betrokken partijen is daarbij essentieel.

Conclusies

De ontwikkeling van Westmade als deel van de Westlandse Zoom is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.5.3. Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden

De dynamiek in de regio Haaglanden heeft geleid tot het vastleggen van het ruimtelijk beleid op regionaal niveau in het Regionaal Structuurplan Haaglanden, kortweg RSP Haaglanden. In dit structuurplan worden de regionale ontwikkelingen gekoppeld aan het Rijks- en provinciaal beleid. Het structuurplan is op 20 februari 2002 vastgesteld en geldt als aanvullend ruimtelijk beleid.

Relevante beleidsuitgangspunten uit dit RSP Haaglanden zijn onder meer:

- Het stadsgewest Haaglanden zal een belangrijke rol moeten blijven spelen als één van drie meest aantrekkelijke regio's van Nederland. Dat kan worden bewerkstelligd door de nationale en internationale betekenis van Den Haag te versterken, bijvoorbeeld door te investeren in voldoende gevarieerde vestigingsmogelijkheden voor instellingen en bedrijven en een aantrekkelijk woonmilieu. Voor het Westland wordt met behoud van het typische regionale gebiedskarakter gestreefd naar meer ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.
- Het verbeteren van de leefkwaliteit op milieuhygiënisch gebied: terugdringen van geluidsoverlast en luchtvervuiling, verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en het saneren van locaties met bodemvervuiling.
- Het uitbreiden en verbeteren van het groene netwerk met gebieden van ecologische, cultuurhistorische, recreatieve, landschappelijke en ruimtelijke betekenis.
- Het uitbreiden van het blauwe netwerk van water ten behoeve van een veilig en kwalitatief beheer, natuur en recreatie.
- Het goed benutten van het bestaande cultuurgood van steden, dorpen en landschappen.
- Specifiek met betrekking tot de glastuinbouw in het Westland - en de concurrentiepositie die de glastuinbouw op mondiale schaal inneemt - is het essentieel dat de beschikbare planologische ruimte voor deze gebieden evenwichtig wordt afgewogen met andere ruimtelijke functies als wonen, werken, cultuur, recreatie en natuurlandschap.
- Binnen het stadsgewest moet rekening worden gehouden met meer ruimte voor natte en droge waterberging in stedelijke gebieden, groene gebieden en glastuinbouwgebieden. Water wordt daarmee eerder sturend dan volgend in de ruimtelijke inrichting.
- Uitbreiding en versterking van de toeristische en recreatieve potentie van de regio, met name langs de kust en in het Westland.
- Voor de Westlandse Zoom wordt een bijzonder woonmilieu (met bijbehorende programma) voorgestaan: internationaal en exclusief. Deze ontwikkeling is afhankelijk van de marktvraag en van de herplaatsingsmogelijkheden van de glastuinbouw.

In het RSP is in grote lijnen aangesloten op de gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in het IOPW en in de intentieverklaring. In het structuurplan is een uitwerkingsbevoegdheid voor het gebied van de Westlandse Zoom opgenomen.

Formeel gezien is niet het RSP zelfstandig toetsingskader voor gemeentelijke plannen maar het streekplan Zuid-Holland West en de Provinciale nota "Regels voor Ruimte".

"Structuurvisie Westlandse Zoom"

De uitwerking van het RSP Haaglanden heeft plaatsgevonden in de vorm van de structuurvisie Westlandse Zoom (19 juni 2002). Het doel van de structuurvisie is vorm en inhoud te geven aan een integrale kwaliteitsverbetering van de Westlandse Zoom. De kwalitatieve dragers daarvan zijn de doorgaande groenblauwe structuren tussen de kust en Midden-Delfland, met inbegrip van nieuwe, groene woonmilieus, die daarbinnen worden ontwikkeld. In de structuurvisie worden de beoogde kwaliteiten nauwkeurig vastgelegd.

Zij vormen de uitgangspunten voor de inrichting van de groenblauwe onderdelen en het toetsingskader voor de invulling van de woongebieden. De structuurvisie biedt het kader voor de uitwerking van de visie in nieuwe bestemmingsplannen in de Westlandse Zoom.

De belangrijkste uitgangspunten voor de inrichting zijn:

- De ontwikkeling van een robuuste groenstructuur tussen de kust en Midden-Delfland met recreatie, natuur en water;
- De ontwikkeling van een omvangrijk luxe woongebied, ter ondersteuning van het internationale vestigingsmilieu in Den Haag;
- Duidelijkheid over gebieden waar de glastuinbouw zich over een langere reeks van jaren duurzaam kan blijven ontwikkelen;

De eerste twee uitgangspunten zijn in de "Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom" verder uitgewerkt tot concrete basiskwaliteiten voor de toekomstige ontwikkeling van de Westlandse Zoom. In de hoofdstukken 4 en 5 van dit bestemmingsplan worden de uitgangspunten uit respectievelijk de Structuurvisie en de Kwaliteitsagenda nader toegelicht.

In de structuurvisie wordt een beeld geschetst van de mogelijk toekomstige inrichting van het gebied waarbij voor het totale gebied een relatief lage dichtheid wordt voorgestaan. Bij de verdere ontwikkeling van het plan zal een nadere nuancering dienen te worden aangebracht. De in de Structuurvisie gehanteerde aantallen te bouwen woningen worden daarbij beschouwd als richtgetallen voor de verdere ontwikkeling van de onderscheiden deelgebieden.

"Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom"

In de "Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom" wordt een koppeling gelegd tussen de structuurvisie en de stedenbouwkundige plannen voor de verschillende deelopbouwingsgebieden die de komende tijd worden opgesteld.

In de rapportage is vastgelegd op welke punten overeenstemming is voor wat betreft de kwalitatieve koers (de basiskwaliteiten) en over welke punten gedurende welke termijn en door welke partijen nader onderzoek wordt verricht, waarna vervolgens afspraken worden

gemaakt. De kwaliteitsagenda zal daarmee een ontwikkelingskader zijn en gedurende het proces - waar nodig - aangepast worden.

Conclusies

De ontwikkeling van de Westlandse Zoom en de daarbinnen gelegen deelgebieden is opgenomen in de regionale beleidskaders, welke zijn afgestemd op de provinciale beleidskaders. De ontwikkeling van de Westlandse Zoom is daarmee in overeenstemming met het regionale beleid.

2.5.4. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor het plangebied is neergelegd in het Regionaal Structuurplan Haaglanden. Dit RSP is onderwerp van het convenant dat door de deelnemende partijen is gesloten. In het convenant is aangegeven dat de opgestelde "Structuurvisie Westlandse Zoom" het algemene toetsingskader vormt voor de functionele en ruimtelijke herinrichting van de aangewezen gebieden. De Structuurvisie is vervolgens verder ontwikkeld in het "Ambtelijk uitwerkingsplan Westlandse Zoom". Het gemeentelijk beleid wordt vertaald in de bestemmingsplannen die voor het gebied worden opgesteld.

In zowel de Structuurvisie als de ambtelijke uitwerking zijn met name uitspraken over het gewenste woningbouw- en voorzieningenprogramma opgenomen. De uitwerking van beide kaders in stedenbouwkundige plannen vindt momenteel plaats.

Een concreet eindbeeld is er vooralsnog niet. Het onderliggende bestemmingplan biedt daarmee in eerste instantie het kader waarbinnen het streefbeeld kan worden gerealiseerd, maar biedt ook de mogelijkheid daar van af te wijken indien aan bovengemeentelijke ingrepen geen medewerking wordt verleend.

Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020

In de Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020 wordt de rol van de gemeente Westland en die van andere partijen ten aanzien van de economische ontwikkeling en de ruimtelijke inrichting tot 2020 beschreven. De visie is vastgesteld door de Raad in zijn vergadering van 26 april 2005.

Met betrekking tot de economische ontwikkeling zet de gemeente nadrukkelijk in op versterking van de glastuinbouwcluster, een voortvarende herstructurering van de glasgebieden en verbetering van de fysieke bereikbaarheid. Naast de B-driehoek en de Zuidplaspolder zijn in de visie verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor de glastuinbouw richting de Zuid-Hollandse eilanden. De aanleg van een vaste oeververbinding voor het Oranjetracé biedt zowel ontwikkelingskansen voor de mainport Rotterdam en de greenport Westland als ook ruimte voor de glastuinbouw richting het zuiden.

Voor wat betreft de ruimtelijke inrichting kiest de gemeente in haar strategische visie voor het zo efficiënt mogelijk omgaan met de schaarse ruimte. Er wordt ingezet op dubbel ruimtegebruik en een zo gering mogelijke aantasting van het glas in het buitengebied. Door verdichting van de kernen worden de kernen versterkt. Daarnaast kan mede

invulling worden gegeven aan de gemeentelijke woningbehoeften. In tegenstelling tot bestaande plannen blijven er in de ontwikkelingsvisie per saldo meer hectares glas gehandhaafd. Tevens wordt gekozen voor een beperkte zeewaartse uitbreiding om de veiligheid van de kust te versterken. Om in de toekomst de waterproblematiek het hoofd te kunnen bieden worden verschillende mogelijkheden uitgewerkt waarbij groen aan de wateropgave wordt gekoppeld. De visie wordt nader uitgewerkt in diverse programma-varianten en projecten. De tot de Westlandse Zoom behorende deelgebieden zijn in de ontwikkelingsvisie als "te ontwikkelen woningbouwlocatie" opgenomen.

Gemeentelijk milieubeleid

Op 5 juli 2005 is door het college van burgemeester en wethouders het ontwerp milieubeleidsplan 'Westland, glashart voor het milieu 2005-2010 (MBP) vastgesteld. Volgens dit plan wil het college nog in 2005 komen met een plan van aanpak voor de verbetering van de luchtkwaliteit in Westland. Het plan wordt samen met het ontwerp-Strategisch Milieu-uitvoeringsprogramma 2005-2010 (SMUP) ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Hiermee nadert het plan het einde van de besluitvormingsprocedure, waarvan ook een inspraakronde en inspraakavond deel hebben uitgemaakt. De gemaakte op- en aanmerkingen en suggesties zijn, voorzover mogelijk, in het ontwerp verwerkt.

Het ontwerp milieubeleidsplan van de gemeente Westland 2005-2010 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. Voorbeelden hiervan zijn:

- het vergroten van het oppervlak aan water en groen en het koppelen daarvan aan wegen en waterstructuren;
- het ontmoedigen van het niet strikt noodzakelijk autoverkeer en het stimuleren van het openbaar vervoer;
- het beperken van de energiebehoefte en het gebruiken van duurzame bronnen;
- het tijdig laten voldoen van de luchtkwaliteit aan de geldende eisen.

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. Het Strategisch milieu-uitvoeringsprogramma 2005-2010 (SMUP) geeft de uitvoering van het milieubeleidsplan 'Westland, glashart voor het milieu' op strategisch niveau aan en zal nog worden gevolgd door een milieu-uitvoeringsprogramma 2006 (MUP), dat inzicht geeft in de uitvoering van het milieubeleid per jaar.

Het milieubeleidsplan en het strategisch milieu-uitvoeringsprogramma zullen na advisering door de commissie Milieu op 30 augustus 2005 door de gemeenteraad worden behandeld.

Archeologie

In april 2005 heeft de gemeenteraad de "Selectieagenda archeologie de Westlandse Zoom" vastgesteld. Doel van de selectieagenda is om op een wetenschappelijk

verantwoorde manier de archeologische potentie en daarbijbehorende kosten beheersbaar te houden. In de selectieagenda zijn de voor het plangebied en gemeente Westland belangrijkste archeologische perioden en kennisthema's verwoord. De selectieagenda is onderbouwd op basis van bekende en geaccepteerde regionale en landelijke kennislacunes. De notitie fungeert als toetsingskader voor de Westlandse Zoom. De aanpak en keuzen voor de Westlandse Zoom zijn een pilot voor toekomstig gemeentelijk archeologiebeleid.

2.5.5. Beleid Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft voor het plangebied de zorg voor het voorkomen van wateroverlast (de waterpeilbeheersing), de beveiliging tegen inundatie (de zorg voor waterkeringen) en de instandhouding van een duurzaam watersysteem (de zorg voor schoon en ecologisch gezond water). Het Hoogheemraadschap van Delfland bepaalt regionaal de beleidskaders in het Waterbeheersplan 1999-2003. Een speerpunt hiervan is water in de stad, waarbij in samenwerking met gemeenten gewerkt moet worden aan duurzaam stedelijk waterbeheer, aan optimaal zuiveringsbeheer, aan goede afstemming met de ruimtelijke ordening en aan veiligheid tegen overstromingen. In ABC-Delfland wordt aangegeven hoe moet worden omgegaan met de wateroverlast in het recente verleden en hoe kan worden geanticipeerd op klimaatsveranderingen, met als steekwoorden de optimalisering van afvoer, berging en conservering van water. De keur en de peilbesluiten zijn andere belangrijke beleidsinstrumenten van het Hoogheemraadschap. Deze leggen de technische aspecten van het watersysteem vast.

2.6. Ruimtelijke aspecten

2.6.1. Algemeen; Westlandse Zoom

Het gebied de Westlandse Zoom is met name herkenbaar aan de rationele verkaveling en het grote aantal glastuinbouwbedrijven die daarin zijn opgenomen.

In de "Structuurvisie Westlandse Zoom" zijn de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. De hoofdstructuur blijft daarin gehandhaafd. Die hoofdstructuur bestaat uit een hoofd groen-, water- en ontsluitingsstructuur die tezamen een "ladderstructuur" vormen.

De groenstructuren - of op dit schaalniveau beter landschapsstructuren - in de Westlandse Zoom zijn in noordwest - zuidoost richting de volgende:

- duinenlandschap,
- bos- en landgoederenlandschap,
- boezem- en polderlandschap en
- droogmakerijen.

Ten oosten van de Westlandse Zoom ligt het veenweidelandschap van Midden-Delfland.

De waterstructuur is gekoppeld aan de in het plangebied voorkomende landschapstypen en structuren en bestaat met name uit polder- en boezemgebieden met respectievelijk hoofdwatergangen, boezemwaters en bijbehorende afwateringsslotten.

Met betrekking tot de hoofdontsluitingsstructuur is met name de Lozerlaan - Wippolderlaan in zuidoost-noordwest richting van belang en de Haagweg, Madeweg, Nieuwe Weg - Escamplaan, Wateringseweg - Poeldijkseweg - Erasmusweg, Heulweg, Bovendijk, Middenweg en Veilingroute in zuidwest-noordoost richting.

De Westlandse Zoom wordt aan de noordoostzijde begrensd door het stedelijk gebied van Den Haag en Wateringen. In de Westlandse Zoom is binnen de bestaande landschaps- en waterstructuren, op veelal strategische plaatsen, een aantal kleine bebouwingskernen ontstaan.

2.6.2. Westmade

De huidige verkaveling van het plangebied Westmade is typerend voor het Westland en bestaat uit laantjes die aantakken op de omliggende wegen. De oude verkaveling, loodrecht op de Haagweg, diende als basis voor de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied. De oude landschappelijke structuur is daarmee bewaard gebleven. Met uitzondering van de locatie ter hoogte van de inrichting Westerhonk ten zuiden van het plangebied; deze herbergt weinig elementen van de oorspronkelijke verkaveling en wordt gekenmerkt door bebouwing in clusters.

De waterstructuur is typisch voor een overgangsgebied tussen de duinen en de polders; de noordwestelijke rand bestaat uit boezemland, het zuidoostelijke deel van het gebied bestaat uit de polders Westmade en Oostmade. Daar tussenin zijn meerdere afwateringsslootjes gelegen welke voor een belangrijk deel de glastuinbouwcomplexen begrenzen.

De gebiedsontsluiting vindt plaats op de gebiedsontsluitingswegen Haagweg en de Orberlaan. Voor beide wegen geldt een snelheidsregime van 60 km/uur. Ten zuiden van het plangebied ligt de psychiatrische inrichting Westerhonk welke via het plangebied bereikbaar is via de dwarsontsluiting op de Haagweg, het verlengde van het Schelpenpad. Deze routes worden uitsluitend gebruikt door het langzamer verkeer.

In het gebied zijn met name glastuinbouwcomplexen gesitueerd. Aan de Haagweg en de dwarsverbindingen is voornamelijk lintbebouwing te vinden. Herinneringen aan het verleden zijn de oude buitenplaatsen "Langeveld" en "Zee rust" die eveneens aan het lint gelegen zijn en de drie schoorstenen die zijn blijven staan na de sloop van een aantal kassen.

2.7. Functionele aspecten

Langs de Haagweg en aan het begin van de Plaats Langeveld liggen een aantal woonpercelen. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze aangemerkt als "burgerwoningen".

In het plangebied is een aantal agrarische bedrijven (glastuinbouwbedrijven) gelegen. De bedrijfsbebouwing bestaat veelal uit kassen, sorteerloodsen/stookhuizen en een bedrijfswoning.

Daarnaast zijn in het plangebied een dakbedekkingsbedrijf en een tweetal maneges gesitueerd (Plaats Langeveld en Haagweg) en bevinden zich op de diverse bedrijfsterreinen bij het bedrijf behorende voorzieningen, zoals opstelplaatsen en waterbassins.

2.8 Technische infrastructuur

In de Haagweg en de Orberlaan en de zone direct grenzend aan die wegen (deels buiten de grenzen van het plangebied) bevinden zich een aantal ondergrondse transportleidingen van infrastructureel belang. Deze leidingen dienen volgens de provinciale richtlijnen, voor zover zij gelegen zijn binnen het plangebied, in het bestemmingsplan te worden opgenomen met een specifieke bestemming.

Naast de specifieke bestemming voor de aardgastransportleidingen dient ook rekening te worden gehouden met de bij de leidingen behorende toetsings- en veiligheidszones. Binnen deze zones gelden, in verband met de veiligheidsaspecten, beperkingen ten aanzien van de bouw van milieugevoelige objecten.

3. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk wordt inzicht verschaft in de ruimtelijke (on)mogelijkheden met betrekking tot de ontwikkeling van de Westlandse Zoom; uit het navolgende gebiedsgerichte onderzoek kunnen de uitgangspunten en randvoorwaarden voor ontwikkeling worden gedestilleerd.

3.1. Waterhuishouding

3.1.1. Westlandse Zoom algemeen

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar visie ten aanzien van nieuwbouwgebieden verwoord in de Handreiking Watertoets 2 en gemeentelijke plannen. Voor de Westlandse Zoom wordt aangesloten op de doelstellingen in deze visie. Onderstaand worden de waterdoelstellingen aangegeven.

Waterberging

Het veiligheidsniveau van een hydrologische eenheid dient afgestemd te zijn op de in het gebied aanwezige functies. Nationaal worden door de Unie van Waterschappen normen vastgesteld voor het inundatierisico. Voor stedelijk gebied geldt als voorlopig werk criterium dat een peilstijging tot aan maaiveld gemiddeld 1 keer per 100 jaar mag voorkomen. Dit betekent dat er net geen inundatie mag plaatsvinden bij een T=100 bui. De waterberging is de hoeveelheid water die in een gebied opvangen moet worden gedurende een korte periode, zonder dat wateroverlast (inundatie) optreedt. Het Hoogheemraadschap houdt hierbij een regenbui van 100 mm in 48 uur (middenscenario WB21) aan als maatgevende bui. Een deel van de neerslag zal worden opgevangen door het uitmalen. Hierbij dient rekening mee gehouden te worden dat de ontwikkeling niet mag leiden tot uitbreiding van de bemalingcapaciteit. Een groot deel zal in het oppervlaktewater geborgen moeten worden. In het stedelijk gebied van Delfland is deze waterberging vastgesteld op 325 m³/ha. De waterberging moet per peilvak worden beschouwd.

De drooglegging in bebouwd gebied dient circa 120 cm te bedragen. Bij terreinophoging is een grotere drooglegging mogelijk indien de grondwaterstand niet wordt verhoogd.

Waterkwaliteit en ecologie

Voor alle oppervlaktewateren wordt gestreefd naar het bereiken van de MTR. MTR staat voor "maximaal toelaatbaar risico" en is de algemene norm voor oppervlaktewateren (vierde nota waterhuishouding). Bij de inrichting van oevers dient zo veel mogelijk rekening gehouden te worden met het ecologisch functioneren van de oevers. Bij herinrichting dienen verdwenen natuurvriendelijke oevers gecompenseerd te worden. In stedelijk gebied wordt gestreefd naar 50% natuurvriendelijke oevers.

Afvalwater en riolering

Het Hoogheemraadschap hanteert de leidraad aan- en afkoppelen. In 2003 is de leidraad geactualiseerd met een nieuwe afkoppelboom. In deze afkoppelboom is het volgende opgenomen: Daken kunnen direct afgekoppeld worden mits er geen uitlopende materialen worden toegepast. Voor lichtverontreinigde oppervlakken, zoals schoolpleinen en parkeerplaatsen voor personenauto's, is afkoppelen via een zuiveringsvoorziening gewenst. Voor matig verontreinigde oppervlakken, zoals wegen, is een zuiveringsvoorziening vereist. Verontreinigde oppervlakken, zoals trambanen en laad- en losplaatsen, dienen op een verbeterd gescheiden stelsel aangesloten te worden.

Watergangen en kunstwerken

De volgende eisen worden gesteld aan watergangen en kunstwerken:

- een doorvaarhoogte van 1,80 m voor de recreatievaart (provinciaal vastgelegd);
- een verhang in watergangen van maximaal 0,04 m/km met een maximum van 20 cm;
- een verval in duikers tot 20 m lang van maximaal 2 mm, anders 2 mm + het verhang van de watergang;
- een stroomsnelheid van maximaal 0,2 m/s in hoofdwaterlopen en 0,6 m/s in duikers;
- een minimale inwendige diameter van duikers van 40 cm;
- voor nieuw te graven poldersloten geldt dat de waterdiepte 1/5 van de waterbreedte dient te zijn (met een maximum afhankelijk van de situatie);
- de duikers in stedelijk gebied dienen een minimale doorzicht van 0,2 m te hebben.

Onderhoud

Bij de inrichting van een gebied dient rekening gehouden te worden met het onderhoud aan hoofdwatergangen. In principe dienen aan weerszijden onderhoudsstroken aanwezig te zijn met een breedte van 4 m (vanaf insteek of maaiveldhoogte beschoeiing). Bij watergangen tot een breedte van maximaal 5 m op waterlijn kan volstaan worden met een eenzijdige onderhoudsstrook. De onderhoudsstrook aan de andere zijde kan een breedte van 1 m uit de insteek krijgen. Indien een watergang breder is dan 10 m, dan dient er van uitgegaan te worden dat deze varend moet (kunnen) worden onderhouden. Dit geldt ook als er geen 4 m onderhoudsstrook gerealiseerd kan worden. Bij varend onderhoud worden specifieke inrichtingseisen gesteld. De trajectlengte dient minimaal 500 m te zijn, de minimale breedte van de watergang dient 3,5 m te zijn (op waterlijn). De doorvaarhoogte bij bruggen dient minimaal 1,00 m te zijn en de doorvaartbreedte dient minimaal 3,10 m te zijn. Verder dienen er opstelplaatsen gerealiseerd te worden (ten behoeve van te water laten van het varend materieel, afvoer vrijgekomen (plantaardig)materiaal en/of bagger).

Waterkeringen en veiligheid

In de legger zijn de ligging en de minimale afmetingen van de waterkeringen vastgelegd. Rondom de keringen is een keurzone vastgesteld. Deze bestaat uit de kernzone (de

daadwerkelijke kering) en een beschermingszone. Binnen de kernzone en de beschermingszone zijn op basis van de keur beperkingen gesteld aan activiteiten die het waterkerend vermogen van de kering nu en in de toekomst kunnen aantasten. Voor de kaden geldt dat in de kernzone geen bebouwing wordt toegestaan en in de beschermingszone onder voorwaarden bebouwing mogelijk is. Dit om de stabiliteit van de kering te kunnen waarborgen. Beheer en onderhoud aan de kering moet te allen tijde mogelijk zijn. Hiervoor moeten stroken van tenminste 5 meter worden gereserveerd, dit is dus een andere zone dan de beschermingszone en de kernzone. Het Hoogheemraadschap geeft de voorkeur aan het realiseren van kades ter plaatse van openbaar groen.

3.1.2. Westmade

Grondwatersysteem

In het plangebied ligt de overgang van het Haags duinsysteem langs de noordwestzijde van de Haagweg naar polders landinwaarts. In de duinstrook vormen holocene zandige duinafzettingen het duinpakket. Holocene afzettingen van kleiarne en kleiige fijne zanden vormen de matig doorlatende deklaag. Het maaiveld in het plangebied ligt tussen circa NAP -0,20 m in het zuidennoorden tot circa NAP +0,25 m in het noorden. In het uiterste noorden, langs de Haagweg is het maaiveld circa NAP +2,00 m (overgang naar duinstrook).

Ter plaatse van het plangebied is de deklaag circa 15 m dik. Het eerste watervoerend pakket wordt gevormd door wisselende combinaties van afzettingen behorende tot de Formaties van Twente en Kreftenheye, de Eem Formatie en de Formaties van Drenthe, Urk en Streksel. Dit eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door kleiige en slibhoudende afzettingen behorende tot de Formaties van Kedichem en lokaal mede tot de Formatie van Streksel. Deze afzettingen vormen de scheidende laag. Het eronder liggende tweede watervoerend pakket bestaat uit zandige afzettingen van de Formatie van Kedichem, de grofzandige Formatie van Harderwijk en afzettingen van de Formaties van Tegelen en Maassluis. De kleiige en sterk slibhoudende afzettingen onder in de Formatie van Maassluis en in de Formatie van Oosterhout vormen de slecht doorlatende deklaag van het geohydrologisch systeem.

In de tabel is de geohydrologische schematisatie weergegeven.

laag	diepte (m NAP)	samenstelling
deklaag	ca. 0 tot -20	kleiarm en kleiig fijn slibhoudend zand
eerste watervoerend pakket	ca. -20 tot -50	matig fijn en grof zand
scheidende laag	ca. -50 tot -90	kleilagen en fijn en matig grof zand
tweede watervoerend pakket	ca. -90 tot -250	fijn en matig grof (slibhoudend) zand met kleilagen
slecht doorlatende basis	kleiner dan ca. -250	kleilagencomplex

De duinen vormen zoetwatervoorraden en zijn bestemd voor de drinkwatervoorziening. Naast regenwater, wordt water geïnfiltreerd in de duinen door het waterleidingbedrijf (DZH).

Het zoete grondwater vormt enerzijds een barrière tegen zout water en daarnaast stroomt een deel naar de diepe polder landinwaarts. Het zoete Haagse Duinsysteem ligt grotendeels boven op het zoute Noordzeesysteem en gaat plaatselijk tot meer dan 100 m diep. Lokaal is het geïnfiltreerd water in de duinen direct achter de duinen als kwel terug te vinden. Op basis van de grondwaterkaart is de stijghoogte in het eerste watervoerende pakket tussen NAP -0,00 m en -1,00 m. Hiermee is langs de Haagweg sprake van enige kwel. In de rest van het gebied is sprake van een intermediaire situatie (geen wezenlijke kwel).

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied ligt voor het grootste deel in boezemland. De waterafvoer van de boezem vindt plaats via de boezemwatergang Heemraadswater, die in het westen van het plangebied ligt. Deze boezemwatergang mondt uiteindelijk uit op de Boomawatering. Het streefpeil in de boezem is NAP -0,40 m. Ten zuidwesten van het plangebied ligt de polder Westmade, die het plangebied overlapt in het zuidoostelijk deel van het plangebied. De polder Westmade bestaat uit drie peilvakken. Het peil van de polderwatergangen is NAP -1,15 m.

Het plangebied ligt benedenstrooms in de polder Westmade. De polderwatergangen in het plangebied hebben hierdoor een belangrijke afvoerfunctie. Het water uit de polder Westmade wordt afgevoerd naar de polder Oostmade. De waterafvoer naar de polder Oostmade vindt plaats met een duiker onder de Orberlaan, die in het plangebied gelegen is. Het waterpeil in het betreffende peilvak van de polder Oostmade heeft een streefpeil van NAP -1,75 m.

Door middel van het gemaal Orberlaan (capaciteit 36 m³/min) wordt het water afgevoerd op de boezem. Onder de Orberlaan is een inlaatduiker aanwezig, waarmee boezemwater ingelaten kan worden in de polder Westmade.

De bebouwing van een deel langs de Haagweg en de bebouwing langs Plaats Langeveld is aangesloten op een gemengd vrijval rioolstelsel. Het rioolgemaal ligt ter hoogte van Plaats Langeveld. Het rioolwater wordt afgevoerd naar de rwzi Houtrust. In de toekomst zal deze rwzi vervangen worden door de in aanbouw zijnde rwzi Harnaschpolder.

Waterkwaliteit

Het Hoogheemraadschap heeft een waterkwaliteitsmeetpunt in de boezem (meetpunt 017-01) en een meetpunt in de polder Westmade (meetpunt 315-15). De zomergemiddelde nutriëntenconcentraties zijn 1,1 mg-P/l en 18,9 mg-N/l op het meetpunt in de Madepolder en 1,0 mg-P/l en 7,4 mg-N/l op het meetpunt in de boezem. Zowel in de boezem als in de polder worden hiermee hoge nutriëntenconcentraties gemeten met een ruime overschrijding van de MTR. De MTR is de algemene norm voor oppervlaktewater. In de polder zijn de nutriëntenconcentraties hoger dan in de boezem. Aangenomen kan worden dat de glastuinbouw de grootste nutriëntenbron is. De kwaliteit van het water in Delfland zal de komende jaren verbeteren door het saneren van glastuinbouw en het aansluiten van de glastuinbouw op de riolering.

3.2. Bedrijven

Binnen en aan de randen van het plangebied is een aantal glastuinbouwbedrijven gelegen. Ingevolge algemene richtlijnen wordt ervan uitgegaan dat bij de ontwikkeling van woonfuncties een zone met een breedte van 25 meter tussen de kassen en de nieuw te creëren woonfuncties voldoende is om eventuele conflictsituaties te voorkomen. Deze afstandsnorm is overigens niet langer opgenomen in de provinciale toetsingscriteria (Regels voor Ruimte). Er wordt van uitgegaan dat deze materie voldoende geregeld wordt in het sectorale milieuspoor.

Ook bij een gefaseerde realisatie van nieuwe woningbouw in het plangebied wordt deze afstand in acht genomen tot glastuinbouwbedrijven die op een later tijdstip de bedrijfsactiviteiten zullen beëindigen. Bij de realisatie dient eveneens rekening te worden gehouden met het voorkomen van schaduw hinder bij bestaande en (voorlopig te handhaven) glastuinbouwbedrijven. In verband met mogelijke ontwikkelingen worden daarbij vrijstellingsbepalingen opgenomen.

De binnen het plangebied gelegen bedrijven kunnen bij planrealisatie niet gehandhaafd blijven. Tevens is binnen het plangebied geen mogelijkheid tot hervestiging van glastuinbouwbedrijven. Met de provincie zijn afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van voldoende uitplaatsingsruimte binnen een straal van 60 kilometer. Deze afspraak is vastgelegd in het convenant dat is gesloten voor de realisering van de Westlandse Zoom. Daarnaast is de Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020 inmiddels vastgesteld. Uitgangspunt van de ontwikkelingsvisie is, zoals vermeld, behoud en versterking van de glastuinbouw. Herstructurering van de glastuinbouw is hiervan een onderdeel. Een van de opgaven in de visie is het zoeken naar uitplaatsingslocaties in de nabijheid van het Westland. In de Nota Ruimte is de Zuidplaspolder daartoe aangewezen. De verwachting is dat de afspraken ruimte geven op de markt zodat individuele tuinders makkelijker hun weg kunnen vinden.

Voor de manege Polanerduin wordt uitgegaan van een bedrijfsverplaatsing tot buiten het plangebied. Met belanghebbenden zal hierover overleg worden gevoerd.

3.3. Akoestische aspecten

Het gebied binnen de onderzoekszone van de Haagweg en de Orberlaan is bestemd als "Uit te werken woondoeleinden". De projectie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen impliceert de uitvoering van een akoestisch onderzoek. In dit plan speelt uitsluitend het aspect wegverkeerslawaaï. De overige wegen betreffen wegen waarvoor een 30 km/uur-besluit is of wordt genomen. Op grond van artikel 74 lid 2 is voor dergelijke wegen geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen binnen de zone van de genoemde wegen bedraagt 50 dB(A). De maximaal te verlenen hogere grenswaarde voor nieuw te bouwen woningen aan een buitenstedelijke weg is 55 dB(A). De maximaal te

verlenen hogere grenswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 65 dB(A).

Op grond van berekeningen is bepaald dat de 50 dB(A)-geluidscontour (voorkeursgrenswaarde) op een afstand van maximaal 180 m uit het hart van de Haagweg is gelegen uitgaande van een wettelijk toegestane rijsnelheid van 60 km/uur. Gestreefd wordt naar het terugbrengen van de rijsnelheid op deze weg naar 50 km/uur. In die situatie is de 50 dB(A)-geluidscontour op een circa 20 m kleinere afstand uit het hart van de weg gelegen, namelijk ongeveer 160 m. Door de veranderende akoestische omstandigheden langs de weg (afschermende bebouwing in het plan, aanwezigheid reflecterende bebouwing aan de overzijde van de weg) varieert de ligging van de 50 dB(A)-geluidscontour relatief sterk. De 65 dB(A)-geluidscontour (maximale ontheffingswaarde) is op een afstand van circa 15 m uit het hart van de weg gelegen. De nieuw te bouwen woningen kunnen zonder aanvullende (bouwkundige) maatregelen niet op kleinere afstand van de weg worden gebouwd. Het wegverkeer op de Orberlaan resulteert in een ligging van de 50 dB(A)-geluidscontour die op circa 40 m uit het hart van de weg is gelegen bij een snelheid van 60 km/uur. Deze snelheid zal worden gehandhaafd. De 55 dB(A)-geluidscontour is op relatief kleine afstand van de weg gelegen (circa 20 m). Gezien de bestaande rooilijn van de woningen kan door het aanhouden van een dergelijke bebouwingsafstand de geluidsbelasting beperkt blijven tot 55 dB(A). Voor het verwachte aantal woningen dat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Eén en ander als maatregelen om stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële redenen niet mogelijk of niet gewenst zijn. Deze hogere grenswaarde moet zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij geluidsbelastingen boven de 55 dB(A) dienen de verblijfsruimten van de woning alsmede de tot de woning behorende buitenruimte zoveel als mogelijk niet te worden gesitueerd aan de zijde van de woning waar de hoogste geluidsbelasting optreedt. Indien deze hogere waarde wordt vastgesteld dienen ten aanzien van de geluidwering van de gevels zonodig maatregelen te worden getroffen, welke er voor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

Op 25 juli 2005, kenmerk DGWM200511100A zijn door Gedeputeerde Staten hogere grenswaarden vastgesteld. Het besluit van Gedeputeerde Staten inzake de vaststelling van hogere grenswaarden is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

3.4. Bodem

3.4.1 Wettelijk kader en normstelling

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden indien de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem

te worden gerealiseerd. Conform de "Regeling locatiespecifieke omstandigheden" wordt gewerkt met een viertal bodemgebruiksvormen:

categorie 1: wonen en intensief gebruikt openbaar groen;

categorie 2: extensief gebruikt openbaar groen;

categorie 3: bebouwing en verharding (inclusief bedrijven);

categorie 4: landbouw en natuur.

De bodemkwaliteit is voor categorie 1, 2 en 3 in afnemende mate een kritische factor. Voor categorie 4 is de bodemkwaliteit meer of minder kritisch van geval tot geval.

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van realisatie van de nieuwe bestemming voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bodemsanering). Hierbij wordt functioneel omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen.

De commissie Welschen introduceerde in het begin van de jaren negentig het begrip "actief bodembeheer". Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

3.4.2 Resultaten plangebied

Bij de voorbereiding van het inrichtingsplan en het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid van het plangebied.

De bodem is grotendeels opgebouwd uit lemig zand (zanderijgrond, enkeerdgrond). Het plangebied is reeds voor 1950 bebouwd met kassen, wat als verdacht landgebruik kan worden beschouwd. Vermoedelijk heeft er grondverbetering over grote delen van het terrein plaatsgevonden en zijn daarvoor grote delen van het terrein afgegraven. Op een aantal locaties binnen het plangebied heeft reeds regulier bodemonderzoek plaatsgevonden, waarbij geen verdachte locaties zijn gevonden. De locaties zijn alle omschreven als (waarschijnlijk) licht verontreinigd.

In het plangebied zal woningbouw worden ontwikkeld. Eén van de elementen van "actief bodembeheer" is het hergebruik van licht verontreinigde grond. Waar mogelijk zal de grond binnen de plangrenzen worden hergebruikt. Indien het nodig blijkt te zijn, wordt de grond gesaneerd en gereinigd. Als de grond zodanig vervuild is dat de voornoemde maatregelen niet mogelijk zijn, zal de grond worden afgevoerd.

3.5. Luchtkwaliteit

3.5.1 Wettelijk kader en normstelling

Het onderzoeken van de luchtkwaliteit en het toetsen daarvan aan de in het "Besluit luchtkwaliteit" gestelde grenswaarde is verplicht gesteld door de Rijksoverheid. Dit overeenkomstig het gestelde in de handreiking "Besluit luchtkwaliteit deel 1 en 2", d.d. november 2001 uitgegeven door het Ministerie van VROM. Hierin is gesteld dat in nieuwe situaties niet de plandrempels van toepassing zijn maar uitsluitend de grenswaarden het toetsingskader vormen. De onderzoeksresultaten moeten worden meegenomen bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of het actualiseren van een verouderd

bestemmingsplan. Voor wegverkeer zijn met name de luchtverontreinigende stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) van belang. In situaties waarin veel parkeerbewegingen worden verwacht kan ook benzeen een rol van betekenis spelen.

De aan hun grenswaarde te toetsen stoffen betreffen onder andere stikstof(di)oxide, zwevende deeltjes (fijn stof PM₁₀), zwaveldioxide en lood (overige stoffen).

1. Stikstofdioxide (NO₂)

De plandrempel voor 2000 was 58 µg/m³. Indien de plandrempel wordt overschreden dient de gemeente een plan van aanpak op te stellen om in 2010 aan de vastgestelde norm van 40 µg/m³ te kunnen voldoen.

2. Fijn stof (PM₁₀)

De plandrempel voor 2000 was 46 µg/m³. De grenswaarde voor 2005 is 40 µg/m³. Daarnaast is voor de stof PM₁₀ een 24 uurgemiddelde grenswaarde vastgelegd van 50 µg/m³ welke maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

3. Overige stoffen

De luchtkwaliteitsnormen voor de overige stoffen (benzeen, koolmonoxide, lood en zwaveldioxide) worden in het algemeen meestal niet overschreden.

Het onderzoek spitst zich toe op de nieuw te ontwikkelen locaties langs de gebiedsontsluitingswegen. Voor de overige van ondergeschikt belang zijnde wegen wordt op grond van de geringe verkeersintensiteit geen overschrijding van de grenswaarden verwacht.

Door DGMR is in het tweede kwartaal 2005 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. De resultaten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit voor zes nieuwbouwlocaties Westlandse Zoom zijn neergelegd in het rapport V.2203.1002.03.R001 (d.d. 18-05-2005). De conclusies uit dit rapport is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

3.5.2. Resultaten stikstofdioxide

Voor alle gemeenten binnen de provincie Zuid-Holland - dus ook de voormalige gemeente Monster waarvan het plangebied deel uit maakte - geldt een overschrijding van de grenswaarde voor de concentratie NO₂ in de lucht. In de gemeente Monster is op 23 plaatsen een overschrijding van de concentratie NO₂ gemeten.

Het gaat met name om plaatsen binnen stedelijk gebied waarbinnen zich ook gevoelige bestemmingen zoals scholen en sportterreinen bevinden. Binnen het Westland is vooral het verkeer op de provinciale wegen de bron van de luchtverontreiniging.

Op de Haagweg is een NO₂ concentratie gemeten van 41,9 µg/m³. De concentratie NO₂ overschrijdt daarmee niet de plandrempel van 58 µg/m³. Ook is er geen sprake van overschrijding van het maximaal toegestane aantal overschrijdingen van de uurgemiddelde concentraties NO₂. Daarentegen wordt de grenswaarde voor ecosystemen wel in heel Zuid-Holland overschreden. Gevolg is dat alle natuurgebieden in de provincie schade zullen oplopen als gevolg van de huidige NO₂ concentraties.

3.5.3. Resultaten fijn stof

De jaargemiddelde concentratie van fijn stof ter hoogte van de Haagweg is $37 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze waarde is lager dan de grenswaarde.

In de Haagse agglomeratie - en nagenoeg in de hele provincie Zuid-Holland - is het aantal overschrijdingen van de 24 uurgemiddelde concentratie PM_{10} in de lucht groter dan het wettelijk toegestane aantal van 35 keer. De concentratie PM_{10} is daarmee zorgelijk hoog. Daarnaast is binnen de voormalige gemeente Monster het aantal overschrijdingen van de 24 uurgemiddelde concentratie van PM_{10} van de plandrempel ook groter dan het wettelijk toegestane aantal van 35 keer.

Beleid met betrekking tot overschrijdingen fijn stof

De concentratie fijn stof wordt in grote delen van Nederland overschreden. Omdat de Raad van State in alle gevallen toetst aan het Besluit Luchtkwaliteit, levert een overschrijding van de concentratie fijn stof grote beperkingen op ten aanzien van de ontwikkeling van gevoelige bestemmingen. In dit kader kan worden verwezen naar recente uitspraken van de Raad van State waaronder inzake het bestemmingsplan "Stationseiland" van de gemeente Amsterdam, nr. 200400323/1 van 9 februari 2005, de Spoedwet wegverbreding (A2), nr. 200401178/1 van 15 september 2004 en het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Langeweg en omgeving", nr. 200307780/1 van 22 september 2004.

Naar aanleiding van een brief van Staatssecretaris Van Geel (VROM) van 30 september 2004 met betrekking tot dit onderwerp was duidelijk geworden welke beleidslijn VROM ten aanzien van luchtkwaliteit voor ogen stond. De juridische onderbouwing ontbrak echter. Vervolgens heeft de Staatssecretaris besloten tot aanpassing van het Besluit Luchtkwaliteit door middel van een Ministeriële regeling. De reden hiervoor is dat de Raad van State de regelgeving zodanig interpreteert dat maatschappelijk gewenste ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur en bedrijfsuitbreiding worden geblokkeerd. Dat was naar het oordeel van de Staatssecretaris niet in overeenstemming met de inhoud van de Europese richtlijnen waarop het Besluit Richtlijnen is gebaseerd. Het ging daarbij met name om de toepassing van de normen op die situaties waar relevante blootstelling aan de orde is en om de wijze waarop bij besluitvorming over projecten met een lokale impact voor fijn stof getoetst dient te worden.

Concreet betekende dit dat de normen in beginsel niet zouden worden gewijzigd, tenzij op Europees niveau initiatieven daartoe zouden worden genomen, maar de formulering van de werkingssfeer wel. Hierbij werd onder meer de volgende lijn gevolgd:

- De bescherming van de normen van de richtlijnen luchtkwaliteit zal in de praktijk primair moeten zijn gericht op de bestemmingen waar sprake is van blootstelling van mensen (dus onderscheid maken tussen gevoelige en niet-gevoelige bestemmingen).
- De verplichting voor gemeenten tot het in acht nemen van de grenswaarden voor fijn stof houdt in dat de gevolgen voor de concentraties van fijn stof, bijvoorbeeld door toename van verkeer, industriële emissies of toevoegingen van woningen of

andere gevoelige bestemmingen, in geval van bijvoorbeeld ruimtelijke ordeningsprocedures in kaart worden gebracht zodat kan worden gekozen voor de minst belastende optie.

De ministeriele regeling is ingetrokken. Verwacht wordt dat het Besluit Luchtkwaliteit 2005 binnenkort in werking treedt. In onderdeel 3.5.5. wordt op de consequenties hiervan ingegaan.

Momenteel wordt een wijziging van de Wet Milieubeheer voorbereid ter vervanging van het Besluit Luchtkwaliteit waarvan wordt verwacht dat deze eind 2005 van kracht wordt. De genoemde lijn wordt in het wetsvoorstel verwerkt. Gelet op de urgentie van de problematiek is inwerkingtreding van de gewijzigde regelgeving op korte termijn noodzakelijk.

3.5.4. Resultaten overige stoffen

Binnen het plangebied zijn geen overschrijdingen geconstateerd met betrekking tot benzeen, koolmonoxide, zwaveldioxide en lood.

3.5.5. Vervolgonderzoek NO₂ en fijn stof

In het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) wordt getracht de interpretatie van het oude besluit te verhelderen. Het gaat dan in het bijzonder om situaties waar de grenswaarden worden overschreden. Ontwikkelingen die zeer lokaal leiden tot een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen door de overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen geen doorgang vinden. In het Blk 2005 is om deze reden een saldobenadering opgenomen waarbij dergelijke ruimtelijke ingrepen wel mogelijk worden gemaakt. Een dergelijke saldobenadering wordt op grond van recente uitspraken van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State reeds geaccepteerd.

Een mogelijke werkwijze kan zijn het opstellen van een plan van aanpak voor de luchtkwaliteit binnen de gemeente of de regio. Hierbij kunnen alle mogelijk te treffen maatregelen worden afgezet tegen de toekomstige ontwikkelingen. Per saldo moet een verbetering van de luchtkwaliteit worden geconstateerd. Als mogelijke maatregelen voor de lokale overheid kunnen in dit verband worden genoemd: verbeteren fietsstructuur, modernisering wagenpark, instellen betaald parkeren, verbeteren doorstroming autoverkeer e.d.. Door de gemeente Westland is het besluit genomen een dergelijk plan van aanpak op te stellen (zie gemeentelijk beleid).

Daarnaast wordt in het Besluit luchtkwaliteit 2005 aangegeven dat het niet of minder schadelijke aandeel van fijn stof van natuurlijke oorsprong buiten de beoordeling kan worden gehouden. Op grond van informatie van deskundigen (Infomil) blijkt dat in Nederland een aanzienlijk aandeel van de grootschalige achtergrondconcentratie van natuurlijke oorsprong is. In de kustgebieden, zoals deze locatie is dit aandeel nog enigszins groter door het aandeel van zeezout-aerosol. Opgemerkt wordt dat met deze aftrekregeling slechts rekening mag worden gehouden nadat het Blk 2005 van kracht is geworden.

Uit het luchtkwaliteitonderzoek is vast komen te staan dat op enkele plaatsen in het plan ook een overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarde in het jaar 2010 voorkomt. Voor deze locaties wordt bij de uitwerking van het plan nader onderzoek uitgevoerd.

Verwacht wordt dat in het gemeentelijke plan van aanpak maatregelen worden aangegeven op welke wijze deze knelpunten kunnen worden opgelost.

Bij de verdere voorbereiding van de planuitvoering en de op te stellen uitwerkingsplannen zal, voor zover nodig, nader onderzoek worden gedaan naar het aspect luchtkwaliteit, waarbij tevens de ontwikkelingen met betrekking tot de wettelijke regelingen zullen worden gevolgd en getoetst.

3.6. Veiligheid

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen externe veiligheid en fysieke veiligheid.

3.6.1. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich met name 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 productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het groepsrisico en het plaatsgebonden of persoonlijk risico. Het groepsrisico is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspannings-verplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde.

Het persoonlijk risico is de kans op het overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit indien die persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie zou bevinden. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Nabij het plangebied liggen bestaande glastuinbouwbedrijven. In verband met eventuele hinder dient tussen de kassen en de (bedrijfs)woningen die niet tot het glastuinbouwbedrijf behoren een afstand te worden aangehouden van tenminste 25 meter vanaf het bestemmingsvlak waarop de bouw van kassen mogelijk is.

In het plangebied is een tweetal maneges gelegen: manege "Paardehoeve" en manege "Stal Polanerduin". Hiervoor zijn milieuvergunningen van kracht waarin voorschriften zijn opgenomen ten aanzien van de opslag en afvoer van vaste mest.

Voor dit soort bedrijven geldt in verband met stankoverlast een aandachtscirkel van 50 meter. De maneges worden uit het plangebied geplaatst.

Tenslotte heeft Het Westerhonk ook een paardenstal en tevens een zwembad. Voor beide geldt een aandachtscirkel van 50 meter. Deze zijn niet in het plangebied gelegen.

In verband met eventuele hinder tussen de kassen en de (bedrijfs)woningen die niet tot het glastuinbouwbedrijf behoren wordt vooralsnog uitgegaan van het aanhouden van een afstand van tenminste 25 meter vanaf het bestemmingsvlak waarop de bouw van kassen mogelijk is. Voor specifieke situaties kan vrijstelling worden verleend.

Buiten het plangebied is een partycentrum gelegen. Deze en de eerdergenoemde kassen leveren wat veiligheid betreft geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van het plangebied.

Voor de binnen en buiten het plangebied gelegen aardgastransportleidingen waarbij de toetsings-/veiligheidszone zich uitstrekken tot binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van de bouw van milieugevoelige objecten, zoals woningen.

3.6.2. Fysieke veiligheid

Onder fysieke veiligheid wordt verstaan de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken als gevolg van brand en verkeer.

Om de nieuwe woonwijk Westmade op het noodzakelijke veiligheidsniveau te brengen is het van belang dat:

- een infrastructuur wordt aangelegd waarbij, ten aanzien van de hoofdontsluitingsroutes, rekening wordt gehouden met het beperken van het aantal verkeersremmende maatregelen (drempels, verkeerslichten, wegversmallingen). De noodzakelijke brandweezorg komt vanuit de post in Monster. De rijtijd voor deze hulpdienst, welke ingeschat wordt op 10 minuten, is langer dan de landelijk gestelde norm (brandweervoorzorgnorm) van 8 minuten;
- er voldoende bluswater aanwezig is. Hiervoor dient naast een primaire bluswatervoorziening ook een secundaire bluswatervoorziening (open water, bluswaterriool) in het plan te worden opgenomen;
- er voldoende masten ten behoeve van sirenes kunnen worden geplaatst. Uit onderzoek zal moeten blijken in hoeverre er voldoende masten nodig zijn om de bevolking te waarschuwen voor grootschalige calamiteiten;
- de woningen tijdig op preventieve veiligheid worden getoetst

3.7. Cultuurhistorische waarden

3.7.1. Wettelijk kader en normstelling

Verdrag van Valletta (Malta)

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Valletta (hier verder Verdrag van Malta genoemd) heeft ondertekend. En in 1998 geratificeerd. Dit verdrag stelt dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening

Rijksbeleid inzake de archeologie

Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die waarschijnlijk in januari 2005 van kracht zal worden. Belangrijke voorstellen voor deze wetswijziging zijn de volgende.

- Zorgplicht voor alle overheidslagen, zo ook gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en vrijstellingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook niet verleend worden.
- De veroorzaker is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.
- De nieuwe wet bevat geen regeling voor onevenredige (excessieve) kosten. Voor een regeling hiervan zal een AMvB worden opgesteld.
- Expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.

Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het Rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot).

Belangrijke toetsings- en referentiekaders zijn:

- Monumentenwet 1988/Wet op de archeologische monumentenzorg
- IKAW-Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.
- Nota Belvedere.

Provinciaal beleid inzake de archeologie

De provinciale nota "Regels voor Ruimte" bepaalt dat gemeentelijke plannen rekening dienen te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, met inbegrip van archeologie. Dit impliceert dat in het plan de archeologische waarden geïnventariseerd moeten worden. Aangegeven moet worden hoe eventuele verwachtingen worden omgezet in waarden, hoe wordt omgegaan met mogelijke verstoringen van het archeologisch bodemarchief en hoe in de financiering wordt voorzien van de archeologische onderzoeken.

De bescherming van de bekende en te verwachte waarden dienen geregeld te worden in de voorschriften.

Belangrijke toetsingskaders zijn:

- Archeologische Monumentenkaart van Zuid-Holland.
- Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland.
- Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Delfland en Schieland.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Westland heeft in haar "Nota Archeologiebeleid Westlandse Zoom" haar gebiedsspecifiek archeologiebeleid verwoord. Tevens zijn er eerste aanzetten gedaan tot het maken van een concept-monumentenverordening die nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld.

Vooruitlopend op het volledige gemeentelijk archeologiebeleid is dit specifiek archeologiebeleid voor de Westlandse Zoom geformuleerd, omdat het gehele grondgebied van de Westlandse Zoom voldoet aan de criteria waarvoor een aanlegvergunning door de provincie verplicht wordt gesteld. Daarin zijn onder meer de volgende stappen genomen of worden genomen om de plannen te kunnen realiseren:

- Het omzetten van archeologische verwachtingen in archeologische waarden door inventarisatie.
- Het vaststellen van de intrinsieke archeologische waarden.
- Het selecteren van behoudenswaardige archeologische waarden.
- Het veiligstellen van archeologische waarden
- Het financieren van de kosten gemoeid met bovenstaande inspanningen

3.7.2. Ontstaansgeschiedenis

In de noordwestelijke strook van Westmade liggen de Oude Duin- en Strandzanden aan het oppervlak. Erachter heeft een strandvlakte gelegen waar zich op het Oude Strandzand veen heeft gevormd. Soms komt er ook nog een kleilaag van de Afzettingen van Calais IV voor tussen het Hollandveen en de Oude Strandzanden. Verder in zuidoostelijke richting ligt bovenop dit Hollandveen ook nog een dekafzetting van de Duinkerke I- transgressiefase. In het uiterste zuidoostelijke deel wordt de top laag gevormd door de Afzettingen van Duinkerke III, die hier vanuit de Booma in de twaalfde eeuw zijn afgezet.

De Oude Duinen op de strandwal hebben vanaf het begin van hun bestaan gunstige mogelijkheden geboden voor bewoning en de aanleg van akkers. Voor het weiden van vee werden de met veen gevulde strandvlakte benut. Onder de kleiafzettingen blijken regelmatig strandwalresten en duinkopjes voor te komen die ook in de IJzertijd en Romeinse Tijd voor bewoning geschikt waren. Met name ten noorden van de Haagweg zijn de afgelopen decennia vele archeologische waarden aan het licht gekomen.

Ze tonen aan hoe intensief de Oude Duinen vanaf de Late Steentijd tot in de Middeleeuwen bewoond zijn geweest en hoe intensief er landbouw vanaf de Late Steentijd tot in de Middeleeuwen werd bedreven. Deze vondsten lijken indicatief voor de intensiteit van de bewoning in het duingebied van Westmade, ondanks dat er slechts één vindplaats in het plangebied zelf bekend is. De geologische omstandigheden wijzen er op dat er vele archeologische waarden in het gebied aanwezig kunnen zijn geweest.

3.7.3. Bekende archeologische informatie

Het plangebied heeft op de Waardenkaart Archeologie van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur¹ voor het grootste gedeelte de waardering "structuur met een redelijke tot (zeer) grote kans op archeologische sporen" gekregen. In het uiterste westen van Westmade heeft het gebied het predicaat "terrein van hoge archeologische waarden" (AMK nr. 30D-3).

Dat er slechts weinig vondsten uit Westmade bekend zijn, komt doordat in het noordelijke deel van het plangebied het oude duinzand afgegeest is waardoor dit gebied met zeer grote kans op archeologische sporen reeds verloren is gegaan. Ook is aangetoond dat op het terrein met "hoge archeologische waarde" delen van de onderzond tot grote diepte zijn verstoord. Verder is van verschillende tuinbouwbedrijven die op de flank van de oude duinen en in de met veen en klei opgevulde strandvlakte liggen voor de verbetering van de bodemkwaliteit de grond diep gekeerd. Daardoor zijn de aanwezige archeologische waarden inmiddels verloren gegaan.

Er is inmiddels een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd in de voor betreding toegankelijke delen van het deelgebied Westmade. Daarbij zijn tot op het moment van schrijven onbekende vindplaatsen aangetroffen (zie ook de afbeelding). Van deze vindplaatsen is alleen de aanwezigheid van een vuile woonlaag en houtskoolpartikels met een karterend booronderzoek vastgesteld. Voorts is uit een interview met een grondgebruiker vastgesteld dat er op zijn perceel kuilen in het veen zijn geconstateerd. Deze kunnen mogelijk in verband worden gebracht met het uitgraven van het veen gedurende de Midden-IJzertijd, zoals ook in de omgeving van het plangebied is vastgesteld. De locaties van deze terreinen zijn op de plankaart inmiddels als terrein met archeologische waarde opgenomen. De precieze ouderdom, aard en uitgestrektheid van deze mogelijke vindplaatsen is nog niet bepaald.

De verwachting is dat in de niet door afgraven aangetaste percelen verkavelinggreppels en -sloten, kuilenclusters, et cetera zullen voorkomen, alsmede veenwinningskuilen uit de IJzertijd in de strandvlakten. Deze gronden zijn op de plankaart opgenomen als terrein met redelijke tot grote kans op archeologische sporen.

Op de kaart van Kruikius (1712) komen twee boerderijen voor. Het vermoeden bestaat dat ze terug gaan tot de Late Middeleeuwen. Het erf van deze boerderijen Lange Velt en Zee Rust is niet afgegraven, waardoor er mogelijk nog belangrijke archeologische waarden op die percelen aanwezig zijn. Deze gronden zijn op de plankaart opgenomen als terrein met redelijke tot grote kans op archeologische sporen.

3.7.4. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die vanuit de Monumentenwet wordt beschermd, de rijks- en gemeentelijke monumenten, en cultuurhistorische bebouwing die via dit bestemmingsplan (planologisch) wordt

¹ Provincie Zuid-Holland 2003, kaart 1b.

beschermd. De laatstgenoemde categorie bestaat uit objecten die in de provinciale MIP (monumenten inventarisatie project) -lijst terecht zijn gekomen maar waaraan na selectie niet de status rijksmonument of gemeentelijk monument is toegekend. Omdat deze objecten dermate beeldbepalend en gebiedseigen zijn, wordt bescherming ervan gewenst.

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Wel zijn de volgende beeldbepalende panden aanwezig.

Beeldbepalende panden:

- Haagweg 51
- Haagweg 103

De genoemde panden hebben op de plankaart de aanduiding "beeldbepalende bebouwing" gekregen.

3.7.5. Keuze maatregelen

De gegevens in deze paragraaf zijn mede ontleend aan de notitie "Delftse Archeologische Rapporten, nr.23". In deze notitie worden de vaktermen SAI, AAI en AAO genoemd, zoals uit het "oude bestel" van voor het Verdrag van Malta ("nieuwe bestel"). De vaktermen uit het oude en nieuwe bestel zijn als zodanig overgenomen in dit bestemmingsplan. Waar nodig zijn de termen verduidelijkt.

In het kader van de voorbereiding van de bestemmingsplannen voor de Westlandse Zoom heeft een Standaard Archeologische Inventarisatie (SAI) plaatsgevonden. In het SAI is een aantal voorlopige conclusies opgenomen, waaronder:

- a) gebieden waarvoor een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) dient plaats te vinden;
- b) gebieden waarvoor een Aanvullend Archeologisch Onderzoek (AAO) dient plaats te vinden;
- c) gebieden waarvoor geen vervolg archeologisch onderzoek nodig wordt geacht.

Voor de onder a) en b) bedoelde gebieden zal voordat tot realisatie van het bestemmingsplan wordt overgegaan verder onderzoek worden gedaan. De resultaten van dit onderzoek worden meegenomen in de verdere planontwikkeling en kunnen, indien sprake is van in situ te handhaven archeologische waarde, leiden tot het geven van een planologische bescherming in de vorm van een specifieke (mede)bestemming, op de potentieel aanwezige archeologische waarde afgestemde bebouwingsbepalingen en een aanlegvergunningstelsel. De onder c) bedoelde gebieden behoeven geen planologische bescherming.

Op de nog niet toegankelijke terreinen dient, zodra betreding mogelijk is, inventariserend veldonderzoek (IVO, in het oude bestel het AAI en AAO) te worden ingezet om de verwachting op archeologische vindplaatsen om te zetten in concrete archeologische waarden.

De aangetroffen vindplaatsen dienen te worden onderzocht om de kwaliteit van archeologische sporen en vondsten vast te stellen. Indien deze hoog genoeg is om als behoudenswaardig te worden aangemerkt, zullen beschermende maatregelen moeten worden genomen bij de realisatie van de voorgenomen woningbouw of zullen deze waarden veilig moeten worden gesteld met een definitieve opgraving. In het archeologiebeleidsplan zijn criteria vastgesteld waarop de behoudenswaardigheid wordt geselecteerd.

De gebieden die onderzocht zijn en waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen zijn aangegeven op de afbeelding "Vrijwaringskaart archeologie"; deze is als afzonderlijke afbeelding in de bijlage opgenomen en wordt periodiek geactualiseerd.

3.7.6 Conclusie

Belangrijke archeologische waarden zijn in het verleden door grondverbetering en het afgraven van oud duin inmiddels verloren gegaan. Deze terreinen behoeven niet onder een aanlegvergunning te vallen. Van de overige terreinen zijn de archeologische waarden nog niet goed genoeg in beeld gebracht om het effect van de realisatie van het bestemmingsplan te kunnen inschatten. Deze lacune in gegevens wordt zo snel mogelijk, en in elk geval voordat met de realisatie van het plan wordt begonnen, opgevuld.

De Monumentenwet en de in concept zijnde gemeentelijke Monumentenverordening bieden een wettelijke bescherming voor de aangewezen monumenten, waaronder ook alle bekende archeologische waarden worden geschaard. Alle niet aangewezen monumenten zijn afhankelijk van een planologische bescherming in het bestemmingsplan. Het is een gemeentelijke plicht om vastgestelde aanwezige archeologische en monumentale waarden te beschermen. Om aan die plicht te kunnen voldoen, kunnen in het bestemmingsplan bepalingen worden opgenomen die aan desbetreffende gronden een planologische bescherming bieden. Bijvoorbeeld door het doen opnemen van een medebestemming. Binnen deze bestemming is het bouwen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan een vrijstelling gebonden en geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden.

In de belangenafweging die aan het verlenen van de vrijstelling of aanlegvergunning ten grondslag zal liggen, wordt het belang van het archeologisch erfgoed overeenkomstig het doel van het Verdrag van Malta meegewogen. Dit kan ertoe leiden dat eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden om het belang van het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk te waarborgen.

3.8. Ecologie

3.8.1. Ecologische verbindingzone

De Westlandse Zoom is in het streekplan als groene verbinding aangeduid waarin (de ontwikkeling van) een ecologische verbinding centraal staat en recreatief medegebruik mogelijk is. Hoewel van een ononderbroken verbinding geen sprake is, zijn binnen het gebied zowel droge als natte ecologische plekken ("stepping stones"), vanaf het Midden

Delfland tot aan de kustzone, aanwezig. Met name de laatst genoemde biedt, binnen de gebiedsgrenzen van de Westlandse Zoom, nog veel kansen en ontwikkelingsmogelijkheden voor wat betreft ecologische waarden.

De ecologische kwaliteit van het gebied kan voor de verschillende verbindingen en gebieden nader worden uitgewerkt als het gaat om streefbeelden en doelsoorten. Voor wat betreft de algemene doelsoorten (groene en bruine kikker, gewone pad) wordt een hoger ambitieniveau nagestreefd. Daarvoor hoeven in beginsel geen verregaande maatregelen te worden getroffen. De bijzondere doelsoorten (rugstreeppad, bittervoorn) vragen meer specifieke omstandigheden, maar kunnen wel in verstedelijkt gebied voorkomen. Hier kan eventueel meer op ingezet worden.

Van belang is de verschillende belangen - wonen, recreatie en natuurontwikkeling - zorgvuldig tegen elkaar af te wegen; het één gaat niet automatisch samen met het ander, maar sluit tegelijkertijd ook niet per definitie het ander uit. In de planontwikkeling worden de verschillende belangen zo veel mogelijk gecombineerd en geïntegreerd. In de Structuurvisie komt versterking van de bestaande ecologische plekken en verbindingen nadrukkelijk naar voren. Bij de uitwerking van de hoofdstructuren en de deelgebieden tot concrete inrichtingsplannen zal hiermee rekening worden gehouden. Daarbij wordt tevens de instandhouding van de soortendiversiteit meegewogen.

3.8.2. Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten (Natuurbeschermingswet, de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten).

De Vogelrichtlijn (1979) heeft als doel alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebied binnen het grondgebied van de Europese Unie te beschermen. In dat kader zijn in Nederland enkele gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszones (Vogelrichtlijngebieden).

De Habitatrichtlijn (1992) heeft als doel het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en wilde flora en fauna (behalve vogels) op het grondgebied van de Europese Unie. In dat kader is in Nederland een aantal gebieden aangemeld als Speciale Beschermingszones (Habitatrichtlijngebieden).

Bij aanwezigheid en aantasting van extra beschermde soorten gelden zware criteria voor de verkrijging van vrijstelling. In het uiterste geval behoort verlening van vrijstelling niet tot de mogelijkheden. In dit geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

In dit kader is onderzoek gedaan naar:

- de aanwezigheid van extra beschermde soorten en eventuele overige soorten en de mate waarin door nieuwe ontwikkelingen (het leefgebied) van de soorten wordt aangetast;
- de alternatieven in het geval van aantasting van extra beschermde soorten;
- de mogelijkheden tot verkrijgen van vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet voor extra beschermde soorten indien geen alternatieve oplossingen aanwezig zijn;
- instandhouding van de soort;
- mogelijke maatregelen.

Speciale Beschermingszone "Solleveld"

Grenzend aan het deelgebied Westmade ligt het "Solleveld". Het Solleveld is in het kader van de Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet en uit oogpunt van natuurschoon en wetenschappelijke betekenis aangewezen als Speciale Beschermingszone (beschermd natuurmonument). Hiermee valt het gebied onder de (inter)nationale natuurwetgeving en dient een effectenbeoordeling naar de externe werking van de ontwikkelingsplannen voor Westmade plaats te vinden. De resultaten van die beoordeling zijn beschreven in de rapportage "Effectenbeoordeling Solleveld, Gemeente Westland; Beoordeling effecten in het kader van de Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet" d.d. 22 oktober 2004.

Het Solleveld bestaat bijna volledig uit het vegetatietype "vastgelegde duinen met kruidvegetatie". Plaatselijk komen ook de vegetatietypen "duinen met duindoorn" en "beboste duinen" voor. De ingrepen in het plangebied, waaronder de herinrichting van de Haagweg - Orberlaan grenzend aan het waardevolle natuurgebied, vinden buiten de grenzen van de beschermingszone plaats. Er zijn geen directe effecten te verwachten op de beschermde natuurwaarden. Ook in de grondwaterstanden van de op korte afstand van de bebouwde kom gelegen (beschermde) duinpoelen zal naar verwachting na herinrichting van het gebied nauwelijks tot geen verandering optreden. Dit geldt ook voor de grondwaterstand in het algemeen.

Vanwege de toename van het aantal woningen in het plangebied zal meer recreërend publiek gebruik maken van het Solleveld. De bestaande beperkte toegankelijkheid van het gebied dient gehandhaafd te blijven om te voorkomen dat gevoelige vegetatie- en diersoorten worden beschadigd en aangetast.

Het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet wordt niet noodzakelijk geacht. Ook behoeven er geen compenserende maatregelen te worden getroffen zoals verwoord in artikel 6 van de Habitatrichtlijn.

Onderzoeksresultaten beschermde soorten

Quickscan

In het rapport "Beschermde soorten Westlandse Zoom, gemeente Monster en Wateringen; quickscan in het kader van de Flora- en faunawet" van 26 november 2003, bleek dat de aanwezige biotopen in de hele Westlandse Zoom geschikt zouden kunnen zijn voor een aantal beschermde planten- en diersoorten.

In alle deelgebieden bevindt zich geschikt habitat voor algemeen voorkomende zoogdieren zoals mollen, spitsmuizen en konijnen. Slechts op een enkele plaats zijn deze soorten ook daadwerkelijk waargenomen, en over het algemeen kan worden gesteld dat deze zoogdieren in alle gebieden voorkomen. Deze zullen niet in hun voortbestaan worden bedreigd. In de plangebieden bevinden zich niet de rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde, zeldzame of bedreigde soorten zoogdieren. De waargenomen dieren zullen ze moeten worden weggevangen en naar een geschikt biotoop in de nabije omgeving worden verplaatst.

Oude dikke bomen, oude gebouwen en kassen zijn als verblijfplaats geschikt voor de met name algemeen voorkomende soorten vleermuizen (dwergvleermuis en watervleermuis). Het foerageergebied voor de beschermde soorten vleermuizen ligt naar alle waarschijnlijkheid meer landinwaarts. De vleermuizen zullen niet in hun voortbestaan worden bedreigd.

Voordat bestaande bebouwing wordt gesloopt, dient de aanwezigheid van vleermuizen te worden nagegaan en of de te slopen bebouwing binnen een "lijnvormig element" is geplaatst; vleermuizen volgen lijnvormige elementen op weg naar hun foerageergebied. Het foerageergebied voor de aanwezige soorten kan door de ontwikkelingen plaatselijk toenemen. Het treffen van maatregelen ter bescherming van de soorten is daarom niet nodig.

Op basis van de biotoopkenmerken kan een inschatting worden gemaakt van vogelsoorten die binnen het studiegebied kunnen voorkomen. In de verschillende deelgebieden werden onder meer de meerkoet, waterhoen, blauwe reiger en fazant aangetroffen. Daarnaast zijn hoogstwaarschijnlijk de algemeen voorkomende stedelijke vogelsoorten als merel en koolmees ook in de plangebieden aanwezig. Er worden geen strikt beschermde en zeldzame vogelsoorten verwacht. De effecten van de inrichting op het voorkomen van vogelsoorten is waarschijnlijk licht positief; met het vervangen van het kassengebied ontstaat nieuw leefgebied.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot verstoring van broedvogels (verwijdering van bomen en struiken) dienen zoveel mogelijk buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) uitgevoerd te worden.

Tijdens veldonderzoek zijn verschillende soorten vlinders en sprinkhanen aangetroffen. Gezien de ligging en de terreinkenmerken van het studiegebied worden geen beschermde ongewervelden verwacht.

Het plangebied kent kenmerken die voor vele soorten amfibieën aantrekkelijk zijn. Alle van nature in Nederland voorkomende reptielen en amfibieën zijn beschermd. De inrichting van het gebied zal naar verwachting op termijn geen negatief effect hebben op populaties van de algemeen voorkomende amfibieën. In de plannen worden de bestaande waterlopen gehandhaafd en nieuwe watergangen en -plassen aangelegd. Demping van sloten betekent vernietiging van geschikt leefgebied. De aanleg van nieuwe sloten werkt compenserend. Voor het verplaatsen van beschermde soorten is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

In het plangebied zijn vele soorten vissen aangetroffen, ook de beschermde soorten de kleine modderkruiper en de bittervoorn. De eerstgenoemde komt met name voor in de polderwateren mits de bodem niet zuurstofloos is. Andere beschermde soorten worden op grond van de habitatseisen en de aanwezige biotopen niet verwacht.

De sloten in de verschillende deelgebieden binnen de Westlandse Zoom zijn alle heel voedselrijk en hebben een redelijk stabiel waterpeil. In het algemeen kan worden gesteld dat het water in het plangebied voldoende habitat biedt voor de algemeen voorkomende soorten. Naar aanleiding van deze waarneming bleek behoefte aan nader onderzoek naar met name de aanwezige natuurwaarden in de vele sloten en watergangen in de verschillende deelgebieden.

Nadere inventarisatie

Hierna volgen de conclusies uit het rapport "Inventarisatie beschermde planten, amfibieën en vissen op zes locaties Westlandse Zoom, gemeente Westland"; inventarisatie in het kader van de Flora- en faunawet in Westmade, Monster Noord, Poeldijk Westhof, Poeldijk Centrum, Wenzone en Holle Watering", d.d. 22 oktober 2004. Voor het plangebied zijn de onderzoeksresultaten van de locaties Wenzone en Holle Wateringen van belang.

In de volgende tabel is een opgenomen welke beschermde soorten in Westmade zijn aangetroffen en om welke aantallen het gaat.

Locatie	Planten		Amfibieën		Vissen	
	soort	aantal	soort	aantal	soort	aantal
Westmade	gewone vogelmelk	5-10	gewone pad	20-30		
	zwanenbloem	5-10	gewone pad (larve)	1		
			rugstreeppad	1*		
			middelste groene kikker	1 - 10		

* betreft één zwervend exemplaar nabij de duinrand

Effecten van de ingrepen

Indien bij de herinrichting van het plangebied de oevers van de watergangen worden aangetast, zal dat plaatselijk ten koste gaan van de zwanenbloem. Bij de aanleg van nieuwe sloten zal potentieel nieuw habitat ontstaan. Verwacht wordt dat de zwanenbloem op eigen kracht op de nieuw aangelegde oevers zal koloniseren.

De standplaatsen van de gewone vogelmelk langs de Haagweg gaan waarschijnlijk als gevolg van de herinrichting van het plangebied verloren. Het betreft een in loofbossen en grazige weiden algemeen voorkomende plantensoort. Deze plant verwildert gemakkelijk. De gunstige staat van instandhouding van de zwanenbloem en de gewone vogelmelk komt met de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied niet in het geding.

Alle in het plangebied voorkomende amfibiesoorten zijn (vrij) algemeen in Nederland voorkomend. Hoewel de rugstreeppad in de binnenduinenstreek en ook in kassencomplexen voorkomt is de soort slechts eenmaal waargenomen. Het lijkt niet

aannemelijk dat de soort zich in het plangebied en/of de aangrenzende gebieden voortplant. Indien dat wel het geval is, is in het kader van de Habitatrichtlijn een Project- of Compensatieplan noodzakelijk.

Waar sloten worden gedempt of anderszins worden aangetast gaat (potentieel) voortplantingswater voor amfibieën verloren. De te dempen sloten worden derhalve ruimschoots gecompenseerd door de aanleg van nieuwe wateren en verbetering van bestaande natte structuren (verbindingszones) in het kader van de groenblauwe dooradering. Gestreefd wordt naar de realisatie van minimaal 50% natuurvriendelijke oevers binnen alle plangebieden in de Westlandse Zoom. De gunstige staat van instandhouding voor de voorkomende amfibieën zal niet in het geding komen bij herinrichting van het plangebied.

Conclusie

Het effect van de herontwikkeling van de Westlandse Zoom op de aanwezige - en beschermde - planten, amfibieën en zoogdieren, is neutraal. De meest voorkomende dier- en plantensoorten zullen zich na herinrichting van het gebied herkoloniseren. De ingreep zal naar verwachting een beperkt negatief effect hebben op de aanwezige beschermde vissoorten, maar met de realisatie van nieuw water is dit negatieve effect van tijdelijke aard.

Tenslotte leidt de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied tot een lokaal verlies aan biotoop voor broedvogels van stedelijke gebieden. Na herinrichting zal meer groen worden aangeplant waardoor de ontwikkelingen op termijn een licht positief effect voor broedvogels oplevert.

De volgende verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden met de werkzaamheden overtreden:

- de werkzaamheden kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van groeiplaatsen van de zwanenbloem en de gewone vogelmelk;
- de werkzaamheden zullen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen en verstoring van enkele algemeen in Nederland voorkomende zoogdieren;
- de werkzaamheden zullen leiden tot beschadiging en vernietiging van vaste voortplantingsplaatsen en verstoring van de middelste groene kikker, de bruine kikker en de gewone pad;
- de werkzaamheden kunnen mogelijk leiden tot verstoring van de rugstreeppad.

Ontheffing

Per 16 december 2004 heeft de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit twee ontheffingen afgegeven in het kader van de Flora en faunawet voor de Plangebieden in de Westlandse Zoom (Westmade, Poeldijk Centrum, Poeldijk Westhof en Holle Watering). De beschikkingen gelden voor het tijdvak 16 december tot en met 15 december 2009. Aan de ontheffing is een aantal voorwaarden verbonden. De verleende ontheffing is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

3.9. Handhavingsaspecten vigerende bestemmingsplannen

Bij de voorbereiding van de bestemmingsplannen voor de Westlandse Zoom is onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen in het plangebied in relatie tot de geldende bestemmingsplannen. Bij dit onderzoek is eerst gekeken of en in hoeverre er sprake is van illegale situaties en of voor ontwikkelingen in het plangebied de nodige procedures zijn gevolgd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er slechts sprake is van één illegale situatie waarbij een recreatiewoning als permanente woning in gebruik is. Alhoewel deze recreatiewoning gelegen is in een uit te werken woongebied is deze niet als zodanig bestemd. Omdat er sprake is van een illegale situatie valt deze woning ook niet onder het overgangsrecht.

Voor het overige is indien er sprake is van ontwikkelingen per plangebied een overzicht opgesteld ten aanzien van wijzigings- of artikel 19 WRO-procedures die gevolgd zijn voor ontwikkelingen in het plangebied.

4. BELEIDSVISIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de gebiedsvisie zoals deze grotendeels is opgenomen in de "Structuurvisie Westlandse Zoom" van 19 juni 2002. In de Structuurvisie wordt inzicht gegeven in de gewenste toekomstige ontwikkelingen binnen de Westlandse Zoom als geheel en in mindere mate ook in de deelgebieden, waaronder Westmade. Voor een uitgebreide beschrijving van de visie wordt verwezen naar de "Structuurvisie Westlandse Zoom".

4.1. Structuurvisie in hoofdlijnen

Het doel van de Structuurvisie is een samenhangend beleidskader te bieden voor de ontwikkeling van de Westlandse Zoom waarvoor de onderscheiden deelgebieden zullen worden getransformeerd. Deze transformatie houdt in:

- het realiseren van een recreatieve en ecologische verbinding tussen de kust en het Midden-Delfland;
- het realiseren van ongeveer 2000 luxe woningen in groene woonmilieus - in de plaats van het huidige kassengebied - in de eerste fase van de planontwikkeling (tot 2010).

De integrale kwaliteitsverbetering van de Westlandse Zoom staat centraal. De ontwikkeling van een robuuste groenblauwe structuur en de inbedding van het gebied in zijn omgeving zullen daaraan moeten bijdragen.

4.2. Ruimtelijke aspecten

Voor de ontwikkeling van de Westlandse Zoom wordt het principe van de "ladderstructuur" gehanteerd, waarin de "bomen", de "sporten" van de ladder, en de "vakken" daar tussenin ieder een eigen rol spelen.

Langs de "bomen" - de Lozerlaan - Wippolderlaan en de boezemvaarten tussen de kust en het Midden-Delfland - wordt in zoverre een substantiële "vergroening" en "verblauwing" voorgestaan, zodat deze de dragers kunnen zijn van de landschappelijke, recreatieve en waar mogelijk ecologische verbindingen tussen de kust en het Midden-Delfland.

Ter plaatse van de "sporten" van de ladder - in veel gevallen de bestaande wegen dwars op de "bomen" - wordt eveneens gestreefd naar versterking van het groene karakter, maar dan uit het oogpunt van recreatie. Op die manier kunnen nieuwe aantrekkelijke recreatieve routes tussen het bestaand stedelijk gebied van Den Haag en Wateringen en het buitengebied in het Westland ontstaan.

De "vakken", tenslotte, bieden ruimte aan de programmatische invulling van de Zoom: nieuwe luxe woongebieden, gebieden met duurzame glastuinbouw, het ABC bedrijventerrein en de recreatieve elementen nabij Monster. Westmade zal in dat kader worden getransformeerd naar een luxe woongebied met bijbehorende voorzieningen.

4.2.1. Kwaliteitsdragers

De groenblauwe structuur

De gewenste groenblauwe ladderstructuur tussen de kust en het Midden-Delfland zal uit verschillende bouwstenen gaan bestaan, die deels gecombineerd, deels afzonderlijk de kwaliteits-verbetering in de Westlandse Zoom moeten gaan waarborgen.

De functie van de bomen is de verschillende te ontwikkelen woonmilieus aan elkaar te rijgen en een aaneengesloten ecologische verbinding tot stand te brengen. De mate van ingrijpen is per deelgebied verschillend. In het algemeen geldt dat de "bomen" een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de gewenste kwaliteit van het gebied door ze een (bijna) continue profiel mee te geven. Daarbinnen zal in ieder geval voldoende aandacht moeten worden besteed aan de vormgeving van de routes voor het langzame (recreatieve) verkeer. Daarnaast zullen de groenzones een substantiële (breedte) maatvoering moeten te krijgen om van waarde te kunnen zijn.

De "sporten" van de ladderstructuur zijn alle verschillend van karakter. Met betrekking tot het plangebied wordt het volgende voorgesteld: de bestaande fraaie laanbeplanting op het Haagse deel van de Haagweg handhaven en op het Monsterse deel aan de zuidzijde voortzetten. Daarnaast zal ter hoogte van het Monsterse deel de openheid aan de noordelijke duinzijde gehandhaafd blijven en ter hoogte van het tuinbouwgebied zoveel mogelijk worden teruggebracht.

De "vakken" binnen de ladderstructuur die bestemd zijn voor de ontwikkeling van woongebied dienen bij te dragen aan de doorgaande groenblauwe structuur. Criteria voor de inrichting zijn onder meer: aansluiting op de landschappelijke typologie, aansluiting op doorgaande (recreatieve) routes en aansluiting op waterlopen.

In het plangebied wordt voor de ecologische structuur in eerste instantie aansluiting gezocht bij de hoofdwaterstructuur onder meer door de oeverzones in te richten met biotopen die een ondersteuning bieden aan een ecologisch raamwerk.

Recreatieve structuur

De Westlandse Zoom biedt veel mogelijkheden voor recreatie. Op een aantal locaties zal de recreatieve structuur in Westmade versterkt moeten worden. Uitbreiding van het aantal langzaam verkeer routes, bijvoorbeeld de verlenging van het fietspad langs de Orberlaan, en het oppervlakte open water bestemd voor recreatie behoren tot enkele van de maatregelen ter versterking van de recreatieve structuur.

Ecologische verbindingen

Drukke verkeerswegen zoals de Monsterseweg, de Nieuweweg en de Haagweg zorgen voor de harde scheidingen tussen bestaande groengebieden. Dit is zowel vanuit ecologie als vanuit recreatie gezien een ongunstige situatie.

Kwaliteit in de ecologische verbindingen is te ontwikkelen door middel van gericht beheer waarbij rekening moet worden gehouden met het feit dat kwaliteiten alleen zijn te behouden of te ontwikkelen als de groengebieden niet door bouwplannen worden gereduceerd.

4.2.2. Waterhuishoudkundige structuur

Op de inrichting van de Westlandse Zoom zijn het ABC-Delfland en de voor de polder- en boezem geldende keur van Delfland van toepassing. Algemene uitgangspunten van waterstaatkundige aard zijn:

- vasthouden (mogelijkheden voor fluctuerende waterpeilen;
- bergen (voldoende ruimte voor waterberging en voldoende drooglegging);
- afvoeren (afvoercapaciteit van peilbepalende kunstwerken afstemmen op de gebruiksfunctie).

Waterberging en -afvoer

De benodigde hoeveelheid aan waterberging dient afgestemd te zijn op de hoofdfunctie: 325 m³/ha bij stedelijk gebied, 170 m³/ha bij groengebieden. Naast een voldoende berging kan het noodzakelijk zijn de bestaande waterstructuur en het rioleringsstelsel aan de gebruiksfunctie van het gebied aan te passen.

Veiligheid

Bij de ontwikkeling van de kustzone dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met een ruimtereservering ten behoeve van bescherming van het achterland. Tevens dient rekening te worden gehouden met alle overige waterkeringen in het gebied. Een eventuele verhoging (en daarmee verbreding) van de kaden biedt de mogelijkheid de waterkerende functie te combineren met cultuurhistorische en recreatieve waarden.

Lange termijn ingrepen

Door verschillende overheden worden op termijn de volgende ingrepen overwogen.

- Aanleg van calamiteitenberging in de Zwethzone (1,5 miljoen m³).
- Verbreding van de Gantel.
- Het dempen van de Nieuwe Vaart en daarmee het verbreden dan wel graven van alternatieve watergangen.

Te zijner tijd zullen omtrent de hiervoor beschreven lange termijn ingrepen besluiten worden genomen.

Aandachtspunten Westmade

In de Westmadepolder zal afstemming plaats moeten vinden tussen de watersystemen in het gebied Westerhonk en het tuinbouwgebied.

De afwatering dient plaats te vinden op de Oostmadepolder. In de Oostmadepolder wordt de aanleg van een op de woonfunctie afgestemd watersysteem gewenst, waarbij rekening wordt gehouden met het watersysteem van de Westmadepolder (tuinbouw) en een verbetering van de afwatering van het gebied ten zuiden van de Madepolderweg.

4.2.3. Infrastructuur

Om de voorgestane ontwikkeling van de Westlandse Zoom mogelijk te maken zal ook de infrastructuur moeten worden aangepast. De nadruk ligt hierbij op bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en aandacht voor de omgevingskwaliteit (ook landschappelijk). Het doel is om een heldere structuur voor alle vervoerswijzen te realiseren.

Met de volgende maatregelen uit het convenant kan de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de Westlandse Zoom worden verbeterd.

Met betrekking tot de *weginfrastructuur*:

- Het vergroten van de capaciteit van de Harnaschknoop (in beheer van provincie en Rijk);
- Het beperken van het aantal aansluitingen op de Lozerlaan (primaire wegontsluiting van de Westlandse Zoom met het landelijke hoofdwegennet);
- Het verbeteren van de "zuidring" Westlandse Zoom (N213, Westerlee);
- Het treffen van verkeersveiligheidsmaatregelen op de Haagweg, Nieuweweg, Wateringseweg/Poeldijkseweg.

Met betrekking tot het *openbaar vervoer*:

- Het opnemen van een ruimtereservering voor de vrije (en obstakelvrije) openbaar vervoerbaan langs de Nieuweweg.

Met betrekking tot het *langzaam verkeer*:

- De aanleg en/of verbetering van een fietspad langs de Lange Watering en het bedrijventerrein nabij Kijkduin;
- De aanleg van een fietspad tussen Monster en Madestein langs of via Westerhonk;
- Het aanbrengen van een veilige oversteek (waar mogelijk ongelijkvloers) over de Haagweg, Heulweg, Poeldijkseweg en Nieuweweg;
- Het aanleggen van fietsbruggen over de Zweth, de Lange Watering, de Lozerlaan en de Wippolderlaan;
- De aanleg van een fietspad langs Wippolderlaan tussen Erasmusweg en Veilingroute;
- De aanleg van een recreatieve route in het verlengde van de Orberlaan in de richting van Poeldijk.

Als voor het gehele Westland tijdig een verkeersmodel is uitgewerkt, waarin de verschillende mogelijke verkeersmaatregelen zijn getoetst aan de modelberekeningen en de gevolgen daarvan op het Westlandse wegennet, worden de resultaten verwerkt in dit bestemmingsplan.

Ondergrondse infrastructuur

Binnen de plangrenzen liggen de nodige leidingen en kabels. Voor de aanleg van nieuwe nutsleidingen zal het Westlands Profiel aangehouden moeten worden.

4.3. Functionele aspecten

4.3.1. De woonwijken

In de Westlandse Zoom worden zes woonwijken gerealiseerd, met bijbehorende voorzieningen: Westmade (nader onder te verdelen in Westmade en Monster Noord), Poeldijk Centrum, Poeldijk Westhof, Holle Watering en Kwintsheul. De ontwikkelingen vinden plaats in de eerste fase van het project: tot 2014.

Internationaal vestigingsmilieu

De nieuw te ontwikkelen woonbuurten zullen in eerste instantie een aantrekkelijk vestigingsmilieu moeten bieden aan de internationale gemeenschap in Den Haag en omgeving. Omdat voor deze bijzondere doelgroep wordt gebouwd, is aan de ontwikkeling van de woongebieden een aantal eisen gesteld.

Ten eerste dienen de woonlocaties in woontechnisch, architectonisch en stedenbouwkundig opzicht specifiek toegesneden te zijn op de eisen die de internationale doelgroep stelt. Daarnaast zal ook in het voorzieningenpakket met deze doelgroep rekening moeten worden gehouden.

Kwaliteitsomschrijving

Doel is een exclusief woonmilieu te vormen waarbinnen allemaal verschillende, liefst complementaire woonsferen worden ontwikkeld. De landschappelijke kwaliteit van de omgeving is daarbij de bindende factor.

In het woongebied Westmade ligt de nadruk op de ontwikkeling van een bos-, duin- en poldermilieu. De aanwezigheid van strandwallen, duinen en bos zijn bepalend voor de kenmerken van dit nieuwe woongebied. Er wordt ingezet op vergroening van de kustzone door het uitplaatsen van glas ten westen van de Haagweg en woningbouw in het groen aan de oostzijde van de weg.

In het plangebied Westmade kan op relatief grote schaal woningbouw worden gerealiseerd. Ter hoogte van Westerhonk is woningbouw in beperkte mate mogelijk dit mede in verband met de gewenste waterberging en vaarroute.

4.3.2. Voorzieningen

Basisvoorzieningenstructuur

Naast voorzieningen die in de dagelijkse behoeften kunnen voorzien, zullen in de woongebieden diverse exclusieve (of hoogwaardige) voorzieningen een plek krijgen. Dat betekent ook dat bestaande voorzieningen - voor zover mogelijk - uitgebreid en versterkt worden. De ligging van de Westlandse Zoom tussen het Midden-Delfland en de kust biedt daarnaast ook goede mogelijkheden voor wat betreft het gebruik maken van bestaande landschappelijke kwaliteiten. Met name langs de kust wordt ingezet op versterking van toeristisch-recreatieve voorzieningen, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van een luxe bungalowpark of camping.

Aanvullende voorzieningen

Specifieke voorzieningen voor de internationale doelgroep zijn de volgende:

- school- (basisschool, middelbare school, hogere scholen) en kinderopvangfaciliteiten met een internationaal profiel;
- bij de scholen behorende voorzieningen in de vorm van sport en spel;
- secundaire faciliteiten als schoolbussen;
- culturele voorzieningen geënt op het aanwezige groenblauwe karakter van het gebied (geen grote publiekstrekkers).

Bij de uitwerking van de plannen, zullen de locaties voor deze voorzieningen nader worden bepaald.

4.4. Duurzaamheid

Duurzaamheid is kunnen leven en werken zonder de mondiale diversiteit aan te tasten, of natuurlijke hulpbronnen uit te putten.

4.4.1. Duurzame stedenbouw

Duurzame stedelijke ontwikkeling is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat er een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat.

In de planontwikkeling wordt daarom op alle schaalniveaus speciale aandacht gegeven aan aspecten van duurzaam bouwen.

4.4.2. Duurzaam bouwen

Het streven is gericht op duurzaam bouwen. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het beperken van de negatieve milieu-effecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteit van het stedelijk gebied. Aantasting van het (woon)milieu dient zoveel mogelijk te worden voorkomen door het toepassen van milieuvriendelijke en energie-extensieve materialen, het treffen van energiebesparende

maatregelen en het creëren van mogelijkheden voor gescheiden inzameling van huishoudelijk afval in of bij de woning. Bij nieuwbouw dienen de gemeentelijk vastgestelde uitgangspunten voor duurzaam bouwen gehanteerd te worden.

Tevens dient aandacht te worden geschonken aan flexibel en/of aanpasbaar bouwen. Dit geldt zowel voor nieuw te bouwen woningen als voor bestaande woningen.

Met flexibel bouwen wordt ingespeeld op veranderingen in gebruik van gebouwen. Dat kan gericht zijn op:

- de veranderende functie van gebouwen (bijvoorbeeld kantoorruimten die naar appartementen worden omgezet);
- een andere wijze van het gebruik van het gebouw (bijvoorbeeld de duplexwoning of levensloopbestendige woning).

Met aanpasbaar bouwen wordt bedoeld de mogelijkheden om verschillende specifieke woonwensen in een zelfde type woning te kunnen realiseren, denk bijvoorbeeld aan minimale cascomaten waarbij rekening wordt gehouden met mensen in een rolstoel.

Met betrekking tot het bovenstaande kan worden verwezen naar het "Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw", het "Nationaal pakket duurzaam bouwen", het "Handboek voor Toegankelijkheid", de "Regionale afspraken Haaglanden duurzaam bouwen, woningbouw, nieuwbouw en beheer", de "Maatlat duurzame woningbouw 2002 (Haaglanden)" en het rapport "Duurzame energie; relatie zoekgebied windenergie - Westlandse Zoom".

4.5. Fasering

Conform de Structuurvisie zullen er in de periode 2000 - 2020 gemiddeld circa 200 woningen per jaar gebouwd worden in een dichtheid van gemiddeld 10 woningen per hectare. Tegelijkertijd met de woningbouw worden de groenblauwe voorzieningen en infrastructurele werken (de bovenwijkse voorzieningen) worden aangelegd.

Bij de realisatie van het woongebied wordt vooralsnog uitgegaan van de fasering zoals opgenomen in de "Structuurvisie Westlandse Zoom". In fase 1 tot 2014 worden circa 2160 woningen gerealiseerd.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde inrichting van het woongebied Westmade, gelegen aan de noordwestzijde van de gemeente Westland, beschreven. De ontwikkeling van het planconcept heeft plaatsgevonden aan de hand van de bestaande kwaliteiten in het gebied. Zie hiervoor ook de Kwaliteitsagenda. De stedenbouwkundige uitwerking vindt momenteel plaats. Dit hoofdstuk gaat in op de (stedenbouwkundige) hoofdlijnen die de basis vormen voor de toekomstige inrichting van het plangebied.

5.2. Huidige kwaliteit van het gebied

De bestaande situatie biedt een aantal kwaliteiten als kader voor het toekomstige woonmilieu, namelijk:

- de nabije ligging van het strand- en duinengebied
- de Haagweg als oorspronkelijke kustroute
- relictten van de glastuinbouw (Plaats Langeveld als voormalige buitenplaats tot laan met tuinderijen, archeologische sporen uit de IJzertijd, een drietal schoorstenen)
- het parkbos ter hoogte van de Westerhonk en het Heemsraadwater.

5.3. Planconcept

Westmade zal worden ontwikkeld als woningbouwgebied met luxe woningbouw.

De ligging van het gebied in een drietal te onderscheiden landschapstypen (het natte grasland, het parkbos en de binnenduintrand) dient als uitgangspunt voor een op het landschap geënt verkavelingsplan. Het plangebied is mede op basis van de verschillende landschapstypen onder te verdelen in een viertal clusters met elk een eigen identiteit. Binnen deze clusters zullen overwegend vrijstaande eengezinswoningen worden gerealiseerd die ontsloten worden door een aantal nieuw aan te leggen erfontsluitingswegen welke haaks op de Haagweg zijn georiënteerd en tot diep in het plangebied doorlopen. Op deze plekken wordt ook de bouw van appartementen mogelijk gemaakt, indien in de loop van de planontwikkeling de marktvraag verschuift naar meer gestapelde woningbouw. Uitgangspunt daarbij is wel dat de bouwmassa en karakteristiek van deze gestapelde woningen past binnen de ruimtelijke karakteristiek van (grote) eengezinswoningen (drie lagen met kap).

Een tweede uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied is de aansluiting op het oude landschap, de omgeving en de inpassing van bestaande "relictten". Daarnaast zal de Haagweg als oude kustweg als zodanig geherprofileerd worden en wordt gestreefd naar een goede ruimtelijke relatie met de Westerhonk.

De recreatieve waarde van het gebied krijgt een enorme impuls door het boezemwater voor recreatie open te stellen en ook als zodanig aan te passen.

Er wordt een vaarroute gerealiseerd waarbij het de kustzone (het strand) verbonden wordt met het achterland en Den Haag. Tevens is een aansluiting van de route op de Boomawatering voorzien. Deze ingrepen leiden tot een belangrijke kwaliteitstoevoeging in het gebied, vanuit zowel recreatief als visueel oogpunt.

Zoals eerder aangegeven wordt voor een ecologisch raamwerk aangesloten op de hoofdwaterstructuur door de oeverzones in te richten met biotopen die dat raamwerk ondersteunen.

5.4. Inrichtingsaspecten

Bij de studie naar de nadere inrichting van de deelgebieden is gekeken naar de voor de deelgebieden te hanteren dichtheden en woningaantallen. Mede gezien de looptijd van het plan (circa 10 jaar), de gewenste stedenbouwkundige kwaliteiten en inrichting is binnen de diverse bestemmingsplannen een nuancering aangebracht met een minimum en maximum aantal te bouwen woningen. Daarbij is tevens aangegeven welk percentage van de aantallen te bouwen woningen mag worden gerealiseerd als gestapelde woningen. Daarnaast zal bij de uitwerking rekening worden gehouden met de bestaande situaties, zoals de ligging nabij bestaande woongebieden (iets hogere dichtheid) of gewenste ontwikkelingen in de toekomst (zones met water of groenvoorzieningen (geen of beperkte aantallen woningen)). Uitgangspunt voor de planrealisatie is het streven naar gebieden met een hoge ruimtelijke kwaliteit door het integreren van bestaande, te handhaven situaties, de ontwikkeling van een duidelijke water en groenstructuur, het creëren van ruimtelijke verbijzonderingen bij de inrichting en de bebouwing. Voor een aantal gebieden is de gewenste stedenbouwkundige karakteristiek beschreven.

Daarbij is, voor wat betreft de begrenzing van de deelgebieden en de aantallen te bouwen woningen, gekozen voor het opnemen van een zekere mate van flexibiliteit om gedurende de looptijd van het plan in te kunnen spelen op maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen en de prijsontwikkelingen op de woningmarkt.

5.4.1. Verkavelingsstructuur

De ontsluitings-/verkavelingsstructuur is haaks op de Haagweg gericht. Op deze manier kunnen de verschillende aanwezige landschapstypen in het plangebied doorgetrokken worden. Zo ontstaan er drie woonclusters aan de Haagweg waarin van noord naar zuid de thema's bosgebied (tussen de Orberlaan en de Plaats Langeveld), landgoederenzone en duinengebied centraal staan.

De verkavelingsopzet van het duinbosgebied is geënt op de ligging en richting van de bestaande groene elementen en de waterstructuren. Hiermee worden deze bestaande kwaliteiten van het plangebied benadrukt en versterkt. In de doorgetrokken groene zone kan villabebouwing worden gesitueerd binnen een afgebakend groene of "blauwe" structuur.

Centraal in het gebied ligt het oude lint dat verwijst naar het landgoed Langeveld. De identiteit ervan wordt behouden.

Pas achter de oorspronkelijke bebouwing wordt nieuwbouw gerealiseerd in dezelfde verkavelingsrichting. Ook in dit woningbouwcluster staat de integratie en afstemming van de openbare ruimte en de bebouwde omgeving centraal.

Het duinengebied kent een relatief vrije verkaveling waar doorheen water- en groenelementen zijn verweven. Het lint aan de Haagweg blijft gehandhaafd en wordt versterkt.

Ten oosten van het Heemraadswater, aan de Orberlaan, ligt een stuk grond dat de afronding van het Haagse grondgebied (Madestein) zou kunnen vormen (ten noorden van de psychiatrische inrichting Westerhonk). De verkavelingsopzet in dit vierde nieuwbouwcluster is geheel afwijkend van de overige drie clusters en met name gericht op de stedenbouwkundige afronding van de Haagse brinkstructuur. De centrale "as", of het binnengebied, wordt begeleidt met losse elementen en eindigt in Westmade met een duidelijke markering.

In alle vier de clusters speelt het Heemraadswater een belangrijke rol als het gaat om de belevings- en recreatieve waarde van het water. Mede vanwege deze doorgaande waterstructuur worden de verschillende woonclusters visueel met elkaar verbonden. Daarnaast betekent die openheid ter plaatse zicht op het bossige gebied rond de Westerhonk. De bestaande beplantingselementen langs de Haagweg zullen zoveel mogelijk worden ingepast in de nieuwe structuur.

5.4.2. Ontsluitingsstructuur

Het plangebied wordt ontsloten door de Haagweg, via drie nieuwe aansluitingen waarvan twee op elkaar aangesloten, en de Orberlaan. Beide wegen zijn gebiedsontsluitingswegen. Voor de Haagweg wordt uitgegaan van een snelheidsregime van 50 km/uur (binnen de bebouwde kom, zie ook de criteria en kenmerken genoemd in publicatie 110 en 135 in de AVSV van het CROW). De Orberlaan blijft in het kader van de Wet geluidhinder een weg buiten de bebouwde kom (60 km/uur). De entrees naar het plangebied worden duidelijk maar zeer verschillend vormgegeven. Het bestaande dorpslint Plaats Langeveld zal, met de aanleg van een drietal nieuwe ontsluitingsroutes, geen ontsluitingsfunctie krijgen anders dan bestemmingsverkeer. Doordat de verschillende deelgebied binnen het plangebied niet aan elkaar worden verbonden wordt sluipverkeer voorkomen. Er zal uiteraard wel een verbinding worden gemaakt die in geval van calamiteiten gebruikt kan worden.

Door het plangebied lopen een aantal belangrijke langzaamverkeersverbindingen:

- Langs de Orberlaan (welke aan dezelfde zijde van de weg wordt doorgetrokken tot aan de Haagweg);
- Door Westerhonk in het verlengde van het Schelpenpad;
- Dwars door het plangebied heen (dezelfde richting als de Haagweg) tussen de Orberlaan en het Schelpenpad, wat mogelijk nog verlengt wordt richting Monster.

5.4.3. Waterstructuur

Peilkeuze

Het plangebied ligt voor het grootste deel in boezemland. Het streefpeil is hier NAP 0,40 m. Een klein deel van het gebied ligt in de Madepolder. Omdat de polderwatergangen in het plangebied een belangrijke afvoerfunctie hebben, is volledige aansluiting van het gebied op de boezem geen optie. In het zuidelijk deel dient ook in de toekomstige situatie een afvoerwatergang met een streefpeil van NAP -1,15 m aanwezig te zijn.

Bij nieuwbouw dient in ieder geval een drooglegging van minimaal 100 cm gerealiseerd te worden, maar bij voorkeur een drooglegging van 120 cm. Gezien het maaiveldhoogte van circa NAP -0,20 tot circa NAP +0,25 is de drooglegging in het gebied onvoldoende voor woningbouw. Ten behoeve van het planvoornemen dient het gebied opgehoogd te worden. Hiertoe kan de grond gebruikt worden dat vrijkomt bij het graven van de watergangen en cunetten (aan te leggen zandcunetten onder wegen).

Waterberging

De waterstructuur in het plangebied wordt gedragen door het Heemraadswater. In de hoeken van deze watergang, in het uiterste westen van het plangebied, zijn plassen voorzien. Verder zijn greppels en wadi's voorzien. Bovendien wordt het westelijk deel van het plangebied ingericht met een duinlandschap, waarbij het water tijdelijk in de laagten van dit landschap geborgen kunnen worden. Volgens de norm van het Hoogheemraadschap dient 325 m³/ha berging gerealiseerd te worden, indien het water geborgen wordt in oppervlaktewater.

In het plangebied is ook waterberging in greppels, wadi's en in de laagten in het duinlandschap voorzien. Hiermee is niet de 325 m³/ha norm maatgevend. De waterberging dient afgestemd te zijn om een maatgevende regenbui van 100 mm in 48 uur. De maatgevende peilstijging in de Madepolder zal in overleg met het Hoogheemraadschap vastgesteld worden. De benodigde bergingsoppervlak van het deel dat ligt in de Madepolder zal afgestemd worden op minimaal 325 m³/ha.

Afwatering

De bestaande afwatering van het boezemwater via het Heemraadswater zal gehandhaafd blijven. De afwatering van Westmade vindt momenteel plaats via een duiker onder de Orberlaan. Ook in de toekomst kan deze duiker gebruikt worden als afvoerduiker. De duiker heeft een inwendige diameter van 0,5 m. De afvoercapaciteit van de duiker dient nog gecontroleerd te worden.

Riolering en afvoer hemelwater

De systeemkeuze voor de afwatering van het verharde oppervlak en de afvoer van het afvalwater dient nog uitgewerkt te worden.

Vanuit duurzaamheidsbeginselen wordt in het geval van nieuwbouw het verhard oppervlak afgekoppeld. Dakoppervlakken kunnen direct afgekoppeld worden. In dat kader is het wenselijk het water af te voeren via berminfiltratie en via de plas-draszone (oeverzones) en mogen daarbij geen uitlogbare bouwmaterialen worden toegepast in dakafdekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer of straatmeubilair. Hiermee wordt afstroming van koper, lood en zink beperkt. De wegen dienen via een zuiveringsvoorziening afgekoppeld te worden. Dit kan bijvoorbeeld middels een berminfiltratie.

In het plangebied wordt gedacht aan het realiseren van wadi's en greppels voor het zuiveren en tijdelijk bergen van afstromend hemelwater. Omdat het gebied langs het duingebied ligt dat is bestemd voor drinkwater, moet worden nagegaan of er maatregelen nodig zijn ten aanzien van zuivering van het infiltratiewater.

Waterkwaliteit en ecologie

Het water in het plangebied is sterk eutroof. Door afname van de glastuinbouw in Delfland, zal de waterkwaliteit in de boezem- en de polderwatergangen verbeteren. Omdat het plangebied bovenstrooms in boezemland ligt, kan hier een grote verbetering van de lokale waterkwaliteit van de boezem gerealiseerd worden. Een klein deel van het plangebied ligt in de polder Westmade. Het plangebied ligt benedenstrooms in de polder Westmade en wordt hierdoor sterk beïnvloed door de rest van Westmade. Een verbetering van de waterkwaliteit kan verkregen worden door middel van afkoppelen en het toepassen van niet uitlogbare bouwmaterialen. Hierbij wordt aanbevolen om langs de nieuwe watergangen een eenzijdige natuurvriendelijke oeverinrichting te realiseren (plasberm of flauw talud). Hiermee kan tegemoet worden gekomen aan de wens van het Hoogheemraadschap om 50% van de oevers natuurvriendelijk vorm te geven.

Op een tweetal locaties is een kruising van wegen met watergangen voorzien. Hieraan dient bij het ontwerp aandacht te worden besteed, zodat er geen belemmering is voor de migratie van oeverfauna.

Onderhoud en beheer

Voor het onderhoud moet uitgegaan worden van een onderhoudsstrook van 4 m. Een alternatief is varend onderhoud. Indien gekozen wordt voor varend onderhoud, dan dient rekening te worden gehouden met voldoende doorvaartbreedte.

Het Heemraadswater wordt zodanig ingericht dat hierop recreatievaart richting de Boomawatering mogelijk wordt. Hier ligt varend onderhoud voor de hand. Hierover zal nog overleg plaatsvinden met het Hoogheemraadschap.

Waterkeringen en veiligheid

Voor waterkeringen, waaronder op de peilgrens tussen de boezem en de Madepolder, geldt dat in de kernzone (de daadwerkelijke kering) geen bebouwing wordt toegestaan. In de beschermingszone is onder voorwaarden bebouwing mogelijk. Dit om de stabiliteit van de kering te kunnen waarborgen. De breedte van de beschermingszone is 15 m.

Voorschriften en maatregelen

De afstemming van het planvoornemen op het beleid leidt tot de volgende voorschriften en maatregelen:

- Het Heemraadswater zal gehandhaafd worden, waarbij nieuw boezemwater aangelegd zal worden, zoals plassen in de hoeken van het Heemraadswater. Het streefpeil in de boezem is NAP -0,40 m.
- Voor een goede waterafvoer van de polder Westmade, zal een afvoerwatergang aan de zuidzijde van het plangebied gerealiseerd moeten worden met een streefpeil van NAP -1,15 m.
- Er kan uitgegaan worden van een drooglegging van circa 120 cm. Een groot deel van het plangebied dient hiervoor opgehoogd te worden. Hiervoor kan de grond dat vrijkomt bij het graven van de watergangen en cunetten gebruikt worden.
- De waterberging van het plandeel in boezemland zal plaatsvinden in de boezemwatergangen en droogvallende waterbergingen zoals wadi's, greppels en de laagten in het duinlandschap. In boezemland dient de waterberging afgestemd te zijn op de maatgevende regenbui van 100 mm in 48 uur. Het deel van het plangebied dat ligt in de polder Westmade dient te voldoen aan de bergingseis van minimaal 325 m³/ha.
- De boezemwatergangen kunnen via het Heemraadswater afwateren richting de Boomawatering.
- In de kernzone van de dijk tussen de boezem en de Madepolder is geen bebouwing toegestaan. Bovendien zijn er restricties in de beschermingszones van 15 m breed.
- De daken mogen direct afvoeren op de watergangen. De wegen dienen, indien nodig, via een zuiveringsvoorziening af te voeren. Gezien de watervoorzieningsfunctie van de duinen moet worden nagegaan of het toepassen van infiltratie met een zuiveringsvoorziening gewenst is. In het gebied Westmade is afkoppelen op greppels, wadi's en 'laagten' in de duinstrook voorzien.
- Er mogen geen uitloogbare bouwmaterialen toegepast te worden, zoals zink, koper en lood, tenzij maatregelen zijn getroffen om de uitloging tegen te gaan.
- Indien gekozen wordt voor onderhoud vanaf de kant, dan dient ruimte voor onderhoudspaden gereserveerd te worden. Indien gekozen wordt voor varend onderhoud, dan dient rekening gehouden te worden met voldoende doorvaartbreedte (3,1 m) - en hoogte (1,0 m).

5.4.4. Natuur, cultuur en recreatie

Naast woningbouw wordt in het plangebied geïnvesteerd in de ontwikkeling van natuur in combinatie met (verblijfs)recreatie. De recreatieve vaarroute wordt onder meer voorzien van een kano-aanlegplaats en faciliteiten die horen bij het internationale vestigingsmilieu, bijvoorbeeld een club. De oevers van het water worden voorzien van oever- en waterbeplanting, waarmee een continue groenblauwe zone in het plangebied kan worden gerealiseerd. De groenstructuur in het plangebied wordt per deelgebied uitgewerkt. Gestreefd wordt naar gebiedseigen beplanting, bijvoorbeeld in het duinlandschap duinstruweel en in het bossige duin, vochtige bossen en struweel. In dit laatstgenoemde

gebied wordt ook laanbeplanting voorzien als overgangszone of doorkijk naar de meer dichtbebouwde, stedelijke omgeving.

Het bossige gebied rond het Westerhonk wordt door het aangrenzende gebied meer open te houden ook in het plangebied ervaren.

5.4.5. Woonmilieus

Voor het aantal woningen dat in het plangebied wordt gerealiseerd is uitgegaan van een gemiddelde van 10 woningen per hectare. Per deelgebied zal het thema (bosgebied, landgoederenzone, duinengebied en afronding Madestein) nader worden uitgewerkt in de architectuur van de bebouwing en de openbare ruimte. Gewenste woningtypologieën zijn vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap woningen alsmede een beperkt aantal luxe appartementen in vier tot vijf bouwlagen die bijzondere stedenbouwkundige plaatsen in met name het duinengebied markeren. Het woongebied Westmade dient met name aantrekkelijk te zijn voor het internationaal vestigingsmilieu. Dit laatste hangt nauw samen met de ligging van het plangebied ten opzichte van Den Haag en de maatschappelijke vraag naar dat soort woonmilieus.

5.5. Programma en fasering

Het programma voor het deelplan Westmade dat is gelegen in de gemeente Westland bevat ten minste 350 en ten hoogste 625 nieuw te bouwen woningen (exclusief de bestaande woningen binnen de bestemming "Uit te werken woondoeleinden") in de hoogste prijsklasse. Tevens zal er in het gebied een aantal langzaam verkeersverbindingen en andere recreatieve voorzieningen worden aangelegd en/of verbeterd.

Het bestemmingsplan bevat geen mogelijkheden voor handhaving en/of verplaatsing van de binnen het plangebied gelegen (agrarische) bedrijven.

In juni 2002 is op een groot deel van het gebied een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. De planrealisatie zal in 2007 worden gestart en naar verwachting in 2014 zijn afgerond. De exacte fasering van de deelgebieden zal in een later stadium nader worden bepaald en zal mede afhangen van de mogelijkheden tot verwerving van de gronden door de gemeente.

6. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald in het bestemmingsplan.

6.2. Bestemmingsmethodiek

Bij de opzet van het plan is hoofdzakelijk gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, waarbij voor gedeelten van het plangebied is gekozen voor:

- globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemmingen voor het gebied dat wordt heringericht en
- "eindbestemmingen" voor de binnen het plangebied gelegen en te handhaven functies.

De keuze voor de globale, nader uit te werken bestemming, of voor een eindbestemming hangt onder meer samen met:

- de bestaande situatie in relatie tot toekomstige ontwikkelingen;
- de eigendomssituatie;
- de fasering c.q. het tijdstip van realisering van de bestemming;
- de behoefte om te zijner tijd nadere uitwerking te geven aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling.

Om het onderscheid tussen de bestemmingsmethodieken nader toe te lichten is het volgende van belang.

6.2.1 Uit te werken bestemming

Voor de binnen het plangebied gelegen ontwikkelingsgebieden is niet direct aangegeven op welke wijze bebouwing en andere voorzieningen worden gerealiseerd. De fase van detaillering wordt aldus, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de WRO, door de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd (uitwerkingsplicht). Bij de uitvoering van deze taak moet het college zich houden aan de regels welke door de gemeenteraad met betrekking tot deze uitwerking zijn vastgesteld. In de uitwerkingsregels is de opdracht genoemd die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij de nadere uitwerking van de bestemming.

De aspecten die juridisch zijn vastgelegd, betreffen onder andere:

- a. de begrenzing van de bestemming;
- b. de kwantitatieve aspecten met betrekking tot de te realiseren functies;
- c. de belangrijkste aspecten samenhangend met de stedenbouwkundige opzet en inrichting van het gebied;
- d. de functionele en ruimtelijke aspecten met betrekking tot een aantal specifieke elementen bij de inrichting van het gebied;
- e. de toelaatbare bebouwing.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de algemene doelstellingen van het plan opgenomen in het artikel "Hoofdpijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen" een belangrijk kader vormen voor de ontwikkeling van het gehele gebied.

De op het eerste gezicht vrij vage bestemmingsomschrijvingen krijgen meer inhoud door het onderdeel "Hoofdpijnen van beleid" waarin de belangrijke elementen voor de realisatie van de bestemming nader zijn bepaald. Bij deze bestemmingsmethodiek is geen sprake van een "directe bouwtitel". In eerste instantie geldt voor deze bestemmingen een bouwverbod. Bouwvergunningen kunnen in het algemeen slechts worden afgegeven nadat de globale bestemming door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de "globale" bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook een uitwerkingsplan niet zeer gedetailleerd hoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben.

Na de uitwerking van de bestemming door burgemeester en wethouders, worden de artikelen met de globale bestemmingen uit de voorschriften vervangen door gedetailleerde bestemmingen. De overige algemene bepalingen, zoals gebruiksbepalingen, aanlegvergunningen, overgangsbepalingen, vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, blijven hun geldigheid ook na de uitwerking behouden. Het uitwerkingsplan, waarbij ook weer een kaart, bestemmings- en bouwbeepalingen (en toelichting) behoren, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

De procedure van een uitwerkingsplan zal beginnen met een inspraakprocedure op het conceptuitwerkingsplan volgens de bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening. Het concept uitwerkingsplan zal daarbij voor een ieder ter inzage worden gelegd. De terinzagelegging zal op de in de gemeente gebruikelijke wijze worden bekend gemaakt. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kunnen bij burgemeester en wethouders schriftelijke reacties worden ingediend. De ontvangen reacties kunnen aanleiding geven tot bijstelling van het conceptuitwerkingsplan.

Nadien zal de vaststellingsprocedure worden gevolgd. Daarbij zal het ontwerp uitwerkingsplan gedurende twee weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Van deze terinzagelegging wordt vooraf mededeling gedaan in diverse dag- of nieuwsbladen. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden schriftelijk bij burgemeester en wethouders hun zienswijzen indienen tegen het ontwerp uitwerkingsplan. Het door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerkingsplan behoeft de goedkeuring van Gedeputeerde Staten, waarbij dit college erop toeziet, dat het uitwerkingsplan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde regels.

Bij de toezending van het door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerkingsplan aan Gedeputeerde Staten worden tegen het ontwerpuitwerkingsplan ingediende zienswijzen meegezonden.

Er bestaat de mogelijkheid tegen het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.2. Eindbestemming

Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct bouwvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de doeleindenomschrijving en de bouwbeperkingen. In deze gevallen is sprake van een "directe bouwtitel". Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet altijd sprake behoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten. De eindbestemmingen zijn opgenomen voor de binnen het plangebied gelegen en te handhaven functies en bijbehorende bebouwing. Over het algemeen is de bestemming opgenomen voor woonfuncties.

6.2.3 Hoofddijnen van beleid

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in artikel 12 lid I onder a van het Besluit op de ruimtelijke ordening geboden mogelijkheid om, naast de doeleindenomschrijving, een "beschrijving in hoofddijnen" van de wijze waarop met het plan die doeleinden worden nagestreefd op te nemen.

Hoewel de bestemmingsbepalingen c.q. de doeleindenomschrijvingen duidelijk behoren te zijn, zal niet in alle gevallen op voorhand voldoende inzicht bestaan in de manier waarop het gemeentebestuur het ruimtelijk beleid zal trachten te realiseren. Het opnemen van een "beschrijving in hoofddijnen" biedt daartoe de mogelijkheid.

Alhoewel de beschrijving in hoofddijnen geen verplicht planonderdeel is, heeft deze wel een juridische binding. Het vormt als zodanig het bindmiddel tussen de bestemmings-/doeleindenomschrijving enerzijds en de uitvoering/realisatie anderzijds. De beschrijving heeft een juridische binding en vervult daarbij zowel een functie bij de preventieve toetsing van ontwikkelingen als bij de repressieve beoordeling van het gebruik van gronden en bouwwerken. Dit betekent dat aanvragen niet alleen dienen te worden getoetst aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen, maar ook aan de bepalingen die zijn opgenomen in de beschrijving in hoofddijnen.

De in artikel 8 opgenomen beschrijving heeft uitsluitend betrekking op de algemene beleidskaders. Daarnaast zijn, voor zover nodig, in de leden "Hoofddijnen van beleid" van de artikelen van paragraaf III de bestemmingsspecifieke beleidskaders aangegeven.

6.2.4 Globaliteit en flexibiliteit

Mede gezien de looptijd en het ontwikkelingskarakter van het plan bestaat er behoefte aan een zekere mate van globaliteit en flexibiliteit. Door het opnemen van een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming is er sprake van een zekere globaliteit en flexibiliteit. Daarnaast kan een verder gewenste globaliteit en flexibiliteit mede worden bereikt door voor het plangebied bovendien gebruik te maken van de mogelijkheden om van de bepalingen van het bestemmingsplan vrijstelling te verlenen dan wel toepassing te geven aan de mogelijkheden het plan op onderdelen te wijzigen.

6.2.5 Archeologische waarden

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft een Standaard Archeologische Inventarisatie (SAI) plaatsgevonden. Voor de in het plangebied gelegen zones met (potentiële) archeologische waarden is een specifieke regeling opgenomen. Voorlopig is gekozen voor een regeling waarbij voordat er sprake is van realisatie van een woongebied, nader archeologisch onderzoek wordt verricht, voor zover dit niet reeds heeft plaatsgevonden.

Op basis van nader onderzoek kunnen gebieden nader worden onderscheiden in:

- a. gebieden waarbinnen sprake is van (hoge) archeologische waarden;
- b. gebieden waarbinnen mogelijk sprake is van archeologische waarden;
- c. gebieden waarbinnen geen sprake is van archeologische waarden.

Voor de onder a en b genoemde gebieden wordt nader onderzoek verricht voordat met de realisatie van het plan wordt begonnen. Uit dit onderzoek moet blijken of er sprake is van te handhaven archeologische waarden. Tevens dient daarbij te worden aangegeven of de gevonden waarden in situ dienen te worden behouden, dan wel de archeologische relictten worden voorzien van voldoende documentatie. In het eerste geval zal de vondst van archeologische relictten kunnen leiden tot een verdere bescherming, waarbij wellicht sprake kan zijn van een aanwijzing tot "archeologisch monument" in de zin van de Monumentenwet 1988 of dat de planologische bescherming wordt gehandhaafd ten behoeve van later archeologisch vervolgonderzoek. Aan deze gronden kan in het bestemmingsplan, na toepassing van een daartoe opgenomen wijzigingsbepaling, tevens een planologische bescherming worden geboden.

De resultaten van het te verrichten archeologisch onderzoek kunnen mede van belang zijn voor de verdere inrichting van het gebied. Over de inrichting van het gebied zal zonodig nader overleg worden gevoerd met een archeologische deskundige, zoals de gemeente-archeoloog of de provinciale archeoloog.

Voor de gebieden waar nader onderzoek heeft uitgewezen, dat:

- geen sprake is of sprake zal zijn van archeologische waarden,
- sprake is van een dermate grote verstoring van mogelijke archeologische waarde doordat de ondergrond al in het verleden zwaar verstoord is,

zijn er vanuit archeologie geen beperkingen voor de realisatie van het plan. De gebieden die reeds onderzocht zijn en waar op het peilmoment geen sprake is van archeologische

waarden worden op een afzonderlijke kaart (vrijwaringskaart archeologie) aangegeven. Deze kaart zal periodiek worden geactualiseerd.

Na toepassing van de daartoe opgenomen wijzigingsbepalingen kan, ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarde, een (mede)bestemming worden opgenomen gericht op een (planologische) bescherming van deze waarde. Bij deze wijzigingsbepaling kan eveneens een wijzigingsbepaling worden opgenomen om, indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, de medebestemming om te zetten in een primaire bestemming als "archeologisch monument".

6.2.6 Waterhuishoudkundige aspecten

In het plangebied is sprake van twee waterhuishoudkundig gescheiden systemen. Het boezemgebied en het poldergebied. Allebei de watersystemen kennen eigen programmatische eisen en kennen tevens, op basis van de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland, eigen regels. Het is van belang bij de uitwerking met de waterstaatkundige systemen en eisen uitdrukkelijk rekening te houden. Bij demping van watergangen dient in ieder geval te worden voorzien in vervangende waterberging binnen dezelfde waterstaatkundige eenheid. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen te worden voorzien in voldoende waterberging binnen iedere waterstaatkundige eenheid. De opgenomen normen van het Hoogheemraadschap bieden voldoende waarborgen om, ook bij langdurige of extreme neerslag, binnen een gebied voldoende waterberging en buffering te doen plaatsvinden. Ook zal bij de uitwerking rekening dienen te worden gehouden met kades, keurstroken en beschermingszones langs boezemwater, hoofdwatervallen en/of overige watergangen.

Dit kan plaatsvinden door bij de uitwerking specifieke dubbelbestemmingen op te nemen waarbij de waterstaatkundige functie primair wordt gesteld tot de overige bestemmingen. Binnen deze bestemmingen zal bebouwing (en beplantingen) slechts worden toegestaan indien de waterstaatkundige functies van deze gronden dit gedoogt. Om dat te kunnen beoordelen zal vooraf advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Naast de bepalingen van het bestemmingsplan c.q. het uitwerkingsplan blijven de keurbepalingen van het Hoogheemraadschap overigens onverminderd van toepassing zodat, op grond van die keurbepalingen, voor een aantal daar genoemde activiteiten ook een ontheffing van het Hoogheemraadschap nodig blijft.

Om in een vroegtijdig stadium de waterhuishoudkundige aspecten goed te kunnen inbrengen zal periodiek overleg worden gevoerd met vertegenwoordigers van het Hoogheemraadschap. Daarnaast is voorgeschreven dat alvorens de uitwerking in procedure zal worden gebracht, advies dient te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

6.3. Kaart

Op de bij het bestemmingsplan behorende kaart (schaal 1:2000) zijn de bestemmingen van de in het gebied gelegen gronden aangegeven en is tevens de bijbehorende verklaring opgenomen. De kaart is getekend op een topografische ondergrond aangevuld met kadastrale gegevens.

Op de kaart worden door middel van coderingen, arceringen en/of kleur, de bestemmingen van de gronden aangegeven. De materiële inhoud (doeleindenomschrijving) van de bestemmingen is opgenomen in de leden 1 van de artikelen in paragraaf III van de voorschriften. Bij de bestemmingen is gekozen voor het toepassen van zogenoemde "nadere aanwijzingen" voor "onderdelen van een bestemming met een specifieke functie binnen de bestemming. Deze hebben veelal betrekking op de toekomstige (functionele) inrichting van het plangebied.

Daarnaast bevat de kaart nog een aantal, meer technische, gegevens, ondergebracht onder het begrip "Aanduidingen". Het betreft hier onder meer bestemmings- en bebouwingsgrenzen, gegevens met betrekking tot de ondergrond, maatvoeringen en dergelijke.

6.4. Voorschriften

De voorschriften bevatten, samen met de kaart, bepalingen over de bestemmingen, het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

De voorschriften zijn verdeeld in zes paragrafen, namelijk:

- Paragraaf I Algemene en technische bepalingen
- Paragraaf II Hoofddijnen van beleid
- Paragraaf III Bestemmingsbepalingen
- Paragraaf IV Gebruiksbeepalingen
- Paragraaf V Flexibiliteitsbepalingen
- Paragraaf VI Straf-, overgangs- en slotbepaling.

In de volgende gedeelten worden deze paragrafen, artikelsgewijs, kort toegelicht.

6.4.1. Paragraaf I Algemene en technische bepalingen

Deze paragraaf bevat 7 artikelen.

In het artikel "**Begripsbepalingen**" wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

In het artikel "**Wijze van meten**" wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Het artikel "**Algemene bouwbeepalingen**" bevat in lid 1 een verwijzing naar de bepalingen van de Wet geluidhinder. Binnen het plangebied mogen uitsluitend woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen worden opgericht die passen binnen de voor het plangebied geldende grenswaarden. Over het algemeen zal dit de voorkeursgrenswaarde zijn van 50 dB(A). Alleen indien, voor de vaststelling van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten hogere waarden zijn vastgesteld, kunnen geluidgevoelige objecten

worden gebouwd met een gevelbelasting als door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, op voorwaarde dat daarbij aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Daarnaast bevat het artikel een onderdeel dat aangeeft in welke situaties en onder welke voorwaarden bouwgrenzen kunnen worden overschreden.

Het artikel "**Procedureregels**" geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende uitwerkings-, vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders hun bezwaren in te dienen tegen een ontwerpbesluit. Bij de tekst is voor wat betreft de gebezigde begrippen aangesloten op de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Afhankelijk van de fase waarin een procedure zich bevindt wordt daarbij gesproken van zienswijzen, bedenkingen, bezwaar- en beroepschriften. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de desbetreffende artikelen naar verwezen.

In het artikel "**Nadere eisen**" zijn bepalingen opgenomen waarmee zonodig door burgemeester en wethouders sturend kan worden opgetreden bij ruimtelijke knelpunten of conflictsituaties. De regeling is gebaseerd op artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het stellen van nadere eisen kan slechts plaatsvinden na een nadere belangenafweging. Burgemeester en wethouders dienen een besluit hiertoe te motiveren, waarbij criteria gevonden kunnen worden in de beschrijving in hoofdlijnen en in planologische, stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of verkeerskundige belangen. Nadere eisen zullen over het algemeen slechts worden gesteld indien dit in verband met de gewenste ruimtelijke kwaliteit of belevingswaarde gewenst of noodzakelijk is.

Het artikel "**Relatie bestemmingsplan en overige regelgeving**" geeft de relatie aan tussen het bestemmingsplan en overige wetgeving. In dit artikel is onder meer aangegeven welke gedeelten uit de gemeentelijke bouwverordening van toepassing zijn. Tevens is een verwijzing opgenomen naar de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Het artikel "**Bescherming van het plan**" bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

6.4.2. Paragraaf II Hoofdlijnen van beleid

Dit onderdeel bestaat slechts uit één artikel "**Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen**".

Algemeen

In deze paragraaf worden de algemene aan het plan ten grondslag liggende beleidsdoelstellingen verwoord. Voor de herkenbaarheid van de onderdelen in dit artikel is een korte inhoudsopgave opgenomen. De opgenomen bepalingen vormen een belangrijk toetsingskader bij ontwikkelingen in het plangebied. Er is bij de opstelling van

het plan van uitgegaan dat dit artikel geen rechtsreeks bindende bepalingen bevat. Bij besluiten over uitwerkingen, vrijstellingen, wijzigingen en bij aanlegvergunningen vormen de bepalingen wel een belangrijk middel bij de belangenafweging en de motivering van besluiten.

Algemene uitgangspunten

In het artikel wordt ingegaan op een aantal algemene uitgangspunten welke bij de ontwikkelingen en het beheer van het bestemmingsplan een belangrijke rol vervullen. Daarbij wordt ingegaan op:

- de stedenbouwkundige invulling;
- duurzaamheid;
- de waterhuishouding.

Beroepsmatige werkruimten in en bij woningen

Een bijzonder element vormt het onderdeel handelende over beroepsmatige werkruimten in of bij woningen. De regeling heeft in dit artikel een plaats gevonden omdat het meerdere bestemmingen betreft. De regeling sluit voor wat betreft het medegebruik van de woning voor beroepsmatige werkruimten aan op de jurisprudentie, waarbij het medegebruik van de woning voor een beroepsmatige werkruimte, mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, passend binnen de woonbestemming wordt geacht. Binnen de bestemming is derhalve een medegebruik van een deel van de woning voor beoefenaren van vrije beroepen toelaatbaar. Gedacht wordt daarbij aan medische, paramedische, administratieve en daarmee naar de aard gelijk te stellen beroepen. Veelal worden deze ook aangeduid als "aan huis gebonden beroepen".

Naast het medegebruik van (een deel van de woning) kan medewerking worden verleend aan een medegebruik van de buiten de woning op te richten bebouwing voor beroepsruimte bij een woning. Als voorwaarden gelden daarbij dat de bebouwing dient te passen binnen de opgenomen bepalingen voor erfbebouwing en dat op het perceel dient te worden voldaan aan de eigen parkeerbehoefte.

Beleid met betrekking tot flexibiliteitsbepalingen

In dit onderdeel is aangegeven hoe het college van burgemeester en wethouders dienen om te gaan met de in het plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen (vrijstellings- en wijzigingsbepalingen).

Afwegingsaspecten bij het aanlegvergunningenstelsel

In dit onderdeel wordt nader ingegaan op de belangenafweging die een rol speelt bij aanvragen om een aanlegvergunning.

6.4.3. Paragraaf III Bestemmingsbepalingen

Deze paragraaf bevat de bepalingen welke de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen, weergeeft. Bij de opzet van de artikelen is een vaste indeling aangehouden teneinde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten.

De volgende onderdelen worden onderscheiden:

- *Doeleindenomschrijving*

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

- *Hoofddlijnen van beleid*

In dit onderdeel worden de bestemmingsspecifieke beleidskaders aangegeven. Zij geven aan op welke wijze de gemeente de gewenste ruimtelijke, functionele en milieukwaliteit wil realiseren. Daarbij bevat dit onderdeel nadere aanwijzingen omtrent de toekomstige inrichting van de bestemming.

- *Uitwerkingsregels*

Voor zover sprake is van globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemmingen, bevat dit onderdeel de uitwerkingsregels welke burgemeester en wethouders bij de uitwerking van het plan in acht dienen te nemen. Het artikel bevat een bouwverbod. Binnen de bestemming mag slechts worden gebouwd nadat burgemeester en wethouders, met inachtneming van de door de raad vastgestelde uitgangspunten, de globale bestemming hebben uitgewerkt en deze uitwerking rechtskracht heeft. Tevens wordt verwezen naar de bij de uitwerking te volgen procedure. In de bepalingen wordt de mogelijkheid geopend om, vooruitlopend op het rechtskracht verkrijgen van de uitwerking, te kunnen anticiperen. Ook deze (binnenplanse) anticipatiemogelijkheid is gekoppeld aan een procedure.

- *Bouwbepalingen*

In dit onderdeel worden bepalingen opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Het eerste lid bevat in ieder geval bepalingen omtrent toegestane bouwwerken welke als "recht" kunnen worden opgericht. Voor zover van toepassing bevat dit onderdeel tevens bepalingen over het oprichten van bouwwerken welke slechts na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling mogen worden gebouwd.

- *Gebruiksbeepalingen*

In dit lid worden bestemmingsspecifieke gebruiksbeepalingen opgenomen. Indien deze er niet zijn wordt volstaan met een verwijzing naar de in paragraaf IV opgenomen (algemene) gebruiksbeepalingen

- *Aanlegvergunningen*

In dit onderdeel wordt volstaan met een verwijzing naar het in paragraaf IV opgenomen aanlegvergunningenstelsel.

- *Wijzigingsbeepalingen*

In dit onderdeel zijn de bestemmingsspecifieke wijzigingsbeepalingen opgenomen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in paragraaf V van de voorschriften nog een artikel "Algemene wijzigingsbeepalingen" is opgenomen.

In de volgende tekst wordt ingegaan op de binnen deze paragraaf opgenomen bestemmingen.

Uit te werken woondoeleinden -UW-

Algemeen

Deze bestemming is opgenomen voor het nog te ontwikkelen woongebied. Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming. In de doeleindenomschrijving (lid 1) is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd.

De bestemming dient te worden uitgewerkt met inachtneming van de in lid 2 "Hoofddlijnen van beleid" opgenomen instructies. In dit lid zijn een aantal bepalingen opgenomen betreffende de toekomstige inrichting van het gebied.

Archeologie

In het gebied is sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Voordat met de realisatie van de bestemming wordt begonnen wordt verder archeologisch onderzoek gedaan. Indien blijkt dat dit op grond van de onderzoeksresultaten gewenst is kan aan deze gronden een planologische bescherming worden geboden door het opnemen van een medebestemming om aan de archeologische waarde een planologische bescherming te bieden. De medebestemming biedt een (voorlopig) bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel.

Bebouwing met cultuurhistorische waarde

Voor de in het plangebied gelegen bebouwing met cultuurhistorische waarde is een regeling opgenomen die een planologische bescherming biedt aan deze bebouwing. Uitgangspunt is daarbij de bestaande situatie. Van de bestaande maatvoering kan door burgemeester en wethouders, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, vrijstelling worden verleend indien daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische of architectonische waarde. Tevens komt de planologische bescherming tot uitdrukking in het aanlegvergunningstelsel.

Functionele en programmatische en inrichtingsaspecten

De hoofdfunctie is woondoeleinden. Tevens is in de doeleindenomschrijving rekening gehouden met een aantal andere binnen een woongebied passende functies zoals maatschappelijke doeleinden, verkeers- en groenvoorzieningen en water.

Ten aanzien van het programma zijn bepalingen opgenomen over het aantal te bouwen woningen en de differentiatie van de te bouwen woningen (verhouding eengezinswoningen - gestapelde woningen / bijzondere woonvormen). Tevens is per deelgebied aangegeven welke categorie woningen mogen worden gebouwd en, indien bekend, waar die woningen mogen worden gebouwd. Voor te realiseren (dag)recreatieve voorzieningen en verblijfsvoorzieningen zijn nadere bepalingen opgenomen bouwen school is een ruimtereservering. Voor een aantal specifieke functies met een structurerend karakter die direct verband houden met het te realiseren woongebied, zoals de aan de noordzijde van de bestemming geprojecteerde groenzone, verkeersaansluitingen en aansluitingen van watergangen, zijn op de kaart aanwijzingen opgenomen en zijn in de voorschriften specifieke bepalingen daarover opgenomen.

Voor de woonpercelen wordt als uitgangspunt een bebouwingspercentage van 25% aangehouden (hoofdgebouw en erfbebouwing).

Binnen het plangebied wordt voorzien in:

- een recreatieve vaarroute tussen de Haagweg en de Boomawetering;
- de aanleg van een waterplas in het gebied ten westen van Westerhonk en een in het gebied tussen Westerhonk en de gemeentegrens.

Binnen het plangebied is ook rekening gehouden met de mogelijkheid voor horecavestigingen. Daarbij dient te worden gedacht aan voorzieningen die een ondersteuning biedt aan de (dag)recreatieve voorzieningen in het gebied zoals een restaurant of een theehuis bij de te realiseren vaarroute.

Ten behoeve van de nadere inrichting van de bestemming is een viertal deelgebieden (A t/m D) onderscheiden. Per deelgebied zijn specifieke bepalingen opgenomen over de gewenste toekomstige inrichting.

In te passen woonfuncties

Voor de binnen de bestemming gelegen woonfuncties die gehandhaafd kunnen blijven is een specifieke regeling opgenomen die het mogelijk maakt, in overleg met belanghebbenden, te komen tot een nadere inpassing van de woonfunctie en de bijbehorende bebouwing in het nader in te richten gebied.

Uitwerkingsregels

Dit onderdeel bevat een aantal procedurebepalingen die verband houden met de uitwerking van de bestemming.

Van belang hierbij is de specifieke regeling die is opgenomen voor de toekomstige uitwerking. Mede in verband met de looptijd van het plan en de fasering is een procedurebepaling opgenomen die ervan uitgaat dat voordat met de uitwerkingsprocedure wordt begonnen een "Nota van uitgangspunten" wordt opgesteld. Op basis van de dan beschikbare gegevens, worden voor het uit te werken gebied nadere beleidskaders aangegeven.

Daarnaast zijn specifieke procedureregels opgenomen ten aanzien van het te voeren overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland en een archeologische deskundige. Dit overleg voorafgaand aan het opstellen van een uitwerkingsplan dient er mede voor te zorgen dat een goede coördinatie tot stand komt tussen de stedenbouwkundige belangen enerzijds en de waterstaats- en archeologische belangen anderzijds.

Bouwbepalingen

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat, bij de uitwerking door burgemeester en wethouders, in dit onderdeel nadere bepalingen ten aanzien van de maatvoering van bouwwerken kunnen worden opgenomen. Voorwaarde daarbij is dat de bepalingen uit de uitwerkingsregels niet worden overschreden.

Woondoeleinden -W-

- **vrijstaande woningen -W(v)-**
- **vrijstaande en/of aaneengesloten woningen -W(va)-**
- **aaneengesloten woningen -W(a)-**
- erf (e)
- tuin (t)

Algemeen

Voor de bestaande eengezinswoningen die gehandhaafd blijven is in het plan een specifieke bestemming opgenomen. Bij de opzet van de bestemming is uitgegaan van de bestaande situatie. De opgenomen regeling doet recht aan de feitelijke en de

toekomstige situatie. Daarbij is vooral sprake van een beheerregeling. Ontwikkelingen binnen de bestemming bewegen zich daarbij vooral op het gebied van erfbouw (bijgebouwen en uitbreidingen van de woonruimte).

Perceelsindeling

Binnen de bestemming worden onderscheiden:

- het bouwvlak
binnen dit gedeelte dient het hoofdgebouw (de woning) te worden opgericht; het erf
- het erf
binnen dit gedeelte zijn bijgebouwen en uitbreidingen van de woonruimte toegestaan;
- de tuin
binnen dit gedeelte zijn slechts andere bouwwerken toegestaan.

Maatvoering woningen

Voor de woningen is de goothoogte, dakhelling en/of hoogte bepaald. Uitgegaan wordt van een standaard hoogte.

Waar afwijkingen van deze standaard maat is toegestaan wordt dit op de kaart aangegeven via specifieke aanduidingen op de kaart waarbij voor (gedeelten van) het bebouwingsvlak de goothoogte, hoogte en/of dakhelling nader is aangegeven. Voor een aantal bouwvlakken of gedeelten daarvan wordt gewerkt met een aanduiding "Bebouwingsklasse" waarbij de maatvoeringen voor de op te richten bouwwerken zijn aangegeven in een tabel op de kaart.

Bebouwing perceelsgedeelte "erf (e)"

Voor het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "erf (e)" zijn te onderscheiden:

- het gedeelte dat gelegen is achter de woning
dit gedeelte is gelegen tussen het verlengde van de zijgevel(s) dan wel de gemeenschappelijke scheidingsmuur(-muren);
- het gedeelte dat gelegen is naast de woning
dit gedeelte is gelegen naast (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van een) zijgevel van de woning; dit komt uitsluitend voor bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok.

Voor het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "erf (e)" voor zover dat gelegen is achter een woning tussen het verlengde van de zijgevel(s) of gemeenschappelijke scheidingsmuur(muren) is in het bestemmingsplan de mogelijkheid aanwezig voor de bouw van:

- een uitbreiding van de woonruimte met een diepte van ten hoogste 3 m gemeten uit de achtergevelbouwgrens en een hoogte gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag vermeerderd met ten hoogste 0,20 m (voor constructie en isolatie). De achtergevelbouwgrens is aangegeven ter plaatse van de oorspronkelijke achtergevel van de woning;
- bijgebouwen of overkappingen met een goothoogte van ten hoogste 3 meter, een dakhelling van maximaal 45° en een hoogte van ten hoogste 5 meter:

op voorwaarde dat:

- het hierboven bedoelde perceelsgedeelte voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd.
- de gezamenlijke grondoppervlakte van uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan:
 - 80 m² bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok;
 - 50 m² bij tussenwoningen.

Voor het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "erf (e)" voor zover dat gelegen is naast een woning (bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok) is in het bestemmingsplan eveneens de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en/of overkappingen op voorwaarde, dat:

- de afstand van het gebouw tot de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning tenminste 3 m en de afstand tot de voor de woning gelegen perceelsgrens tenminste 6 m bedraagt (dit teneinde een parkeerplaats op eigen erf te kunnen handhaven);
- de goothoogte ten hoogste 3 m, de dakhelling maximaal 45° en de hoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
- de gezamenlijke grondoppervlakte van de uitbreidingen van de woonruimte bijgebouwen en overkappingen (inclusief de bebouwing op het perceelsgedeelte achter de woning) niet meer bedraagt dan 80 m² bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok en 50 m² bij tussenwoningen.

De regeling biedt bewoners enige vrijheid ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. Daarnaast zijn vrijstellingsbepalingen met betrekking tot de in de voorschriften opgenomen bebouwingsbepalingen opgenomen.

Om te voorkomen dat er in voorkomende gevallen een onevenredige benadeling kan zijn van de gebruikswaarde van de nabuurnerven of ingeval er sprake is van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van het gebied kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de bouw mogelijkheden of voorwaarden verbinden aan de te verlenen vrijstelling.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de regeling losstaat van de wettelijke mogelijkheden om (vergunningvrije) bebouwing op te richten indien aan algemene voorwaarden als opgenomen in het Besluit bouwvergunningvrije en lichtvergunningsplichtige bouwwerken) wordt voldaan.

Bebouwing perceelsgedeelte "tuin (t)"

Op het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "tuin (t)" mogen uitsluitend andere bouwwerken alsmede ondergeschikte bouwdelen, zoals een erker of entreeportaal, worden gebouwd.

Medegebruik woningen voor/als beroepsmatige werkruimte

Voor de woonpercelen is de mogelijkheid geboden bij de woning beroepsmatige werkruimten te bouwen of een deel van de bebouwing als zodanig te gebruiken. De bepalingen bieden geen extra bebouwingsmogelijkheden; de op te richten bebouwing dient te passen binnen de kaders voor erfbebouwing. Nader bepalingen hierover zijn opgenomen in lid 8 van artikel 8 Hoofdpijnen van beleid gemeenschappelijk aan alle bestemmingen.

Welzijnsvoorzieningen -Mg-

De bestemming is opgenomen voor in het plan aanwezige voorzieningen langs de Orberlaan. De gebouwen dienen te worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. De toegestane hoogte van de gebouwen is op de kaart aangegeven.

Verkeersdoeleinden -V-

De bestemming is opgenomen voor wegen met een overwegende verkeersfunctie en die onderdeel uitmaken van de hoofdverkeersstructuur van de gemeente Westland. Voor deze wegen is de ontsluitingsfunctie van groot belang. Voor de wegen geldt over het algemeen een 50 km/u regime binnen de bebouwde kom en een 60 km/u regime buiten de bebouwde kom.

Transportleidingen,

- hoofdwaterleiding -Mn(w)-

- aardgasleiding -Mn(g)-

De bestemming is opgenomen voor een tweetal in het plan aanwezige (ondergrondse) leiding. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de leidingfunctie primair is gesteld ten opzichte van de andere op de kaart aangegeven bestemmingen. Ten behoeve van de primaire leidingfunctie zijn andere bouwwerken toegestaan. Bouwwerken ten dienste van de secundaire bestemmingen zijn afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling. Bij de belangenafweging zullen de belangen van de aanvrager worden afgewogen tegen de belangen van de leidingen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient vooraf door burgemeester en wethouders advies in te worden gewonnen bij de leidingbeheerder. Aan de leidingen is zowel door de bestemmingsbepalingen, de bouwbeperkingen als door het opgenomen aanlegvergunningstelsel een planologische bescherming gegeven.

Voordat een bouwvergunning of aanlegvergunning wordt verleend zal door burgemeester en wethouders advies in worden gewonnen bij de leidingbeheerder(s). Indien bij de uitvoering van het plan dit gewenst of noodzakelijk blijkt te zijn, kan de leidingbestemming, na toepassing van de daartoe opgenomen wijzigingsbepaling, worden verlegd of geschrapt.

6.4.4. Paragraaf IV Gebruiksbeperkingen

Deze paragraaf bestaat uit twee artikelen.

Het artikel "**Algemene gebruiksbeperkingen**" is onderverdeeld in drie leden.

1. Gebruik van onbebouwde gronden

De gebruiksbeperkingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen van onderkomens, het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van

puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen of het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.

2. *Gebruik van bouwwerken*

Deze gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindenomschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen. Zo is het in een aantal gevallen verboden bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden.

3. *Vrijstellingen omtrent het gebruik*

Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Opname van deze vrijstelling wordt door de jurisprudentie als noodzakelijk gezien in relatie met artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij is aangegeven dat voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden.

Overigens wordt opgemerkt dat de vrijstelling niet zonder meer mag leiden tot een formele bestemmingswijziging (functiewisseling), maar meer ziet op andere gebruiksvormen binnen de bestemmingsomschrijving.

Het artikel **Aanlegvergunningen** bevat bepalingen over het uitvoeren van andere werken en of werkzaamheden. De bepalingen beogen een planologische bescherming te geven aan de in het plangebied voorkomende bestemmingen en de daarbij aanwezig zijnde bijzondere waarden. Het aanlegvergunningstelsel is gebaseerd op artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, is daarbij gekoppeld aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning (aanlegvergunning). Het artikel is verdeeld in een aantal subleden, welke aangeven:

1. Verbodsbepalingen, waarin is aangegeven welke werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig zijn.
2. Uitzonderingen, waarin wordt aangegeven wanneer voor de in lid 1 genoemde werken en/of werkzaamheden geen aanlegvergunning is vereist.
3. Toelaatbaarheid, waarin is aangegeven wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
4. Adviezen, waarin wordt aangegeven bij wie advies dient te worden ingewonnen omtrent de effecten van een voorgenomen activiteit.
5. Verklaring van geen bezwaar, waarbij is aangegeven in welke situaties de aanlegvergunning slechts mag worden verleend nadat van Gedeputeerde Staten een schriftelijke verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

6.4.5. Paragraaf V Flexibiliteitsbepalingen

Deze paragraaf van de voorschriften bevat twee artikelen welke op de bestemmingen van paragraaf III van toepassing zijn.

Het artikel "**Algemene vrijstellingsbepalingen**" is gebaseerd op artikel 15, lid 1a WRO, en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken genoemd in paragraaf III worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

In het artikel "**Algemene wijzigingsbepalingen**" is de mogelijkheid opgenomen om wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De wijzigingsbevoegdheid biedt mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen in aanvulling op de vrijstellingsbepalingen (ruimere mogelijkheden). In de wijzigingsbepaling is tevens de mogelijkheid geboden om de binnen het plangebied opgenomen (eind)bestemming voor woningen te kunnen wijzigen in de globale, door burgemeester en wethouders uit te werken, bestemming. Deze mogelijkheid kan van belang zijn bij een goede inpassing van bestemde woonpercelen bij de herinrichting van het toekomstig woongebied.

Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden. Een korte procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen (zie lid 2 van artikel 4 Procedureregels).

6.4.6. Paragraaf VI Straf-, overgangs- en slotbepaling

De laatste paragraaf van de voorschriften bevat drie artikelen.

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens het artikel "**Strafbaarheid van overtredingen**" is opgenomen, dat overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.2 onder a van de Wet economische delicten). Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat, in het kader van de handhaving, naast deze strafbepaling, ook de mogelijkheid tot het toepassen van bestuursdwang blijft. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders eisen dat de bebouwing en/of het gebruik in overeenstemming wordt gebracht met de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het artikel "**Overgangsbepalingen**", lid 1, heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan.

Lid 2 regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Het artikel "**Slotbepaling**" bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd; dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is voor het voor te bereiden bestemmingsplan een onderzoek verricht naar de financiële uitvoerbaarheid.

Voor de ontwikkeling van De Westlandse Zoom zal de gemeente samenwerken met de marktpartijen in een ontwikkelingsmaatschappij op basis van een samenwerkingsovereenkomst.

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid wordt in de samenwerkingsovereenkomst een grondexploitatie opgenomen die past binnen de kaders welke zijn gesteld in de integrale grondexploitatie Westlandse Zoom zoals deze door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Monster in juni 2003 is vastgesteld. Deze exploitatie bevat een overzicht van uitgaven en inkomsten. In grote lijnen bevat de grondexploitatie de volgende onderdelen:

Uitgaven

- Verwervingskosten (incl. planschade)
- Sloop- en milieukosten
- Planontwikkelingskosten
- Kosten bouw- en woonrijp maken
- Advies-, notaris en makelaarskosten

Inkomsten

- Uitgifte van bouwrijpe kavels
- Subsidiebijdrage van de gemeente Den Haag ten behoeve van de realisatie van de locatie de Westlandse Zoom, als hierna toegelicht.

De subsidiebijdrage van de gemeente Den Haag is conform het Convenant Westlandse Zoom dat is afgesproken tussen de besturen van de toenmalige gemeenten Monster en Wateringen, de gemeente Den Haag, het IOP Westland, stadsgewest Haaglanden en de provincie Zuid-Holland.

Met betrekking tot het resultaat van de totale grondexploitatie over alle deelgebieden is afgesproken dat dit tenminste positief moet zijn. Eventuele deelplantekorten zullen binnenplannen worden verevend. De huidige grondexploitatieresultaten voor de Westlandse Zoom als geheel, op basis van de stedenbouwkundige visie, het convenant en de kaders uit de in 2003 vastgestelde grondexploitatie zijn neutraal tot licht positief. Op basis van de deze resultaten kan worden gesteld dat het voorgenomen plan in de verdere uitwerking financieel-economisch haalbaar kan zijn.

Er zijn vooralsnog afdoende mogelijkheden om gedurende de looptijd van de plannen op financiële ontwikkelingen te sturen. Te denken valt hierbij aan zaken als fasering van investeringen en opbrengsten en segmentering van de woningbouw en prijscategorie.

7.2. Handhavingsaspecten

Het vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goedwerkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige flora en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving.

Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen, waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

7.3. Realiseringstempo

Het gewenste realiseringstempo is mede afhankelijk van de mogelijkheden van de gemeente om te komen tot verwerving van de gronden en /of te sluiten exploitatie-overeenkomsten met realisatoren. Daarnaast zal het tempo mede afhankelijk zijn van de woningmarkt.

7.4. Grondbeleid

Door de gemeente wordt een actief grondbeleid voorgestaan. Dit houdt in dat de gemeente actief zal pogen de gronden via minnelijke weg te verwerven op basis van de door de gemeente gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van prijsstelling en tempo, op zodanige wijze, dat de voorgenomen uitvoering van het bestemmingsplan hierdoor niet wordt belemmerd. Daarbij is door de gemeente toepassing gegeven aan de mogelijkheden die geboden worden door de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg zie ook onderdeel 7.5. van deze toelichting).

Als het niet mogelijk is om particuliere percelen minnelijk te verwerven en als gebleken is van voldoende noodzaak en urgentie om tijdig over de betreffende gronden te beschikken voor de uitvoering van het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om over te gaan tot onteigening. Hierbij zullen de wettelijke procedures in acht worden genomen.

Delen van het plangebied waarvan de planrealisatie binnen korte termijn dient plaats te vinden zijn, ingevolge het bepaalde in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, aangewezen als gebied waarbinnen de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst dient plaats te vinden.

De aanwijzing maakt, indien minnelijk overleg niet leidt tot overeenstemming over verwerving van de gronden door de gemeente, een enigszins versnelde onteigening mogelijk. De eigenaren en andere zakelijk gerechtigden van de aangewezen percelen worden voor de aanvang van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan van de aanwijzing op de hoogte gesteld.

Een onderdeel van het grondbeleid vormt de toepassing van het instrumentarium van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

7.5. Toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten

Om te voorkomen, dat particuliere gronden in het plangebied onderwerp zouden worden van speculatie is toepassing gegeven aan de wettelijke mogelijkheden van de Wet voorkeursrecht gemeenten. In dat kader zullen de nodige procedures worden gevolgd.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 18 juni 2002 op grond van artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten besloten een aantal concreet in het raadsbesluit genoemde percelen aan te wijzen waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van deze wet van toepassing zijn. Het raadsbesluit is een dag na de publicatie in de Staatscourant in werking getreden.

Op 25 mei 2004 is door de gemeenteraad het "verlengingsbesluit" genomen.

7.6. Kostenverhaalsbeleid

De kosten in verband met de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, voortvloeiend uit de realisatie van het bestemmingsplan, worden naar evenredigheid van verkregen profijt omgeslagen over die onroerende zaken, die als gevolg van deze voorzieningen worden gebaat. Daar waar mogelijk vindt het kostenverhaal plaats via de uitgifte van door de gemeente verworven gronden. Als grondverwerving door de gemeente niet mogelijk is en de gemeente dus geen eigenaar kan worden, zal de gemeente trachten de kosten te

verhalen via het sluiten van een exploitatie-overeenkomst dan wel via het heffen van baatbelasting. De grondslag waarop de gemeente haar kosten kan verhalen via de exploitatie-overeenkomst of de baatbelasting is dat grond baat heeft van de voorzieningen van openbaar nut die door of met medewerking van de gemeente zijn aangebracht. Om het kostenverhaal via een exploitatie-overeenkomst of via baatbelasting mogelijk te maken, is op 26 juni 2005 door de raad een zogenoemd "bekostigingsbesluit" vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de gehele Westlandse Zoom, volgens de begrenzing uit het convenant, als één project wordt beschouwd.

Het voeren van een actieve grondpolitiek is uitgangspunt als de gemeente zelf het plangebied ontwikkelt. Dit betekent dat de gemeente de gronden die nog niet in het bezit zijn van de gemeente minnelijk zal trachten te verwerven. Indien noodzakelijk zal onteigening worden toegepast. In de grondprijs van de te verkopen bouwrijpe grond zullen de kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut worden verwerkt. Het hebben van een vastgesteld bekostigingsbesluit maakt het mogelijk om bij eventuele particuliere ontwikkelingen deze kosten te kunnen verhalen.

7.7. Een ' internationaal' woonmilieu in het luxe segment

Met het plan Westlandse Zoom wordt beoogd een woonmilieu te creëren, dat ondersteunend is voor het internationaal vestigingsklimaat van Den Haag. Dit moet plaatsvinden in een aantrekkelijk groen raamwerk tussen de kust en het Midden-Delfland. Het luxe woonmilieu is suburbaan van karakter en vereist een hoogwaardige omgevingskwaliteit, inclusief scholen en winkels. Voor de hoge (groene) omgevingskwaliteit is overigens niet alleen de woningdichtheid bepalend. Het inrichtingsconcept en de wijze waarop de openbare ruimte wordt vormgegeven zijn eveneens van grote invloed op het resultaat. In de bestemmingsplannen en door middel van de kwaliteitsagenda is dit vastgelegd en toetsbaar gemaakt.

Uitgangspunt voor de woningbouwlocaties in de Westlandse Zoom is dat deze hoogwaardig zijn en leiden tot een luxe woonmilieu dat ook een internationale doelgroep aanspreekt. Dit woonmilieu zal uiteraard ook het topsegment van de regionale woningmarkt bedienen.

In de structuurvisie Westlandse Zoom is een hoogwaardig woonmilieu omschreven als een "*woonmilieu met een lage dichtheid in een groene setting, met aandacht voor ecologie en recreatie*". De lage dichtheid en groene setting is omschreven in de bestemmingsplannen voor de verschillende woningbouwlocaties. In de plannen is veel aandacht besteed aan het opzetten van een goed kwaliteitsbeleid.

7.8. Woningmarktonderzoek

Marktverwachtingen

Om zicht te krijgen op de marktverwachtingen in het luxe segment hebben het stadsgewest Haaglanden en de gemeenten Den Haag en Westland afzonderlijk onderzoeken laten uitvoeren door makelaars en een tweetal in het onderwerp gespecialiseerde onderzoeksbureaus. De resultaten van deze onderzoeken zijn in april

2005 besproken tijdens een werkbijeenkomst tussen convenantpartijen over de woningmarktontwikkeling. De uitvoering van de onderzoeken en de bijeenkomst sluiten aan bij de in het convenant gemaakte afspraak dat de omschreven woningmarkt met regelmaat zal worden getoetst aan de vraag.

De strekking van de onderzoeksresultaten is als volgt: uit de onderzoeken en de ervaringen in de regio blijkt een onverminderde vraag naar woningen in het beoogde segment. Op grond van deze onderzoeken en ervaringen in het plangebied kan worden aangenomen dat de indicatieve aanwijzingen uit de structuurvisie Westlandse Zoom hun invulling kunnen krijgen. De vraag vanuit de internationale doelgroep zal naar verwachting in de Westlandse Zoom manifest worden als het woonmilieu meer gestalte heeft gekregen. De vraag zal echter altijd een deel van het aanbod vullen.

Differentiatie

Het plangebied van de Westlandse Zoom heeft door haar ligging verschillende omgevingskwaliteiten. Het deel dat dicht bij de kust is gelegen (Madestein, Westmade-Noord en Monster-Noord) beschikt 'van nature' over de hoogste kwaliteiten. Bovendien betreffen dit grote locaties waar nieuwe stedenbouwkundige identiteitsdragers aan kunnen worden toegevoegd. Deze locaties hebben de potentie om in de duurste woningsegmenten te worden gerealiseerd.

Voor de verdere meer landinwaarts gelegen locaties wordt vooralsnog in een mix van dure segmenten voorzien. De locaties Kwintsheul en Westhof (Poeldijk-Noordwest) hebben door hun ligging een meer dorps karakter. Daar zal met de differentiatie rekening mee worden gehouden. Elke locatie zal, afgestemd op de natuurlijke omgeving, hoge landschappelijke kwaliteiten worden meegegeven. Daarmee ontstaan een gedifferentieerde woonomgevingen met lokaal-eigen identiteiten.

De kwalitatieve verschillen tussen de locaties brengen ook verschillende dichtheden met zich mee. Deze kunnen variëren van ca 10 tot 15 woningen per hectare plangebied. Dat sluit aan op de mogelijkheden die in de bestemmingsplannen zijn opgenomen. Voor Kwintsheul en Westhof zullen de dichtheden iets hoger uitvallen.

In afwachting van de uitkomsten van de evaluatie uiterlijk eind dit jaar zijn de onderzoeken nog niet openbaar.

8. INSpraak EN OVERLEG

8.1. Inspraak

Het bestemmingsplan is onderwerp geweest van een gemeentelijke inspraakprocedure volgens de bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening. Daartoe heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 24 september 2004 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging is vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk reacties over het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen bij burgemeester en wethouders.

Op maandag 4 oktober is in de raadzaal van het gemeentehuis van Monster een inspraak-/informatieavond gehouden. Ook deze avond is vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De avond is goed bezocht (circa 150 bezoekers).

De ontvangen inspraakreacties zijn (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar. De samenvatting en het gemeentelijk commentaar is opgenomen in een afzonderlijke nota "Bestemmingsplan Westmade, Samenvatting inspraakreacties, overlegreacties ex art. 10 Bro 1985 en gemeentelijke commentaar" die als een afzonderlijke bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De ontvangen inspraakreacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen, bijstellingen en aanvullingen van het voorontwerp bestemmingsplan (zie ook onder 8.2).

8.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan is, in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985), overleg gevoerd met de besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, met die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn alsmede met overige instanties die betrokken zijn bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan om advies toegezonden aan de volgende instanties.

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Inspectie VROM
3. Provincie Zuid-Holland, Dienst Ruimte en Groen
4. Directoraat-Generaal van Rijkswaterstaat
5. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
7. Ministerie van Economische Zaken
8. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen Werken en Terreinen
9. Ministerie van Landbouw, Voedsel en Natuur
10. Kamer van Koophandel
11. Landbouwschap, Gewestelijke Raad Zuid-Holland

12. Hoogheemraadschap van Delfland
13. Burgemeester en wethouders van 's-Gravenhage
14. KPN Telecom
15. Connexxion
16. Westland Energie
17. N.V. Nederlandse gasunie
18. Waterbedrijf Europoort
19. Stadsgewest Haaglanden

De ontvangen overlegreacties zijn (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar. De samenvatting en het gemeentelijk commentaar is opgenomen in een afzonderlijke nota "Bestemmingsplan Westmade, Samenvatting inspraakreacties, overlegreacties ex art. 10 Bro 1985 en gemeentelijke commentaar" die als een afzonderlijke bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De ontvangen overlegreacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen, bijstellingen en aanvullingen van het voorontwerp bestemmingsplan (zie ook onder 8.2).

8.3. Van voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan

Na afronding van de inspraakprocedure en het overleg als bedoeld in art. 10 Bro 1985 kan de procedure van het bestemmingsplan worden voortgezet. Zoals hiervoor al is aangegeven hebben de inspraak- en overlegreacties geleid tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft de naïventarisatie en gewijzigde inzichten ten aanzien van de toekomstige inrichting van het plangebied eveneens geleid tot een aantal bijstellingen.

De belangrijkste aanpassingen van het bestemmingsplan zijn opgenomen in een zogenoemde "Staat van wijzigingen" die in de nota "Bestemmingsplan Westmade, Samenvatting inspraakreacties, overlegreacties ex art. 10 Bro 1985 en gemeentelijke commentaar" is opgenomen.

8.4. Van ontwerp- naar vastgesteld bestemmingsplan

Naar aanleiding van de gegrondverklaring van ingediende zienswijzen, die zijn ingediend tegen het terinzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, is het ontwerpbestemmingsplan door de raad gewijzigd vastgesteld. Daarnaast gaf de naïventarisatie van ontwikkelingen ten aanzien van de toekomstig gewenste functionele en stedenbouwkundige inrichting van de plangebieden, zeker daar waar rekening moest worden gehouden met ingediende zienswijzen, aanleiding tot een aantal (ambtshalve) bijstellingen van het ontwerp bestemmingsplan.

De wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan zijn weergegeven in de zogenoemde "Staat van wijzigingen" die een bijlage vormt bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De wijzigingen hebben zowel betrekking op de kaart, de voorschriften als op de toelichting.

BIJLAGEN

GEMEENTE WESTLAND	
Ingekomen:	17 DEC 2004
Nummer:	04-22490
Org. onderdeel:	P10pro neef

Gemeente Westland,
Projectbureau De Westlandse Zoom
t.a.v. de heer ir. K.Y. de Neef
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk



laser

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
3 februari 2004		toek.FF2004C.064.nh	16 december 2004
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
FF/75C/2004/064		0800-2233322	1

Geachte heer De Neef,

Naar aanleiding van uw verzoek van 3 februari 2004 en aangevuld op 2 november 2004, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2004/064, om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen, deel ik u het volgende mee.

Hierbij ontvangt u de ontheffing die u heeft aangevraagd, van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 8 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op een andere manier van de groeiplaats verwijderen van de gewone vogelmelk, grote kaardenbol en de zwanebloem, alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 10 en 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het opzettelijk verontrusten en het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van de bosmuis, bunzing, gewone bosspitsmuis, hermelijn, konijn, mol, rosse woelmuis, veldmuis, vos en de wezel, alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9 (ambtshalve), 10, 11 en 13 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen en het vervoeren en onder zich hebben van de egel, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, bittervoorn en de kleine modderkruiper, alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9 (ambtshalve), 10 en 13 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; opzettelijk verontrusten en het vervoeren en onder zich hebben van de rugstreeppad.

De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de herinrichting van vijf deelgebieden in de gemeenten Monster en Wateringen. Het gaat om de deelgebieden Westmade, Poeldijk Westhof, Poeldijk Centrum, Wenzone en Holle Watering. De geplande ontwikkeling van de vijf plangebieden betreft met name de bouw van nieuwe woningen in het topsegment, omgeven door ruim openbaar groen en water en het aanleggen van recreatieve verbindingen waar nu voornamelijk kassen staan. De natuurwaarden van groene structuren en wateren zullen worden versterkt.

Ministerie van Landbouw,
Natuur en Voedselkwaliteit
Agentschap LASER
LASER vestiging Dordrecht
Burg. de Raadt singel 59
Postadres: Postbus 1191
3300 BD Dordrecht
Telefoon: 0800-2233322
Fax: 078-6395394

De werkzaamheden zullen bestaan uit graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van wegen, kabels en leidingen en funderingen voor huizen (bouwrijp maken van de grond), ophoging van het bestaande maaiveld, het uitbaggeren van waterlopen, het opnieuw onder profiel brengen van waterlopen, het egaliseren, het dempen van waterlopen, poelen en/of andere waterpartijen, het verwijderen van groene elementen (bomen, struiken) waardoor de dekking vervalt en de sloop van gebouwen. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8, 10, 11 en 13 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de grote kaardenbol, zwanebloem, bosmuis, buning, egel, gewone bosspitsmuis, hermelijn, konijn, mol, rosse woelmuis, veldmuis, wezel, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, rugstreeppad, bittervoorn en de kleine modderkruiper.

Overwegingen

Wettelijk kader

De gewone vogelmelk, grote kaardenbol en de zwanebloem zijn beschermde inheemse plantensoorten als bedoeld in artikel 3, lid 1, van de Flora- en faunawet. De bosmuis, buning, egel, gewone bosspitsmuis, hermelijn, konijn, mol, rosse woelmuis, veldmuis, vos en de wezel zijn beschermde inheemse diersoort(en) als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder a, van de Flora- en faunawet. De bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander en de rugstreeppad zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder c, van de Flora- en faunawet. De bittervoorn en de kleine modderkruiper zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder d, van de Flora- en faunawet. De rugstreeppad is tevens opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, diers- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd.

Op grond van artikel 8 van de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen. Op grond van de artikelen 9, 10, 11 en 13 van de Flora- en faunawet is het onder meer verboden om beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen; opzettelijk te verontrusten; nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren en te vervoeren of onder zich te hebben.

Ambtshalve wordt ontheffing verleend van de verbodsbepaling genoemd in artikel 9 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen van de egel, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, rugstreeppad, bittervoorn en de kleine modderkruiper. Indien deze diersoorten worden aangetroffen dienen ze te worden gevangen en verplaatst.

Hoewel de gewone vogelmelk, het konijn en de vos geen onderdeel uitmaken van de ontheffingsaanvraag, wordt ambtshalve voor deze soorten toch ontheffing verleend, omdat uit de aangeleverde stukken blijkt dat deze soorten wel voorkomen in de plangebieden.

Uit het rapport "Inventarisatie beschermde planten, amfibieën en vissen op zes locaties Westlandse Zoom, gemeente Westland" van Bureau Waardenburg, d.d. 22 oktober 2004, blijkt dat binnen het plangebied te slopen schuren en gebouwen aanwezig zijn die als mogelijke schuilplaats in gebruik kunnen zijn voor vleermuizen. Deze locaties dienen voorafgaand aan de sloop te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuizen. Indien daadwerkelijk vleermuizen worden aangetroffen dient hier een nieuwe ontheffing voor te worden ingediend.

Op grond van artikel 75, lid 4 van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Op grond van artikel 75, lid 5, aanhef en onder c, wordt in het geval van soorten die zijn opgenomen op bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen. In artikel 2, lid 2, onder e, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (28 november 2000, Stb. 525) worden als andere belangen als bedoeld in artikel 75, vierde lid, onder c, van de Flora- en faunawet, onder andere aangewezen dwingende redenen van groot openbaar belang. Uit de toelichting hierop blijkt dat hierbij onder andere te denken valt aan de aanleg van infrastructurele werken. Omdat dit besluit nog niet is aangepast aan de wijziging van de Flora- en faunawet van 24 april wordt hier nog over andere belangen als bedoeld in artikel 75, vierde lid, onderdeel c geschreven, terwijl hiermee het vijfde lid wordt bedoeld.

Instandhouding van de soort

De gunstige staat van instandhouding van de gewone vogelmelk, grote kaardenbol, zwanebloem, bosmuis, bunzing, egel, gewone bosspitsmuis, hermelijn, konijn, mol, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, rugstreeppad, bittervoorn en de kleine modderkruiper komt niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de in de ontheffing opgelegde voorwaarden.

Alternatieven en belang (voor wat betreft de rugstreeppad)

Hoewel het voortplantingsbiotoop en de rust- en verblijfplaats van de rugstreeppad buiten deelgebied Westmade liggen, namelijk in Solleveld, is het niet uit te sluiten dat tijdens de werkzaamheden enkele zwerende exemplaren van de rugstreeppad worden aangetroffen. Deze dienen gevangen en verplaatst te worden naar het biotoop Solleveld door ter zake deskundigen. Voor dit verplaatsen is geen alternatief voorhanden en het belang van de rugstreeppad wordt hiermee gediend.

Op basis van de uit artikel 2 van de Flora- en faunawet volgende zorgplicht, is het noodzakelijk dat alle redelijke handelingen worden verricht of nagelaten om te voorkomen dat nadelige gevolgen voor flora en fauna veroorzaakt worden.

Datum
16 december 2004

Kenmerk
toek.FF2004C.064.nh

Vervolgblad
4

Conclusie

Gelet op het voorgaande verleen ik u bijgaande ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden verbonden.

De ontheffing en de voorwaarden treft u hierbij aan.

Indien u het met deze beslissing niet eens bent, kunt u hiertegen binnen 6 weken na verzending van dit schrijven bezwaar maken. Ook een andere belanghebbende kan tegen dit besluit in bezwaar komen. Het bezwaarschrift dient te worden gezonden aan LASER Dordrecht, afdeling bezwaarschriften. Het adres vindt u in de linkerkantlijn van dit schrijven. Geef in uw brief duidelijk aan wat uw bezwaren zijn en de motivering daarvan. Vermeld in de linkerbovenhoek van het bezwaarschrift duidelijk het volgende: ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet en het aanvraagnummer. U wordt tevens verzocht een afschrift van deze brief bij het bezwaarschrift te voegen. De unitmanager van LASER zal namens de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op het bezwaarschrift beslissen.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,
voor deze,
de teammanager van LASER,



Dhr. M.P. de Graaf

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit

Naar aanleiding van het verzoek van heer ir. K.Y. de Neef
namens de gemeente Westland, Projectbureau De Westlandse Zoom, op 3 februari 2004
en aangevuld op 2 november 2004

gelet op artikel 75, lid 4 en 5 onderdeel c van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:
Adres:
Postcode en woonplaats:
Voor het tijdvak van:

Gemeente Westland, Projectbureau De Westlandse Zoom
v. Geeststraat 1
5-GRAVENZANDE
16 december 2004 tot en met 15 december 2009

ONTHEFFING

FF/75C/2004/064

Van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 8 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op een andere manier van de groeiplaats verwijderen van de gewone vogelmelk (*Ornithogalum umbellatum*), grote kaardenbol (*Dipsacus fullonum*) en de zwanebloem (*Butomus umbellatus*), alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 10 en 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het opzettelijk verontrusten en het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van de bosmuis (*Apodemus sylvaticus*), bunzing (*Mustela putorius*), gewone bosspitsmuis (*Sorex araneus*), hermelijn (*Mustela erminea*), konijn (*Oryctolagus cuniculus*), mol (*Talpa europea*), rosse woelmuis (*Clethrionomys glareolus*), veldmuis (*Microtus arvalis*), vos (*Vulpes vulpes*) en de wezel (*Mustela nivalis*), alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9, 10, 11 en 13 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen en het vervoeren en onder zich hebben van de egel (*Erinaceus europeus*), bruine kikker (*Rana temporaria*), gewone pad (*Bufo bufo*), groene kikker (*Rana esculenta*), kleine watersalamander (*Triturus vulgaris*), bittervoorn (*Rhodeus sericeus amarus*) en de kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*), alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9, 10 en 13 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; opzettelijk verontrusten en het vervoeren en onder zich hebben van de rugstreeppad (*Bufo calamita*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt betreft vijf deelgebieden in de gemeenten Monster en Wateringen. Het deelgebied Westmade ligt tussen de Haagweg (noord), Oberlaan (oost) en het woongebied Polanen (zuidwest), aan de rand van de bebouwing van de gemeente. De Haagweg vormt de grens tussen het natuurgebied Solleveld en het studiegebied Westmade. Het deelgebied Poeldijk Westhof ligt tussen de Nieuweweg (noordwest), Arckelweg (noordoost), Langesloot (zuidoost) en de huidige bebouwing van Poeldijk (zuidwest). Het deelgebied Poeldijk Centrum ligt ten zuiden van Poeldijk en omvat de zuidelijke rand van de stedelijke bebouwing en enkele kassen. Het deelgebied Wenzone ligt aan de westzijde van de Wensloot. Het is momenteel ingericht als bermstrook langs het Wenpad.

Het deelgebied Holle Watering heeft een uitgesproken 'winkelhaak' vorm, met in het midden een scherpe knik. De grenzen worden gevormd door de Poeldijkseweg (noord), Groenepad (zuid), Holle Watering (oost) en Slimpad (west). Dit staat beschreven in het rapport "Inventarisatie beschermde planten, amfibieën en vissen op zes locaties Westlandse Zoom, gemeente Westland" van Bureau Waardenburg, d.d. 22 oktober 2004.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Algemene voorwaarden

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. De ontheffing geldt alleen voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals vermeld in de projectomschrijving voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen noodzakelijk zijn, dient de ontheffinghouder onverwijld contact op te nemen met LASER vestiging Dordrecht.
4. De gemeente Westland, Projectbureau De Westlandse Zoom, (hier na te noemen: de ontheffinghouder) blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de strikte naleving van de voorwaarden van deze ontheffing. Ook voor de uitvoering, bekostiging en het beheer van deze maatregelen blijft de ontheffinghouder primair verantwoordelijk en aansprakelijk.
5. De ontheffinghouder kan organisaties of personen aanwijzen die middels een machtiging gebruik kunnen maken van deze ontheffing (gemachtigde). In dit geval dient deze een kopie van de verleende machtigingen aan LASER vestiging Dordrecht, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht te zenden.
De machtigingen vermelden in ieder geval de volgende gegevens:
 - a. volledige naam, adres, woonplaats en geboortedatum van degene aan wie de machtiging is verleend;
 - b. soort(en) en eventuele aantallen waarvoor de machtiging geldt;
 - c. de handelingen die mogen worden verricht;
 - d. plaats(en) waar de handelingen mogen worden verricht;
 - e. omschrijving kwalificaties m.b.t. kennis van de te machtigen persoon;
 - f. periode waarvoor de machtiging geldt.De gemachtigde dient zijn machtiging op eerste vordering te tonen aan de toezichthouder of opsporingsambtenaar.
6. De gebruiker van deze ontheffing draagt bij het verrichten van de handelingen waarvoor de ontheffing verleend is deze ontheffing of een kopie ervan bij zich. Indien de gebruiker een gemachtigde is, dient zijn machtiging te zijn gehecht aan een kopie van deze ontheffing. De gebruiker van de ontheffing dient de ontheffing op eerste vordering te tonen aan een bevoegd toezichthouder of opsporingsambtenaar.

Specifieke voorwaarden

7. Direct voorafgaand aan de verschillende (deel)werkzaamheden dient het betreffende gebied onder begeleiding van een ter zake kundige op het gebied van de beschermde dieren waarvoor ontheffing wordt verleend te worden onderzocht. De in het (deel)gebied aanwezige zoogdieren met uitzondering van de egel dienen te worden verjaagd en de aanwezige egels, amfibieën en vissen dienen te worden gevangen en te worden overgezet naar een geschikt biotoop in de nabije omgeving.
8. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform de 1^e, 2^e, 3^e, 4^e en 6^e gedachtestreep van het rapport van bureau Waardenburg van 26 november 2003 en conform de mitigerende maatregelen genoemd in het rapport van bureau Waardenburg van 22 oktober 2004, paragraaf 5.4.

9. Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de seizoensactiviteiten van aanwezige beschermde soorten, om verstoring van de meest kwetsbare perioden (voortplanting, winterslaap) zoveel mogelijk te voorkomen. Indien de werkzaamheden in een deelgebied in het winterseizoen plaats vinden, dan dient de translocatie voor half oktober plaats te vinden (in verband met de winterslaap), vinden de werkzaamheden plaats aan voortplantingswateren van amfibieën dan dienen deze plaats te vinden buiten het voortplantingsseizoen dat loopt van half maart tot 1 augustus.
10. De sloten waarin exemplaren van de bittervoorn en de kleine modderkruiper voorkomen dienen vanaf één kant te worden gedempt, waarbij de vissen worden weggevangen en in geschikt alternatief water worden uitgezet.

Overige voorwaarden

11. Indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorwaarden kan deze worden ingetrokken.
12. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorwaarden is LASER vestiging Dordrecht, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht.

Dordrecht, 16 december 2004

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit,
voor deze,
de teammanager van LASER,

Dhr. M.P. de Haan





provincie **ZUID HOLLAND**

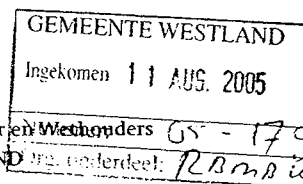
DIRECTIE GROEN, WATER EN
MILIEU
afdeling Milieu

CONTACTPERSOON
mw. J. Föllings
DOORKIESNUMMER
070 - 441 65 35
E-MAIL
Folling@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 66 11
FAX
070 - 441 78 15
WEBSITE
www.zuid-holland.nl

GEDEPUTEERDE STATEN



Burgemeester en Wethouders
van WESTLAND

ONS KENMERK UW KENMERK BIJLAGEN DATUM
DGWM/2005/11100A lk/cm 05-10516 - -

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 25 juli 2005

Op 20 mei 2005 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Westland een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 345 nieuw te bouwen woningen en 1 school in de zone van de Haagweg, de Oorberlaan, de Nieuweweg, de Paul Captijnlaan/Arckelweg, de Wateringseweg/Poeldijkseweg en een nieuw aan te leggen weg. De woningen behoren tot de ontwerpbestemmingsplannen Westmade, Poeldijk Centrum, Poeldijk Westhof en de Holle Watering.

Het ontwerpverzoek heeft vanaf 11 februari 2005, vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om hierover schriftelijk of mondeling opmerkingen te maken. Over het ontwerpverzoek zijn opmerkingen gemaakt. Wij kunnen ons vinden in de behandeling hiervan door verzoekster.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Ontwerpbestemmingsplan Westmade

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	105	Haagweg	55
Woningen	55	Haagweg	65
Woningen	25	Oorberlaan	55
Woningen	5	Oorberlaan	65

Tram 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

besluit/2005/11100A

Ontwerpbestemmingsplan Poeldijk Centrum

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	10	Nieuweweg	55

Ontwerpbestemmingsplan Poeldijk Westhof

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	75	Nieuweweg	55
Woningen	75	Nieuweweg	65
Woningen	60	Paul Captijnlaan/ Arckelweg	55
School	1	Paul Captijnlaan/ Arckelweg	55

Ontwerpbestemmingsplan Holle Watering

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	65	Wateringseweg/ Poeldijkseweg	55
Woningen	100	Wateringseweg/ Poeldijkseweg	65
Woningen	5	Nieuw aan te leggen weg	55

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden indien de hogere grenswaarde van de woning meer dan 55 dB(A) bedraagt.

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

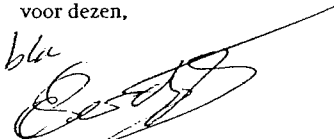
- de planvoorschriften en/of de plankaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

ONS KENMERK
DGWM/2005/11100A
PAGINA 3/3

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: 'Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag'.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

blu


ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Verzonden:

10 AUG 2005

AFSCHRIJF AAN

- De heer N.J. Bootsma, Haagweg 113, 2681 PC Monster.

COLOFON

Rapportnummer:	V.2004.1002.03.R001		
Datum:	Den Haag, 18 mei 2005		
Versie:	002	Status:	DEFINITIEF
Opdrachtgever:	Projectbureau De Westlandse Zoom Postbus 150 2670 AD NAALDWIJK		
Opdrachtnummer:	04.076-10100		
Contactpersoon:	mevrouw Ing. K. Mastenbroek		
Telefoon:	0174 – 67 25 23		
Fax:	-		
E-mail:	kmastenbroek@gemeentewestland.nl		
Uitgevoerd door:	DGMR Industrie Verkeer en Milieu B.V.		
Informatie:	Ir. M.H.J. Bakermans		
E-mail:	bk@dgm.nl		
Telefoon:	070 - 350 39 99		
Fax:	070 - 358 47 52		
Auteur(s):	Ir. M.H.J. Bakermans		
Eind-verantwoordelijke:	Ing. J.J.A. van Leeuwen		
Code:	G.14.000	Secretariaat:	MEL

Samenvatting

In opdracht van projectbureau De Westlandse Zoom is door DGMR Industrie Verkeer en Milieu B.V. een luchtkwaliteitsonderzoek verricht naar een zestal nieuwbouwlocaties in de Gemeente Westland. Hier zijn nieuwe woongebieden gepland voor circa 1200 woningen. Voor de vorming van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te weten in hoeverre de luchtkwaliteitseisen een belemmering vormen voor de realisatie van de woningen. Het onderzoek betreft de volgende nieuwbouwlocaties in de Gemeente Westland:

1. Westmade;
2. Poeldijk Westhof;
3. Poeldijk Centrum;
4. Holle Watering;
5. Kwintsheul;
6. Monster Noord.

De luchtkwaliteit is, conform het Besluit luchtkwaliteit, bepaald op de rand van de weg ten gevolge van de wegen die rondom de zes nieuwbouwlocaties liggen. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de CAR II-methode. Tevens is bepaald of ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen een overschrijding van de grenswaarden of plandrempel optreedt.

Voor de zes plangebieden in de Gemeente Westland blijkt dat op de rand van de weg voor NO₂ in 2005 en 2010 niet aan de plandrempel c.q. grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit wordt voldaan.

Tevens geldt dat voor alle bestemmingsplannen de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van PM₁₀ (maximaal 35 keer per jaar overschrijding van de concentratie van 50 µg/m³) zowel in 2005 als in 2010 op de rand van de weg wordt overschreden. Dit wordt veroorzaakt door de reeds aanwezige achtergrondconcentratie. Hierdoor alleen komen in vrijwel geheel Nederland meer dan 35 overschrijdingen per jaar voor.

Wanneer niet naar de rand van de weg maar naar de locatie van de woningen wordt gekeken, blijkt dat de geplande afstanden van de wegas tot de eerstelijnsbebouwing voor alle bestemmingsplannen voldoet, uitgezonderd voor het plan Monster Noord. Hier dient de afstand van de eerstelijnsbebouwing tot de Haagweg minimaal 22m te bedragen, zie ook Tabel 21.

VOORSCHRIFTEN

PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Algemene bouwbepalingen	8
Artikel 4	Procedureregels	11
Artikel 5	Nadere eisen	13
Artikel 6	Relatie bestemmingsplan en overige wetgeving	15
Artikel 7	Bescherming van het plan	16

PARAGRAAF II HOOFDLIJNEN VAN BELEID

Artikel 8	Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen	17
-----------	---	----

PARAGRAAF III BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 9	Uit te werken woondoeleinden -UW-	23
Artikel 10	Woondoeleinden, - vrijstaande woningen -W(v)- - vrijstaande en/of aaneengesloten woningen -W(va)- - aaneengesloten woningen -W(a)- - erf (e) - tuin (t)	30
Artikel 11	Verkeersdoeleinden -V-	34
Artikel 12	Transportleidingen, - hoofdwaterrleiding -Mn(w)- - rioolpersleiding -Mn(r)- - aardgasleiding -Mn(g)-	35

PARAGRAAF IV GEBRUIKSBEPALINGEN

Artikel 13	Algemene gebruiksbepalingen	37
Artikel 14	Aanlegvergunningen	39

PARAGRAAF V FLEXIBILITEITSBEPALINGEN

Artikel 15	Algemene vrijstellingsbepalingen	41
Artikel 16	Algemene wijzigingsbepalingen	43

Vervolg inhoud van deze voorschriften:

Blz.

PARAGRAAF VI STRAF-, OVERGANGS-, EN SLOTBEPALING

Artikel 17	Strafbaarheid van overtredingen	45
Artikel 18	Overgangsbepalingen	46
Artikel 19	Slotbepaling	47

Bijlagen bij de voorschriften:

- Artikel A. Archeologisch waardevol gebied
- Vrijwaringskaart archeologie (volgnr. 2 d.d. 14-03-2005)

PARAGRAAF 1**ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN****Artikel 1****Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan:**
het bestemmingsplan "Westmade" van de gemeente Westland, bestaande uit deze voorschriften en de hieronder bedoelde kaart;
2. **kaart:**
de als zodanig gewaarmerkte kaart, deel uitmakende van het plan, no. 818.401.01, waarop de bestemmingen en bijbehorende verklaring is aangegeven.

Overige begrippen (In alfabetische volgorde):

- A.
 - a1. **afvalinzamelsysteem:**
Al dan niet geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;
 - a2. **ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 - a3. **archeologisch deskundige:** de gemeentelijke archeoloog, de provinciale archeoloog of een andere op het gebied van de archeologie deskundige adviseur;
 - a4. **archeologische waarde:**
de aan een gebied toegerekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;
 - a5. **architectonische waarde:**
de authentieke kenmerken van een gebouw die eigen zijn aan een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of bouwvorm die karakteristiek is voor een bepaalde streek of een bouwwerk;
- B.
 - b1. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en / of andere bouwwerken;
 - b2. **bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouding waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is;
 - b3. **beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:**
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

- b4. **bestaand (in relatie tot bebouwing):**
bebouwing aanwezig ten tijde van de in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan;
 - b5. **bestaand (in relatie tot gebruik):**
gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
 - b6. **bestemmingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemming;
 - b7. **bijzondere woonvormen:**
met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals gezinsvervangende tehuizen, wooneenheden al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen;
 - b8. **bouwen:**
het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
 - b9. **bouwgrens:**
de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, die bij het bouwen niet mogen worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
 - b10. **bouwlaag, laag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond, hieronder wordt niet begrepen:
 - een onderbouw;
 - een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag,
 - een zolder waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 meter, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.
 - b11. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
 - b12. **bouwvlak:**
een door bouwgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bebouwing is toegestaan;
 - b13. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
 - b14. **bijgebouw:**
een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;
- C. c1. cultuurhistorische waarde:**
belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing;

- D.**
- d1. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - d2. **dienstwoning:**
zie bedrijfswoning;
- E.**
- e1. **eengezinswoning:**
zie woning;
 - e2. **extensieve recreatie:**
vormen van recreatief (mede)gebruik in een gebied, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en vissen;
- G.**
- g1. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 - g2. **geluidsgevoelig object:**
woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen"; van 20 november 1981 (Stb. 1981, 688), gewijzigd bij besluit van 17 april 2002 (Stb.2002, 203 en 518)
 - g3. **geluidsgevoelige functie:**
woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4 lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" (Stb 1989, 382);
 - g4. **gestapelde woning:**
een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
 - g5. **groothandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
- H.**
- h1. **hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
 - h2. **hoogtescheidingslijn:**
een op de kaart binnen een bouwvlak aangegeven lijn waarmee de scheiding tussen twee binnen dat bouwvlak aangegeven hoogteaanduidingen wordt weergegeven;
 - h3. **horeca:** een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen:
 - 1. hotel: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

2. restaurant: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
 3. dagzaak: een bedrijf dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, theehuis en ijssalon;
 4. cafeteria: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, niet zijnde maaltijden, waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
 5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt.
- h4. **huiskavel:**
Een, bij een woning behorend perceel: binnen de globale, uit te werken, bestemmingen zal de oppervlakte en ligging van dit perceel voor woningen nader worden bepaald bij de uitwerking;
- I. i1. **inrichtingsprofiel:**
zie profiel
- K. k1. **kap:**
een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;
- L. l1. **laag:**
zie bouwlaag;
- l2. **landschappelijke waarden:**
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
- M. m1. **maatschappelijke doeleinden:**
overheids-, medische, onderwijs-, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en hiermee gelijk te stellen maatschappelijke voorzieningen, alsmede nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang;
- O. o1. **onderbouw:**
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven peil is gelegen.
- o2. **onderkomens:**
voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijk verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken.
- P. p1. **peil:**
het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte en aansluitende bouwterrein;

p2. **profiel:**
 een op de kaart aangegeven profiel waarvan de ingeschreven maten bindend zijn, tenzij in de voorschriften anders is vermeld;

p3. **prostitutie:**
 het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen.

- S.**
- s1. **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:
- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - b. een seksbioscoop of sekstheater;
 - c. een seksautomatenhal;
 - d. een seksclub of parenclub,
- al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.
- s2. **straatmeubilair:**
 bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:
- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
 - b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
 - c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
 - d. afvalinzamelsystemen.
- s3. **substituutlaag:**
 een extra bouwlaag op een gebouw die:
- past binnen het profiel van een kap op een gebouw met een dakhelling van ten hoogste 60°;
 - die qua oppervlakte niet meer bedraagt dan 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;
- T.**
- t1. **telecommunicatie-installatie:**
 een installatie die is opgebouwd uit zenders, ontvangers, apparatuurkasten, al dan niet geplaatst op een mast, welke onderdelen onverbrekkelijk met elkaar zijn verbonden ten behoeve van de telecommunicatie;
- t2. **telecommunicatiemast:**
 een constructie die uitsluitend of mede is bedoeld voor het bevestigen en dragen van telecommunicatieapparatuur;
- V.**
- v1. **voorgevelbouwgrens:**
 de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing;

W. w1. Wet geluidhinder:

wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Stb.1979, 99), gewijzigd bij wet van 19 december 2002, (Stb. 2003,23);

w2. woning:

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

Artikel 2

Wijze van meten

1. *Wijze van meten en berekenen*

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. **de grondoppervlakte** van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks bij een verticale projectie van de gevels op een horizontaal vlak;
- b. **de inhoud** van een gebouw wordt gemeten boven peil tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dakvlakken en harten van scheidsmuren;
- c. **de hoogte** van een gebouw of een ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt, waarbij ondergeschikte delen, zoals luchtkokers, schoorstenen, liftopbouwen en antennes, tot een hoogte van 3 m gemeten uit de voet, niet worden meegerekend;
- d. **de goothoogte** van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil tot aan de laagste horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak;
- e. **de afstand van een gebouw** tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen gevel van het gebouw tot die perceelsgrens boven peil en haaks op de perceelsgrens;
- f. **de bebouwde oppervlakte** van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
- g. **de bedrijfsvloeroppervlakte** wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van bedrijfsruimten, waaronder kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

2. *Ondergronds bouwen*

- 2.1 De voorschriften van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.
- 2.2 Bij het berekenen van de blijkens de kaart geldende of in de voorschriften opgenomen bebouwingspercentages of het maximaal te bebouwen grondoppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

Tot ondergrondse gebouwen worden voor de berekening van de percentages of oppervlakten niet gerekend de ondergrondse ruimten voor zover deze gelegen zijn tussen de buitenwerkse gevelvlakken van het bovengrondse gebouw.

Artikel 3

Algemene bouwbepalingen

1. *Wegverkeerslawaa*

De realisering van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen (zie ook bijlage bij de toelichting).

2. *Toetsingszone aardgasleiding*

2.1 Binnen de op de kaart aangegeven zones gelegen tussen de bestemmingsgrens van de bestemming "Aardgasleiding -Mn(g)-" en de aanduiding "Grens toetsingszone aardgasleiding" mogen geen milieugevoelige nieuwe functies (woningen en/of andere bebouwing) welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen worden gerealiseerd.

2.2 Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.1, voor de vestiging van functies en/of bebouwing binnen bedoelde zones welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen, indien dit op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde, dat dit uit een oogpunt van veiligheid aanvaardbaar is.

Alvorens deze vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders over de veiligheidsaspecten advies in bij de leidingbeheerder.

3. *Overschrijding bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen*

3.1 De gebouwengrenzen en bestemmingsgrenzen mogen, onverminderd het bepaalde in lid 3.2, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk III worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen, hellingbanen en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,12 m bedraagt;
- c. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m bedraagt;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt;
- e. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen welke de bouwgrens met niet meer dan 1 m kunnen overschrijden;
- g. antennemasten (antennes) op daken of aan gevels.

3.2 Indien bij de overschrijdingen bedoeld in lid 3.1 de grens van de bestemmingen als bedoeld in artikel 11 (Verkeersdoeleinden) wordt overschreden:

- a. is het aanbrengen van de in lid 1 onder a, b en c genoemde bouwwerken of delen van bouwwerken niet toegestaan;
- b. mogen de in lid 3.1 onder d genoemde bouwdelen niet lager worden aangebracht dan:
 - 1. 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg;
 - 2. 2,2 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de in dit lid onder b 1 genoemde strook;
- c. mogen de in lid 3.1 onder f en g genoemde constructies niet lager worden aangebracht dan 5,8 m boven de gronden met deze bestemming.

3.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor:

- a. overbouwingen ten dienst van de verbinding van twee bouwwerken, mits deze, wat de hoogte boven de gronden met de in lid 3.2 genoemde bestemming betreft, voldoen aan het bepaalde in lid 3.2 onder b en de te verbinden gebouwen zijn gelegen op gronden met dezelfde bestemming;
- b. toegangen van bouwwerken, waaronder liftschachten, die de grens van de in lid 3.2 genoemde bestemming niet overschrijden, tenzij het een voetpad betreft;
- c. stoepen, stoeptreden, trappen, hellingbanen en funderingen, die de grens van de in lid 2 genoemde bestemming met ten hoogste 1,5 m overschrijden;
- d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen en gasafvoerkanaalen die de bouwgrens met meer dan 0,12 m overschrijden met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 0,5 m mag bedragen;
- e. rookkanalen met een overschrijding van de bouwgrens groter dan 0,75 m tot een maximum van 1 m; gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, welke de bouwgrens met meer dan 0,5 m overschrijden, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 3.2 onder b;
- f. erkers, balkons en galerijen, mits deze de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m overschrijden en mits deze bij overschrijding van de grens van de in lid 3.2 genoemde bestemming, wat de hoogte boven deze gronden betreft, voldoen aan het bepaalde in lid 3.2 onder b;
- g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits deze bij overschrijding van de grens van de in lid 3.2 genoemde bestemming, wat de hoogte boven deze gronden betreft, voldoen aan het bepaalde in lid 3.2 onder b;
- h. hijsinrichtingen, niet vallende onder de categorie als bedoeld in lid 3.1 onder b, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, welke in enige stand de bouwgrens kunnen overschrijden, mits deze niet lager zijn geplaatst dan 5,8 m boven de gronden met de in lid 3.2 genoemde bestemming;
- i. kelderingangen en kelderkoekoeken.

4. Relatie woonbebouwing en glastuinbouwbedrijven ("bijzondere bouwgrens")

- 4.1 Bij het realiseren van bebouwing mogen binnen de zone gelegen tussen de plangrens en de daarbinnen gegeven aanduiding "Bijzondere bouwgrens" geen woningen worden gebouwd.

- 4.2 Het bepaalde in lid 4.1 is eveneens van toepassing op uitbreidingen van woonruimten bij woningen.

5. *Milieucirkel opslag bestrijdingsmiddelen*

Onverminderd het bepaalde in paragraaf III van deze voorschriften mogen in het gebied gelegen tussen de op de plankaart 1 aangegeven aanduiding "Milieucirkel opslag bestrijdingsmiddelen" en grens van het plangebied geen milieugevoelige objecten, zoals woningen worden gebouwd.

Artikel 4

Procedureregels

1. *Procedureregels bij vrijstelling*

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen, gelden de volgende procedurevoorschriften;

- a. Burgemeester en wethouders maken het voornemen om vrijstelling te verlenen en de terinzagelegging van de aanvraag tevoren in één of meer dag- en nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- b. Het vrijstellingsverzoek ligt gedurende een termijn van twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk een zienswijze tegen het voornemen vrijstelling te verlenen in te dienen;
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en wethouders stellen de indieners van een zienswijze in kennis van hun besluit.

2. *Procedureregels bij uitwerking en wijziging*

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen, gelden de volgende procedurevoorschriften;

- a. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren in één of meer dag- en nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- b. Het ontwerpbesluit tot uitwerking of wijziging ligt gedurende een termijn van twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk een zienswijze over het ontwerp-besluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd;
- f. Burgemeester en Wethouders maken het besluit via de Staatscourant en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend;
- g. Het bepaalde onder f vindt geen toepassing indien en voor zover Gedeputeerde Staten schriftelijk hebben aangegeven dat het wijzigingsbesluit dan wel het uitwerkingsbesluit geen goedkeuring behoeft.

3. *Procedureregels bij binnenplanse anticipatie*

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen gelden de volgende procedurevoorschriften:

- a. Het voornemen waarbij toepassing wordt gegeven aan de anticipatiebevoegdheid ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren op de voorgeschreven wijze kennis.
- c. In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk van hun zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders blij kunnen geven gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Bij het aanvragen van de benodigde verklaring van geen bezwaar bij gedeputeerde staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd.
- f. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die van zienswijzen blij hebben gegeven en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

Artikel 5

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd tot het stellen van de hieronder geformuleerde nadere eisen, indien op grond van een nadere belangenafweging met betrekking tot onder meer:

- planologisch-stedenbouwkundige belangen;
- verkeersbelangen;
- cultuurhistorische belangen, mede ter voorkoming van een mogelijke aantasting van de cultuurhistorische, archeologische en/of architectonische waarden;
- volkshuisvestingsbelangen;
- landschappelijke, natuur- en ecologische belangen;
- recreatieve belangen;
- overige ruimtelijke belangen, in verband met een onevenredige beperking van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

het stellen van genoemde eisen redelijk gewenst of noodzakelijk geacht wordt.

- a. de afdekking van bijgebouwen en uitbouwen welke ingevolge deze voorschriften mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat deze eisen betrekking hebben op de nokrichting en/of de dakhelling van de dakafdekking;
- b. de realisering van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:
 1. de aard van de afdekking van gebouwen;
 2. de aard van de hoofdopzet van gebouwen, de structuur van de gevel en de aard van de detaillering van de gevel;
 3. het materiaalgebruik;
- c. de situering van bijgebouwen ten opzichte van de hoofdgebouwen, waarbij geëist kan worden, dat:
 1. bijgebouwen met één gevel op, of op een afstand van ten minste 1 m uit de bouwgrens moeten worden gebouwd;
 2. de breedte van een aangebouwd bijgebouw ten hoogste 2/5 van de breedte van de bijbehorende woning mag beslaan;
 3. een aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel van een woning op een afstand van ten minste 3 m achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning wordt gebouwd;
 4. tussen een vrijstaand bijgebouw en de woning een ruimte van ten minste 5 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
 5. tussen een vrijstaand bijgebouw en een uitbreiding van de woonruimte een afstand van ten minste 2 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
 6. de diepte van een aangebouwd bijgebouw, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van de woning niet meer dan 5 m zal bedragen;

7. bij hoeksituaties de situering van bijgebouwen en/of aanbouwen zodanig is, dat, indien een bijgebouw geheel of gedeeltelijk wordt geplaatst vóór de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van een woning op een ander perceel, vanuit de hoek van laatstgenoemde woning, aan de voorgevel een uitzichtshoek van ten minste 45° onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
- d. de plaatsing van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte, waarbij geëist kan worden dat deze op een afstand van ten minste 1 m uit een zijdelingse perceelsgrens en/of een perceelsgrens grenzend aan een openbare bestemming worden geplaatst.

Artikel 6

Relatie bestemmingsplan en overige regelgeving

1. Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van stedenbouwkundige onderwerpen blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- overschrijding van bouwgrenzen;
- ruimte tussen bouwwerken;
- erf- en terreinafscheidingen;
- parkeergelegenheden;

2. Keurbepalingen

Ten aanzien van het plangebied is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing.

Artikel 7

Bescherming van het plan

1. Geen gebouw mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, waarbij aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.
2. Geen ander werk en/of werkzaamheid mag worden uitgevoerd, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, waarbij aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.

Artikel 8**Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen****1. Inleiding**

De wijze waarop met het plan de doeleinden worden nagestreefd, die zijn toegekend aan alle gronden binnen het plan, wordt in hoofdlijnen als volgt beschreven.

Dit artikel kent verder de volgende inhoud:

2. Doel van het plan
3. Juridische relevantie
4. Algemene uitgangspunten
5. Hoofdstructuur
6. Beeldkwaliteit
7. Archeologische waarde en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
8. Beroepsmatige werkruimten in en bij woningen
 - 8.1 Algemeen
 - 8.2 Detailhandel bij woningen
9. Beleid met betrekking tot flexibiliteitsbepalingen
10. Beleid met betrekking tot afwegingsaspecten bij het aanlegvergunningenstelsel
 - 10.1 Algemene uitgangspunten
 - 10.2 Specifieke afwegingsaspecten

Naast dit artikel zijn in de leden "Hoofdlijnen van beleid" van de artikelen in Hoofdstuk III de bestemmingsspecifieke uitgangspunten voor beleid voor de onderscheiden bestemmingen aangegeven.

2. Doel van het plan

Het bestemmingsplan beoogt voor het plangebied:

- a. een ruimtelijk kader te bieden in stedenbouwkundig en in functioneel opzicht voor de ontwikkeling en realisatie van een onderdeel van het project Westlandse Zoom, te weten het gebied Westmade, waarbij aansluiting wordt gezocht bij:
 - de Structuurvisie Westlandse Zoom en
 - de Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom;
- b. een ruimtelijk kader te bieden voor het beheer van de in het plangebied aanwezige en te handhaven functies.

3. Juridische relevantie

Dit artikel geldt niet als direct toetsingskader bij bouwvergunningen maar geeft:

- inzicht in de wijze waarop de gemeente de beleidsdoelstellingen wil verwezenlijken met, naast de bepalingen van het bestemmingsplan, ook alle andere de gemeente ten dienste staande instrumenten vanuit de sectorale wetgeving;
- een inzicht in de inspanningsverplichtingen van de gemeente om de in het plan aangegeven doelstellingen te realiseren;
- een algemeen toetsingskader bij de uitwerking van de bestemming als bedoeld in artikel 9;
- een toetsingskader bij de belangenafweging van onder meer vrijstellings- en wijzigingsbepalingen, aanlegvergunningen, en het stellen van nadere eisen;
- inzicht in de wijze waarop, eventueel in aanvulling op het publiekrechtelijk instrumentarium, de gemeente gebruik maakt van haar positie al dan niet als private partij, in het overleg met exploitanten.

4. Algemene uitgangspunten

4.1 Voor het plangebied wordt uitgegaan van een duurzame ontwikkeling, waarbij, ter uitvoering van de algemene beleidsdoelstellingen die ten grondslag liggen aan het plan, de volgende doelstellingen gelden.

a. Stedenbouwkundige invulling

Voor het plangebied dient te worden uitgegaan van een stedelijke ontwikkeling met:

- een hoogwaardig woonmilieu met relatief lage dichtheden;
- een integratie van waterstaatkundige elementen in het stedenbouwkundig plan.

b. Duurzaamheid

Bij de realisatie van bebouwing en bij de inrichting van de woonomgeving dient te worden uitgegaan van het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen. Uitvoering van dit beleid zal mede plaatsvinden door het voeren van overleg met exploitanten en het geven van voorlichting aan bewoners over de doelstellingen en uitgangspunten van het plan.

c. Waterhuishouding

1. het realiseren van voldoende capaciteit ten aanzien van de waterberging met een scheiding van de waterstaatkundige eenheden;
2. het realiseren van een inrichting met natuurvriendelijke oevers die tevens een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van ecologische verbindingen.

Ten aanzien van het te ontwikkelen woongebied zijn de uitgangspunten verder opgenomen in lid 2 van artikel 9.

5. Hoofdstructuur

5.1 De stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt gevormd door diverse structurerende elementen. Bij de realisering van het plan dienen deze structurerende elementen in hoofdlijnen te worden gevolgd, waarbij in het bijzonder dient te worden gelet op de onderlinge samenhang van onder meer:

- de ruimtelijke en functionele hoofdopzet;

- de hoofdverkeersstructuur;
- de waterhuishouding;
- de voorzieningen;
- de groenvoorzieningen.

5.2 Bij de aangegeven situering van de structurerende elementen is er sprake van een zekere mate van flexibiliteit met betrekking tot de uiteindelijke realisering op voorwaarde dat de doelstellingen van het plan, waaronder begrepen de stedenbouwkundige hoofdstructuur, niet in onevenredige mate wordt aangetast. De onderlinge samenhang met betrekking tot de aansluiting en situering van de gegeven aanwijzingen worden hierbij van groot belang geacht.

6. Beeldkwaliteit

6.1 Ten aanzien van de beeldkwaliteit is het beleid gericht op het uitvoeren van de "Kwaliteitsagenda Westlandse Zoom" zoals dat door de raad is vastgesteld.

7. Archeologische waarde en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

7.1 Ten aanzien van de in het plangebied, als zodanig aangewezen archeologisch waardevolle gebieden is het beleid in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten welke een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde.

Deze bepaling is niet van toepassing op gronden die op de bij deze voorschriften gevoegde kaart "Vrijwaringsgebied archeologie" zijn aangegeven als "Gebied zonder archeologische waarde".

7.2 Bescherming van archeologisch waardevolle gebieden geschiedt enerzijds door de toepassing van de Monumentenwet 1988 en/of het opnemen van de (primaire) bestemming "Archeologisch waardevol gebied" als opgenomen in de bijlage bij deze voorschriften (artikel A),

Binnen gronden met archeologische waarde kan slechts medewerking worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden., indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van deze gronden.

7.3 Alvorens met de realisatie van de bestemming te beginnen dan wel voordat een vergunning wordt verleend, dient, voor zover dit niet eerder is geschiedt, de mogelijkheid te worden geboden tot het doen van voorafgaand wetenschappelijk onderzoek en/of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

In voorkomende gevallen zal, alvorens te beslissen, advies worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

7.4 Met toepassing van de in lid 1 onder e opgenomen wijzigingsbepaling kan, na ingewonnen advies van een archeologisch deskundige, aan gronden met archeologische

waarde een planologische bescherming worden gegeven, indien nader archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

- 7.5 Voor bebouwing met cultuurhistorische waarde is het beleid gericht op het behoud van de cultuurhistorische en architectonische waarde van de bebouwing. Bescherming van de waarde van deze bebouwing geschiedt mede door het opgenomen aanlegvergunningstelsel.

8. Beroepsmatige werkruimten in en bij woningen

8.1 Algemeen

- a. Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige activiteiten is toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate zal blijven gehandhaafd en de randvoorwaarden genoemd onder c in acht worden genomen.
- b. Door burgemeester en wethouders kan, na een daartoe te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend aan de bouw van beroepsmatige werkruimten bij woningen, binnen de gegeven kaders voor de erfbouw, op voorwaarden dat daarbij de onder c genoemde randvoorwaarden in acht worden genomen.
- c. Bij het realiseren van beroepsmatige werkruimten gelden de volgende randvoorwaarden:
 1. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
 2. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning/perceel niet meer dan 50 m² bedragen;
 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 4. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
 5. er mogen geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden;
 6. er mogen, onverminderd het bepaalde onder 8.2, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
 7. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

8.2 Detailhandel bij woningen

Door burgemeester en wethouders kan, na een daartoe te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend aan het medegebruik van beroepsmatige werkruimten bij woningen voor detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde, dat:

- a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
- b. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering,
- c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente.

9. *Beleid met betrekking tot flexibiliteitsbepalingen*

Binnen de nader geformuleerde uitgangspunten kan aan ontwikkelingen medewerking worden verleend, indien:

- er sprake is van een versterking van de gewenste functionele en ruimtelijke structuur, of;
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste functionele en ruimtelijke structuur.

10. *Beleid met betrekking tot afwegingsaspecten bij het aanlegvergunningstelsel*

10.1 Algemene uitgangspunten

In zijn algemeenheid geldt dat de activiteiten in het plangebied er niet toe mogen leiden dat de doelstellingen van de betrokken bestemming onevenredige schade zullen oplopen.

Dit kan mogelijk worden voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden zoals fasering, beperking in oppervlakte en compenserende maatregelen. Een en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van terzake deskundigen.

Bij de beoordeling omtrent de toelaatbaarheid van een ander werk en/of werkzaamheid gelden nog de volgende maatstaven:

- werken en/of werkzaamheden die wel verband houden met (een van) de aangegeven doeleindenomschrijving en gevolgen (kunnen) hebben voor de natuurwaarden, ecologische waarde, landschapswaarde en/of cultuurhistorische waarde dienen naar evenredigheid nader op hun aanvaardbaarheid te worden beoordeeld; daarbij dient te worden gezien of door het stellen van voorwaarden de negatieve effecten op de aangegeven waarde niet kunnen worden verminderd, dan wel, bij een al dan niet beperkte aantasting, de mogelijkheden voor herstel kunnen worden vergroot;
- werken en/of werkzaamheden die of geen verband houden met de aangegeven doeleindenomschrijving of op een onevenredige wijze afbreuk doen aan de aangegeven doeleindenomschrijving zijn niet toegestaan; het betreft hier met name werken en/of werkzaamheden, anders dan bij wijze van onderhoud en/of beheer, die ingrijpende negatieve gevolgen hebben.

10.2 Specifieke afwegingsaspecten

Bij de toetsing van een aanvraag voor een aanlegvergunning spelen de onderstaande afwegingsaspecten een rol:

a. *De locatie van de geplande activiteit*

De locatie betreft de plaats waar de te ondernemen activiteit plaats zou moeten vinden. Indien nodig, dient onderzocht te worden of er plaatsen zijn waar de activiteit minder schadelijke effecten heeft op de realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming. Het is mogelijk dat er geen geschikte locaties aanwezig zijn.

b. De omvang van de activiteit

Bij de omvang van de activiteit wordt gekeken naar het oppervlak waarop de activiteit zou moeten worden uitgeoefend en naar de reikwijdte van de effecten van de activiteit binnen de bestemming. Indien nodig, dient onderzocht te worden of het mogelijk is de activiteit op een kleiner oppervlak te laten plaats vinden.

c. De aard van de activiteit

Met de aard van de activiteit wordt bedoeld dat de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect daarvan nauwkeurig omschreven dienen te zijn.

Bepaalde activiteiten kunnen dermate schadelijk zijn voor de realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming, dat de aanlegvergunning niet kan worden verleend.

d. Het tijdvak waarin de activiteit wordt ondernomen

Het kan voorkomen dat een activiteit in sommige maanden van het jaar of bepaalde delen van een etmaal minder of juist meer schadelijk is, waardoor het de voorkeur verdient de activiteit in die periode uit te voeren.

e. De mogelijkheden voor herstel

Het kan mogelijk zijn dat een schadelijke activiteit gecompenseerd kan worden door deze na de ingreep te herstellen, voorwaarden te scheppen voor herstel of door de waarden die verloren gaan door de activiteit op een andere plaats te realiseren. De compensatie kan in een andere bestemming worden gerealiseerd.

f. Het maatschappelijk belang in relatie tot het economisch belang

De effecten op de te beschermen waarde (maatschappelijk belang) dient in een aantal gevallen te worden afgewogen tegen economisch belang van de aanvrager. Dit economisch belang kan in een aantal gevallen direct samenhangen met de in de doeleinden aangegeven functie.

Artikel 9**Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW-****1. Doeleindenomschrijving**

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- woondoeleinden;
 - maatschappelijke doeleinden;
 - horecadoeleinden;
 - recreatieve, sportieve en verenigingsdoeleinden;
 - verkeersvoorzieningen;
 - nutsvoorzieningen;
 - groenvoorzieningen,
 - voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - geluidwerende-/afschermende voorzieningen;
 - en andere tot een woongebied behorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 1.2 Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Transportleidingen, rioolpersleiding - Mn(r)" is gegeven is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 12 van toepassing.
- 1.3 Voor zover op de kaart, binnen de bestemming de nadere aanwijzing "Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" is gegeven, zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing,

2. Hoofdpijnen van beleid

Realisatie van de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 en het hieronder bepaalde.

- 2.1 Programmatische aspecten
- Ten aanzien van woningen:
 - Binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen niet minder dan 350 woningen zullen en niet meer 625 nieuwe woningen mogen worden gebouwd (exclusief de bestaande woningen binnen de in lid 1.1. bedoelde bestemming).
 - Van het onder 1 bedoelde maximum aantal woningen mag ten hoogste 20% worden gebouwd als gestapelde woningen; de overige woningen dienen te worden gebouwd als eengezinswoningen.

- b.
 - 1. De waterbergingscapaciteit binnen het plangebied dient ten minste 325 m³ per ha per waterstaatkundige eenheid te bedragen.
 - 2. Binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming dient ten behoeve van de waterberging:
 - ten minste 16% van de oppervlakte van de bestemming te worden aangewezen voor boezemwater in het gebied dat deel uitmaakt van Delflands boezem;
 - ten minste 10% van de oppervlakte van de bestemming dient te worden aangewezen voor polderwater in het gebied dat deel uitmaakt van de polder.
- c. van de oppervlakte van de binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming dient ten minste 10% te worden aangewezen voor (openbare) groenvoorzieningen;
- d. binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming mogen ten hoogste 5000 m² worden aangewezen voor horecadoeleinden en bedrijven gericht op recreatieve functies zoals verenigingsdoeleinden, een verhuurbedrijf voor kleine vaartuigen en sportieve voorzieningen.

2.2 Inrichtingsaspecten

Voor de inrichting van de in lid 1.1 bedoelde bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a. De percelen die op de kaart nader aangegeven met de aanwijzing "In te passen woonfunctie" zullen in het uitwerkingsplan een woonbestemming behouden; bij de herinrichting van het gebied dient te worden uitgegaan van handhaving van de perceelsoppervlakte van de huiskavel;
- b. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing water zullen watergangen worden gerealiseerd, waarbij onderscheid dient te worden gemaakt tussen boezemwater en polderwater:
 - 1. boezemwater:
 - ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Boezemwater" zal een watergang (boezemwater) worden gerealiseerd;
 - ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Waterplas" een aaneengesloten waterplas (binnen deelgebied A) en een waterrijke structuur met waterplassen en eilanden (binnen de deelgebieden C, D en E) mede ten behoeve van de waterberging, zal worden gerealiseerd;
 - voor zover binnen de aanwijzing "Boezemwater" tevens de aanwijzing "Recreatieve waterroute" is gegeven wordt uitgegaan van de realisering van een te realiseren vaarroute voor de kleine watersport als onderdeel van een te realiseren vaarroute tussen de Haagweg en de Boomawetering;
 - ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Verbijzondering eindpunt vaarroute" zal, nabij de Haagweg, een verbijzondering worden gerealiseerd van bedoelde watergang ter accentuering van het eindpunt van de hierboven genoemde vaarroute;

- ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Aansluitpunt boezemwater" zal een verbinding worden gerealiseerd met de buiten het plangebied gelegen boezemwateren.

2. polderwater

- binnen het op de kaart aangegeven "Deelgebied D" zal, ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Aansluitpunt overige watergangen" en verbinding worden gerealiseerd met het oppervlaktewater (polderwater) in het noordelijk (in Den Haag gelegen) gebied.

Bij de realisering van watergangen dient in de uitwerking rekening te worden gehouden met de keurzones van het Hoogheemraadschap van Delfland door het opnemen van een specifieke (dubbel)bestemming.

c. Binnen het op de kaart aangegeven "Deelgebied A":

- dient bij de stedenbouwkundige inrichting te worden aangesloten op het westelijk gelegen duinlandschap waarbij de nadruk ligt op een "open" bebouwingstructuur;
- Voor de zone op de kaart aangegeven met de aanwijzing "Beplantingszone" dient zo veel als mogelijk te worden uitgegaan van een ruimtelijke inpassing van de aanwezige groenvoorzieningen en houtopstanden waardoor een landschappelijke begeleiding van de Haagweg wordt bewerkstelligd;
- zal ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Waterplas" te worden voorzien in een aaneengesloten waterpartij;
- dient ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing "Verbijzondering eindpunt vaarroute" eventueel in combinatie met soortgelijke voorzieningen binnen deelgebied E, te worden voorzien in dagrecreatieve functies, alsmede een horecafunctie als ondersteuning van bedoeld eindpunt.

d. Binnen het op de kaart aangegeven "Deelgebied B" dient bij de stedenbouwkundige inrichting:

- de bestaande bebouwing te worden gehandhaafd waarbij het bestaande bebouwingslint, ter weerszijden van de bestaande weg, kan worden verdicht in een stedenbouwkundige verkaveling die aansluit op de bestaande bebouwing;
- ter weerszijden van de weg mag, achter de bestaande en nieuw te realiseren woningen aan de bestaande weg, vrijwel parallel aan deze bebouwing een tweede bebouwingslint worden gerealiseerd die qua verkaveling en dichtheid aansluit op de bebouwing langs eerder bedoelde weg;
- in het westen, aan het eind van de weg dient te worden uitgegaan van een verbijzondering in de vorm van een "Buitenplaats". In de vorm van een, qua bouwvorm en architectuur, bijzonder woongebouw;

e. Binnen het op de kaart aangegeven "Deelgebied C" dient bij de stedenbouwkundige inrichting:

- te worden aangesloten op het oostelijk gelegen gebied waarbij de nadruk ligt op een woongebied binnen een bosgebied;
- dient bij de entree van de Haagweg te worden uitgegaan van een wigvormige ruimte die insnijdt tot in het gebied;

- zal ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Waterplas" te worden voorzien in een waterrijke structuur;
- f. Binnen het op de kaart aangegeven "Deelgebied D" dient bij de stedenbouwkundige inrichting, ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Waterplas", te worden voorzien in een waterrijke structuur;
- g. Binnen het op de kaart aangegeven "Deelgebied E" dient,
 - dient bij de stedenbouwkundige inrichting te worden aangesloten op het westelijk gelegen duinlandschap;
 - dient ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Verbijzondering eindpunt vaarroute" eventueel in combinatie met soortgelijke voorzieningen binnen deelgebied A, te worden voorzien in dagrecreatieve functies, alsmede een horecafunctie als ondersteuning van bedoeld eindpunt;
- h. Binnen de onderscheiden deelgebieden kan, indien de stedenbouwkundige situatie daartoe aanleiding geeft, medewerking worden verleend voor de bouw van blokken van 3 of meer aaneengesloten eengezinswoningen tot ten hoogste 10% van het aantal te bouwen woningen; voor het overige zullen hoofdzakelijk vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinswoningen worden gebouwd.
- i. In aansluiting op de hoofdwaterstructuur in het plangebied (zie onder b) zal een ecologisch raamwerk worden gerealiseerd, waarbij het beleid gericht is op een inrichting van de oeverzones met biotopen die bedoeld raamwerk ondersteunen.
- j. als uitgangspunt voor de woonpercelen geldt een bebouwingspercentage van 25 % (hoofdgebouw en erfbouw);
- k. bij de realisatie van nieuwe (woon)bebouwing dient:
 - ten aanzien van bestaande en (voorlopig) te handhaven glastuinbouwbedrijven een afstand in acht te worden genomen van ten minste 25 m tot bestaande glasopstallen;
 - ten aanzien van bestaande glasopstallen, ter voorkoming van een onevenredige schaduw hinder, te worden uitgegaan van een 20° lijn gemeten vanuit de voet van de kassen, waarbij de hoogte van gebouwen niet hoger mag zijn dan door die lijn wordt bepaald;
 - ten aanzien van bestaande woningen c.q. te handhaven of in te passen woonfuncties een afstand te worden aangehouden van te minste 20 m tussen de achtergevels van de woningen.

Van deze bepalingen kan door burgmeester en wethouders vrijstelling worden verleend, indien:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de glastuinbouwbedrijven c.q. de bestaande woningen;
- de milieuplanologische situatie dan wel de ligging van de kassen (ten opzichte van de zon) aanleiding geeft tot het aanhouden van een andere afstand c.q. hoogte;
- in voldoende mate vaststaat dat er sprake is van een tijdelijke situatie doordat op korte termijn sprake zal zijn van een bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing van het benadeelde glastuinbouwbedrijf.

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 4 (Procedureregels)

2.3 Verkeersaspecten

- a. De ontsluiting van de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen voor autoverkeer zal in hoofdzaak geschieden vanuit de op de kaart gegeven aanduiding "Ontsluitingspunt autoverkeer".
- b. Bij de realisering van de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen gelden ten aanzien van parkeervoorzieningen de volgende normen:
 - bij woningen:
minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op het woonperceel; aanvullend zullen in het openbaar gebied parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij wordt uitgegaan van een norm van 0,3 parkeerplaats per woning;
 - bij overige functies wordt uitgegaan van de normen zoals verwoord in de meest recente CROW-publicatie ASVV;
- c. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Langzaamverkeersverbinding" zullen langzaamverkeersverbindingen (fietspaden en/of voetpaden) worden gerealiseerd.
- d. Langs de Orberlaan zal de bestaande fietsroute (oostelijk deel) worden verbeterd en ongeveer overeenkomstig de op de kaart gegeven aanwijzing "Langzaamverkeers-verbinding" zal worden voorzien in de aanleg van een nieuwe verbinding in noordelijke richting.

2.4 Bebouwing

- a. binnen het op de kaart aangegeven:
 1. "Deelgebied A":
 - zullen hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen en blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinswoningen alsmede een beperkt aantal gestapelde woningen worden gebouwd;
 - voor de eengezinswoningen dient te worden uitgegaan van ten hoogste drie bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag;
 - voor de gestapelde woningen dient te worden uitgegaan van ten hoogste zes bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag;
 2. "Deelgebied B":
 - zullen hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen en blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinswoningen worden gebouwd; binnen de bestemming zijn een beperkt aantal gestapelde woningen toegestaan met name aan de zuidzijde van het deelgebied (nabij Westerhonk);
 - voor de eengezinswoningen dient te worden uitgegaan van ten hoogste drie bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag;
 - voor de gestapelde woningen dient te worden uitgegaan van ten hoogste zes bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag;

3. "Deelgebied C":
 - zullen hoofdzakelijk vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinswoningen worden gebouwd;
 - voor de eengezinswoningen dient te worden uitgegaan van ten hoogste twee bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag;
 - voor de gestapelde woningen dient te worden uitgegaan van ten hoogste zes bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag;
 4. "Deelgebied D":
 - zullen hoofdzakelijk vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinswoningen worden gebouwd;
 - voor de eengezinswoningen dient te worden uitgegaan van ten hoogste twee bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag;
 - voor de gestapelde woningen dient te worden uitgegaan van ten hoogste vier bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag;
 5. Deelgebied "E":
 - zullen vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten worden gebouwd;
 - voor de eengezinswoningen dient te worden uitgegaan van ten hoogste drie bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag.
- b. voor zover op de op een perceel de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" is aangegeven de op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaande goothoogte, hoogte en dakhelling niet mag worden gewijzigd; door burgemeester en wethouders kan, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie vrijstelling worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarde van de bebouwing.

3. ***Uitwerkingsregels***

3.1 **Uitwerkingsopdracht**

Burgemeester en wethouders moeten overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen uitwerken met inachtneming van de hieronder geformuleerde regels.

3.2 **Overleg**

- a. Alvorens tot uitwerking over te gaan zal ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten overleg gevoerd worden met het Hoogheemraadschap van Delfland.
- b. Alvorens tot uitwerking en realisatie van de in lid 1.2 genoemde bestemming over te gaan, zal, indien het nader archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft, ten aanzien van de stedenbouwkundige inrichting overleg worden gevoerd met de een archeologische deskundige.

3.3 Procedurele bepalingen

Alvorens tot uitwerking van de bestemming of een gedeelte daarvan over te gaan zal door burgemeester en wethouders een "Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking" worden opgesteld, dat onder meer betrekking zal hebben op:

- de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
- de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing en de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten.

3.4 Bouwverbod

Het is, onverminderde het elders in deze voorschriften bepaalde, verboden bouwwerken op te richten voordat de in lid 1.1 bedoelde bestemming door burgemeester en wethouders is uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft.

3.5 Nadere administratieve bepalingen

- a. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).
- b. Door burgemeester en wethouders kan, zolang de onder 3.4 bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft, vrijstelling worden verleend voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde, dat:
 - het bouwplan past binnen een concept- dan wel een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan;
 - Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Bij toepassing van het bovenstaande dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 3 van artikel 4 (Procedureregels).

4. **Bouwbepalingen**

- 4.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2 en lid 3, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de genoemde bestemmingen.

5. **Gebruiksbepalingen**

- 5.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 13 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

6. **Aanlegvergunningen**

- 6.1 Ten aanzien van de bebouwing als bedoeld in lid 1.2 (Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) is het bepaalde in artikel 18 (Aanlegvergunningen) van toepassing.

Artikel 10

Woondoeleinden

- vrijstaande woningen -W(v)-
- vrijstaande en/of aaneengesloten woningen -W(va)-
- aaneengesloten woningen -W(a)-
- erf (e)
- tuin (t)

1. *Doeleindenomschrijving*

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, erven en tuinen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

2. *Hoofdlijnen van beleid*

Ten aanzien van beroepsmatige werkruimten wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 8, lid 8.

3. *Bouwbepalingen*

- 3.1 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van onderstaande bepalingen.

3.1.1 Ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. de hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- b. binnen de bouwvlakken waaraan op de kaart de aanwijzing:
 - "v" is gegeven: uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
 - "va" is gegeven: uitsluitend vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
 - "a" is gegeven: uitsluitend blokken van ten minste drie aaneengesloten eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
- c. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bouwgrens te worden geplaatst;
- d. voor zover op de kaart niet anders is bepaald dient de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens(zen) tenminste te bedragen:
 1. bij vrijstaande woningen: 3 m tot beide zijdelingse perceelsgrenzen;
 2. bij woningen in een blok van twee of meer aaneengesloten woningen: 3 m tot (één van) de zijdelingse perceelsgrenzen;
 3. voor zover ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan de bestaande situatie niet voldoet aan het hierboven bepaalde geldt de bestaande afstand als minimum.

- e. voor zover op de kaart binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding "Bebouwingsklasse" is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de hoogte van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de kaart in de "Tabel maatvoering gebouwen" bij de betreffende bebouwingsklasse is aangegeven;

3.1.2 Ten aanzien van aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen:

- a. bij iedere woning, binnen het bouwvlak en/of op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)", mogen aan de achtergevel van de woning aan- of uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de hoogte van aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte en overkappingen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
 - 3. op de aan- of uitbouw geen andere bouwwerken zoals borstweringen en balkonhekken zijn toegestaan;
 - 4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid d;
- b. bij iedere vrijstaande woning of eindwoning van een blok, binnen het bouwvlak en/of op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)", aan de zijgevel van de woning aan- of uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de afstand van de gebouwen tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m zal bedragen;
 - de afstand tot de naar de vóór het hoofdgebouw gelegen perceelsgrens ten minste 6 m zal bedragen;
 - 3. de hoogte van aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte en overkappingen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
 - 4. op de aan- of uitbouw geen andere bouwwerken zoals borstweringen en balkonhekken zijn toegestaan;
 - 5. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid d;
- c. bij iedere hoofdgebouw, binnen het bouwvlak en/of op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)", bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen;
 - 3. de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;

4. de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
5. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid d;
- d. de gebouwen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden opgericht, indien:
 1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen/overkappingen op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)" niet meer bedraagt dan:
 - bij een vrijstaande woning of eindwoning van een blok: 80 m²;
 - bij overige woningen: 50 m²;
 2. het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)", voor zover dit gelegen is achter de woning tussen het verlengde van de zijgevel(s) en/of de gemeenschappelijke scheidingsmuur(muren):
 - voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en
 - ten minste 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft;

indien het hierboven bepaalde ertoe zou leiden dat totaal geen bijgebouwen mogelijk zouden zijn, mag desondanks te allen tijde een huishoudelijke berging van ten hoogste 6 m² worden gebouwd;
- e. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd.

3.1.3 Ten aanzien van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen:

bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij:

1. binnen het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "tuin (t)" de hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen;
2. binnen het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)" de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3 m voor pergola's;
3. binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.1.1 onder c:
voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de naar een weg toegekeerde bouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bouwgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur / verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. lid 3.1.1 onder d sub 1:
voor het plaatsen van één zijgevel van een woning op een afstand van ten minste 2,50 m uit één van de zijdelingse perceelsgrenzen op voorwaarde, dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur / verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;

- c. lid 3.1.1 onder d sub 2:
voor het plaatsen van één zijgevel van een woning binnen de bestemming -W(va)- op een afstand van ten minste 2,50 m uit één van de zijdelingse perceelsgrenzen onder de voorwaarde dat verlening van de vrijstelling geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste stedenbouwkundige structuur / verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- d. lid 3.1.2:
voor de bouw bij een woning binnen het bebouwingsvlak of op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)" van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige werkruimte, waarbij:
 - 1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 8 van artikel 8 van toepassing is;
 - 2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - 3. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 3.1.2 onder b sub 3 van toepassing is;
 - 4. ten aanzien van de situering het bepaalde in lid 3.1.2 onder b sub 2 van toepassing is;
- e. lid 3.1.2 onder b sub 3:
voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
 - 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 - 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning.
- f. lid 3.1.2. onder a sub 3 en onder b sub 4:
voor de bouw van andere bouwwerken met een hoogte van maximaal 1 meter op aan- of uitbouwen;

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 13 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

5. Wijzigingsbevoegdheden

- 5.1 Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd de in lid 1.1 bedoelde bestemming te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het wijzigen van de bestemming als bedoeld in lid 1.1 in de bestemming "Uit te werken woondoeleinden" als bedoeld in artikel 9 indien zulks in verband met een doelmatige uitvoering en inrichting van het plan gewenst of noodzakelijk is. Bij toepassing van het bovenstaande dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 11

Verkeersdoeleinden -V-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, bermen, bermsloten en andere verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.
- 1.2 Voor zover op de kaart tevens de bestemming:
- "Transportleidingen, hoofdwaterleiding -Mn(w)-";
 - "Transportleidingen, rioolpersleiding -Mn(r)";
- is gegeven is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 12 van toepassing.

2. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 De in lid 1.1 bedoelde gronden maken deel uit van de hoofdverkeersstructuur binnen de gemeente waarbij de ontsluitingsfunctie van belang is.
- Voor de in het plan aangewezen gronden zijn ten hoogste twee rijbanen toegestaan. Voor zover op de kaart voor een weg een wegprofiel is aangegeven dient bij de inrichting van die weg de aanwijzingen te worden gevolgd als op de kaart bij bedoeld wegprofiel zijn aangegeven.

3. Bouwbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd.

4. Gebruiksbeperkingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 13 (Algemene gebruiksbeperkingen) van toepassing.

Artikel 12

Transportleidingen,

- hoofdwaterleiding -Mn(w)-
- rioolpersleiding -Mn(r)-
- aardgasleiding -Mn(g)-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:
 - a. binnen de bestemming -Mn(w)-: een (ondergrondse) hoofdwaterleiding;
 - b. binnen de bestemming -Mn(r)-: een (ondergrondse) rioolpersleiding;
 - c. binnen de bestemming -Mn(g)-: een (ondergrondse) aardgasleiding;
 met de daarbij behorende andere bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 1.2. Secundair zijn deze gronden, voor zover zulks op de kaart is aangegeven, bestemd voor de op de kaart aan deze gronden gegeven bestemmingen.

2. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 Het beleid is erop gericht de bestaande (ondergrondse) transportleidingen in het plangebied te handhaven en deze de noodzakelijke bescherming te geven door middel van onder meer het opnemen van een aanlegvergunningstelsel.

3. Bouwbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd.
- 3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor het oprichten van bouwwerken ten dienste van de in lid 1.2. bedoelde (secundaire) bestemmingen, waarbij het bepaalde in de bouwbepalingen van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat de bouwwerken slechts mogen worden opgericht voor zover de belangen van de leidingen dit gedogen.
 Alvorens bouwvergunning te verlenen wordt door Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

4. Gebruiksbeepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 13 (Algemene gebruiksbeepalingen) van toepassing.

5. Aanlegvergunningen

- 5.1 Ten aanzien van het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 14 (Aanlegvergunningen) van toepassing.

Artikel 13**Algemene gebruiksbepalingen****1. *Gebruiksbepalingen ten aanzien van onbebouwde gronden***

- 1.1 Het is verboden de in het plan begrepen gronden - voor zover zij onbebouwd blijven - anders te gebruiken of te laten gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemming.
- 1.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1.1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. het opslaan van gebruiksklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - d. het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - d. ligplaats of aanlegplaats voor vaartuigen.
- 1.3 Het bepaalde onder 1.2 is niet van toepassing op:
- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
 - b. opslag in het kader van het normale onderhoud van gronden;

2. *Gebruiksbepalingen ten aanzien van bouwwerken*

- 2.1 Het is verboden bouwwerken anders te gebruiken of te laten gebruiken dan ten dienste van de in deze voorschriften aan de bijbehorende grond gegeven bestemming.
- 2.2 Onverminderd het bepaalde in lid 2.1 is het in ieder geval verboden:
- a. de woningen als bedoeld in artikel 10 te gebruiken voor beroeps- of bedrijfsmatige werk en/of opslagruimte;
 - b. de bouwwerken als bedoeld in de artikel 9, nadat deze bestemmingen zijn uitgewerkt, te gebruiken voor doeleinden in strijd met de bepalingen van het uitwerkingsplan;
 - c. de bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting;
 - d. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling is verleend.

- 2.3 Het bepaalde in lid 2.2 is niet van toepassing op:
- het (mede)gebruik van woningen voor beroepsmatige werkruimte als aangegeven in lid 8 van artikel 8;
 - het gebruik van aangebouwde praktijkruimten voor (uitbreiding van de) woonruimte van de op het perceel aanwezige woning.

3. Vrijstellingsbepalingen omtrent het gebruik

- 3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1.2 onder d voor het medegebruik van de gronden als ligplaats of aanlegplaats voor vaartuigen , indien:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheden voor het verkeer en vervoer te water.

Alvorens een vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

- 3.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1.1, lid 1.2, lid 2.1 en lid 2.2, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 14

Aanlegvergunningen

1. Verbodsbepalingen

1.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de gronden als bedoeld in artikel 12:

- Transportleidingen, hoofdwaterleiding -Mn(w)-;
- Transportleidingen, rioolpersleiding -Mn(w)-;
- Transportleidingen, aardgasleiding -Mn(g)-;

de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

1.2 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de op de kaart aangegeven "Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" geheel of gedeeltelijk te slopen.

2. Uitzonderingen vergunningplicht

2.1 Het bepaalde in lid 1.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werkzaamheden:

- a. in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leiding;
- b. van geringe omvang, of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding;
- c. die, uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening, van niet ingrijpende betekenis zijn.

2.2 Het bepaalde in lid 1.2 is niet van toepassing op:

- a. het uitvoeren van sloop- en onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk ten behoeve van de instandhouding van de bebouwing;
- b. werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen sloopvergunning is vereist;

3. Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

3.1 Een vergunning, als bedoeld in lid 1.1 is slechts toelaatbaar, indien daardoor geen schade ontstaat aan de leiding.

Bij de afweging is het bepaalde in artikel 8, lid 10 van toepassing

3.2 De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1.2 zijn slechts toelaatbaar, indien de andere werken en / of werkzaamheden:

- a. zijnde normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
- b. van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen sloopvergunning is vereist;
- c. ingevolge het bepaalde in artikel 37 van de Monumentenwet of een gelijke bepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen;
- d. anderszins door de uitvoering de cultuurhistorische waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast.

4. Adviezen

- 4.1 Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 1.2 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- 4.2 Alvorens omtrent het verlenen van een vergunning als bedoel in lid 1.2 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Artikel 15**Algemene vrijstellingsbepalingen****1. Vrijstellingen**

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in deze voorschriften ten behoeve van:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 75 m³, een goothoogte van ten hoogste 4 m en een hoogte van ten hoogste 6 meter;
- b. een afwijking ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;
- c. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.
- d. voor de bouw van nieuwe bruggen en/of vlonders bij waterbestemmingen, indien:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheden voor het verkeer en vervoer te water.Alvorens een vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten schriftelijk advies in bij het Hoogheemraadschap van Delfland.
- e. het op de "Vrijwaringskaart archeologie", opgenomen in de bijlage bij deze voorschriften, nader aangeven van gebieden/percelen, nadat op basis van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat binnen deze gebieden:
 - geen sprake is van archeologische waarde;

- de archeologische waarde in voldoende mate zijn opgegraven en/of gedocumenteerd;

De kaart wordt niet aangepast dan nadat daarover een schriftelijk advies is ontvangen van een archeologisch deskundige.

2. Toetsingskader vrijstellingen

Vrijstellingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel kunnen slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en indien het beoogde stedenbouwkundige beeld zich daartegen niet onevenredig wordt aangetast, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.

Artikel 16

Algemene wijzigingsbepalingen

1. Wijzigingsbepalingen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het bepaalde in lid 2, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4 m, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 16 (Algemene vrijstellingsbepalingen), niet kunnen worden gebouwd;
- b. een vanuit het oogpunt van doelmatig gebruik noodzakelijke afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidelijnen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10% maar minder dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- c.
 1. het wijzigen van de aantallen te bouwen woningen en/of
 2. het wijzigen van de verhouding tussen te bouwen eengezinshuizen en gestapelde woningen zoals genoemd in artikel 9;
 op voorwaarde, dat:
 - de afwijking is gebaseerd op een onderzoek naar de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoeften;
 - de afwijking van het aantal te bouwen woningen niet meer bedraagt dan 20% van het in artikel 9 genoemde aantal;
 - het percentage gestapelde woningen met ten hoogste 10 mag worden verhoogd;
- d. het toevoegen op de kaart van de bestemming "Archeologisch monument", indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
 Alvorens toepassing te verlenen aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders advies in bij een archeologisch deskundige;
- e. het schrappen van de op de kaart gegeven aanwijzing "Cultuurhistorische bebouwing" indien de feitelijke omstandigheden of een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen financiële belangen, daartoe aanleiding geven;

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling wordt vooraf door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

- f.
 1. het wijzigen van de kaart, waarbij de (primaire) bestemming "Archeologisch waardevol gebied" kan worden opgenomen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat er sprake is van te beschermen archeologische waarde. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de bepalingen als opgenomen in artikel A in de bijlage bij deze voorschriften. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is overtreding van het bepaalde in lid 5.1 een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a lid 2 van de Wet op de economische delicten.
 2. het schrappen van de (primaire) bestemming "Archeologisch waardevol gebied", indien uit nader onderzoek is gebleken dat er geen sprake meer is van te beschermen archeologische waarde.

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

2. Toetsingskader wijzigingsbepalingen en wijzigingsprocedure

- 2.1 Aan de in lid 1 bedoelde wijzigingsbepalingen zal slechts medewerking worden verleend, indien:
 - zich daartegen geen dringende redenen verzetten en
 - het beoogde stedenbouwkundige beeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast; een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.
- 2.2 Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1 dient de procedure te worden gevold als aangegeven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

PARAGRAAF VI**STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN****Artikel 17****Strafbaarheid van overtredingen**

Overtreding van het bepaalde in:

Artikel 13, lid 1.1 en lid 1.2;

Artikel 13, lid 2.1 en lid 2.2;

Artikel 14, lid 1.1 en lid 1.2;

Is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 18

Overgangsbepalingen

1. *Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen*

- 1.1 Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet dan wel krachtens een afgegeven of nog af te geven mededeling als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet en welke afwijken van het plan, mogen onverminderd de bevoegdheid tot onteigening:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking naar de aard en afmetingen niet wordt vergroot;
 - b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, waarbij de bestemmings- c.q. bebouwingsgrenzen zonodig mogen worden overschreden, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
 - de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding als bedoeld in lid 1.3.;
 - binnen drie jaar na het tenietgaan de bouwvergunning zal zijn aangevraagd dan wel de melding is gedaan.
- 1.2 Het bepaalde onder 1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- 1.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de in lid 1.1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goot- en totale hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.

2. *Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik*

- 2.1 Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.
- 2.2 Het bestaande gebruik als bedoeld in lid 2.1 mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.
- 2.3 Het bepaalde in lid 2.1 en 2.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19**Slotbepaling**

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam

“Bestemmingsplan Westmade”.

BIJLAGE BIJ DE VOORSCHRIFTEN

Artikel A

Archeologisch waardevol gebied

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde een en ander met inachtnaam van het bepaalde in lid 2.
- 1.2 Voor zover zulks op de kaart nader is aangegeven zijn de gronden secundair bestemd voor de overige aangegeven bestemmingen, waarbij het bepaalde bij deze (secundaire) bestemmingen van toepassing is.

2. Hoofdpijnen van beleid

2.1 Algemeen

Voor de in lid 1.1 bedoelde gronden is het beleid gericht op het behoud van archeologisch waarde van deze gebieden. Het beleid is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde; medewerking kan worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde.

Alvorens een vergunning te verlenen dient gestreefd te worden naar het behoud van mogelijkheden tot voorafgaand wetenschappelijk onderzoek en/of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

2.2 Ontwikkelingen

Met toepassing van de daartoe in artikel 20 lid 1 onder e opgenomen wijzigingsbepalingen kunnen, na ingewonnen advies of op verzoek van een archeologische deskundige komen te vervallen als uit onderzoek blijkt, dat binnen de gebieden geen te beschermen archeologische waarde (meer) in het geding is.

3. Bebouwingsbepalingen

- 3.1 Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 3.2 Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in deze voorschriften bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1 voor de bouw van bouwwerken noodzakelijk voor en ten dienste van de andere op de kaart aangegeven bestemmingen op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een vrijstelling in redelijkheid niet kan worden geweigerd. Ten deze wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige

Indien omtrent het verlenen van een vrijstelling een negatief advies is ontvangen, wordt de vrijstelling slechts verleend nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

4. *Gebruiksbepalingen*

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

5. *Aanlegvergunningen*

5.1 Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0.40 m;
- d. het aanleggen van boomgaarden;
- e. het bebossen van gronden;
- f. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op

- a. normale (onderhouds)werkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de archeologische waarde van de gronden;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn omdat geen afbreuk kan worden gedaan aan de archeologische waarde van de gronden.

5.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 5.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.

Ten aanzien van de afweging is het bepaalde in lid 10 van artikel mede 8 van toepassing.

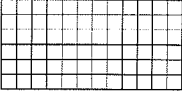
5.4 Adviezen

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 5.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk over de archeologische gevolgen advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige.



schaal 1:10.000

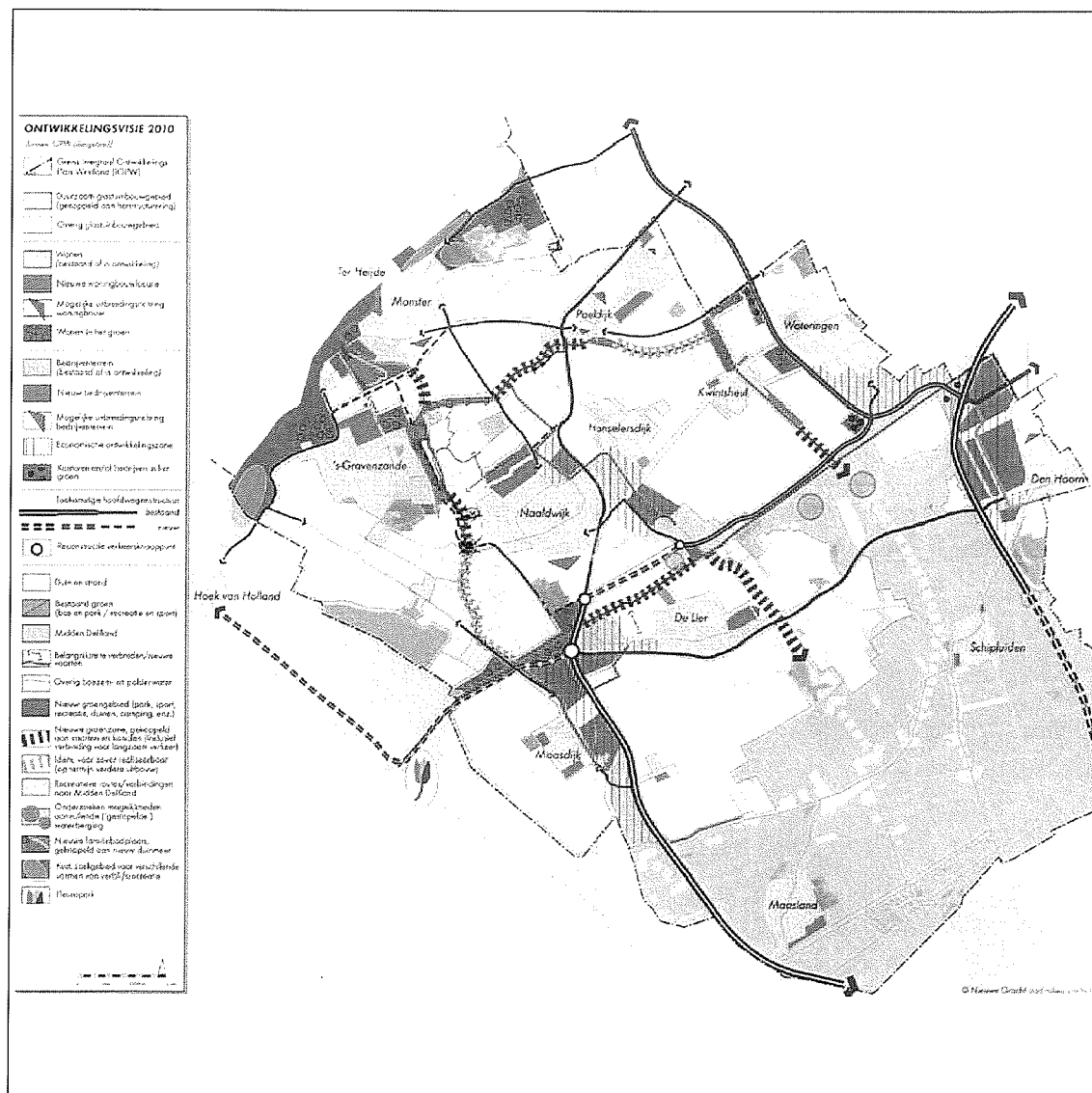
Vrijwaringskaart archeologie

	Grens plangebied
	Grens onderzoeksgebied
	Gebied zonder archeologische waarde

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

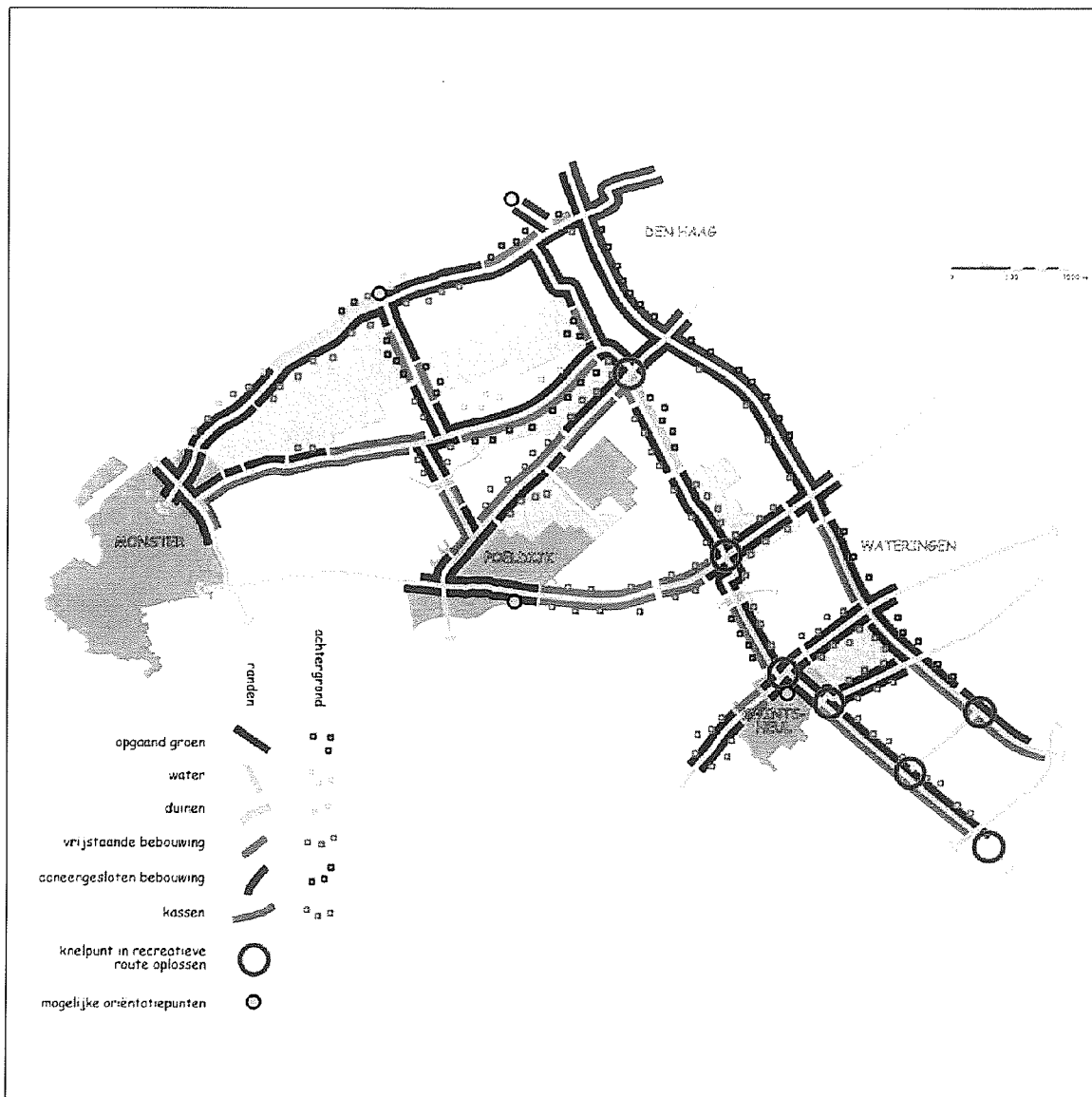
Bestemmingsplan "Westmade"
 Afbeeldingen toelichting
 Vaststelling 30 augustus 2005

KAART



33 IOPW

Bestemmingsplan "Westmade"
 Afbeeldingen toelichting
 Vaststelling 30 augustus 2005



34. Kwaliteitsagenda

Bestemmingsplan "Westmade"
 Afbeeldingen toelichting
 Vaststelling 30 augustus 2005



schaal 1:10.000

41 Functionele aspecten

—	Grens plangebied		Nutsvoorzieningen
	Woondoeleinden		Natuur/Groen
	Agrarisch/Glastuinbouw		Agrarisch onbebouwd
	Bedrijven		Maatschappelijke doeleinden
	Recreatieve doeleinden (overdekt)		
	Recreatieve doeleinden (niet overdekt)		

Bestemmingsplan "Westmado"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



schaal 1:10.000

42 Ruimtelijke aspecten

	Grens plangebied		Open groengebied
	Aaneengesloten glastuinbouw		Zichtlijn
	Fragmentarische bebouwing		Beeldbepalende bebouwing
	Lintbebouwing		Aaneengesloten bedrijfsbebouwing
	Aaneengesloten bebouwing		

Bestemmingsplan "Westmade"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



schaal 1:10.000

43 Verkeersaspecten - huidige situatie

- Grens plangebied
- · — · — Gebiedsontsluitingsweg (buiten bebouwde kom)
- + + + Erf toegangsweg (buiten bebouwde kom)
- ● ● ● ● Langzaam verkeersroute

Bestemmingsplan "Westmade"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



schaal 1:10.000

44.1 Leidingen

- grens plangebied
- Transportleiding - Aardgasleiding 12" 79.9 BAR
- Transportleiding - Rioolpersleiding 568 AC
- Transportleiding - Hoofdwaterleiding Ø 580 mm.

Bestemmingsplan "Westmade"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



schaal 1:10.000

45 Waterhuishouding: bestaand

— grens plangebied

■ Boezemwater

▨ Polderwater

— Boezemkade

Bestemmingsplan "Westmade"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



schaal 1:10.000

46.1 Archeologie, waarden cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid Holland

- Grens plangebied
- Grens onderzoeksgebied
-  Zeer grote kans op archeologische sporen
-  Redelijke tot grote kans op archeologische sporen
-  Lage kans op archeologische sporen

Bestemmingsplan "Westmade"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



schaal 1:10.000

46.2 Archeologie - inventarisatie 2005

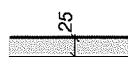
- Grens plangebied
- Grens onderzoeksgebied
-  Vindplaats: terrein met hoge archeologische waarde
-  Terrein met redelijke tot hoge kans op archeologische sporen
-  Terrein met verstoringen / zeer lage kans op archeologische sporen

Bestemmingsplan "Westmade"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



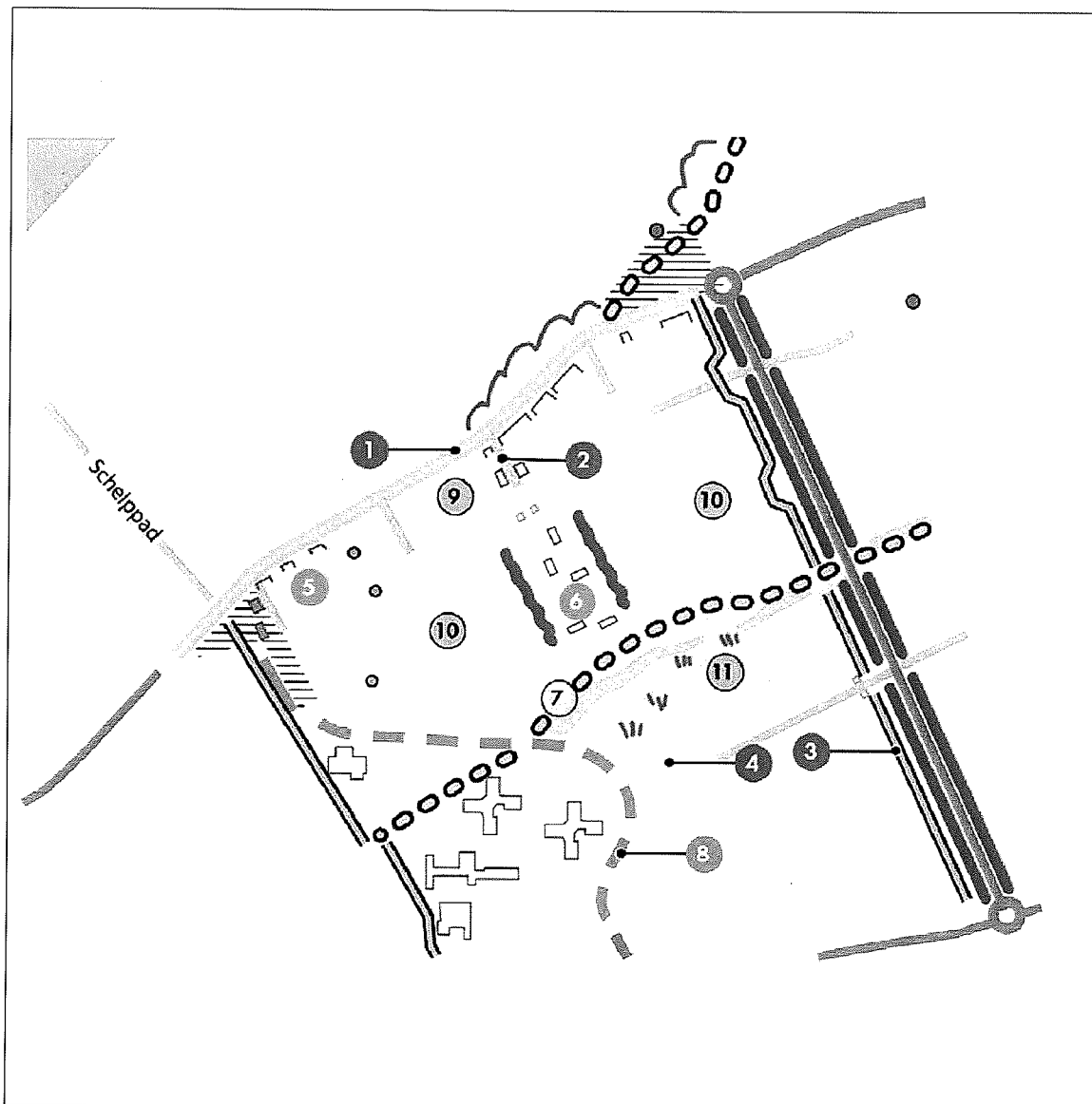
schaal 1:10.000

51 Milieucontour



25 meter afstand tussen glastuinbouw en aaneengesloten bebouwing

Bestemmingsplan "Westmade"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



63. Kwaliteitsagenda

Infrastructuur

- ① Recreatieve vormgeving Haagweg, van Scheippad tot Waterstoren
- ② Gebiedsontsluitingen via Haagweg en Oorberlaan
- ③ Kwaliteitsverbetering fietsroute langs Oorberlaan (met watertoren als richtpunt)

Natuurwaarden, cultuurhistorie, recreatie

- ④ Nat grasland, (Madeland), eventueel ontpolderd in samenhang met planvorming Madestein
- ⑤ Behoud en representatief benutten van duinkop, duinhoof, einde Heemraadswater, 3 schoorstenen
- ⑥ Behoud en versterken identiteit hunderlaantje op oude buitenplaats 'Plaats Langeveld'
- ⑦ Recreatieve route langs overgang parkbosmilieu/nat grasland
- ⑧ Mogelijkheid onderzoeken van recreatieve voorroute naar Boomawatering (verder naar Poeldijk/Den Haag/Delft)

Woonmilieus

- ⑨ Wonen in binnenduinland
- ⑩ Wonen in parkbosmilieu
- ⑪ Wonen op / in Madeland (nat grasland)

Bestemmingsplan "Westmade"
 Afbeeldingen toelichting
 Vaststelling 30 augustus 2005



schaal 1:10.000

73 Waterhuishouding: Nieuw

— Grens plangebied

■ Boezemwater

↔ Polderaansluitpunt



Compensatie boezemwater



Aanlegplaats kleine vaartuigen



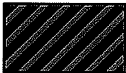
Polderwaterstructuur

Bestemmingsplan "Westmade"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



schaal 1:10.000

74 Water- en groenstructuur

	Grens plangebied		Polderwater
	Boezemwater		Duin/Struweel
	Vochtig bos en struweel		Water en oeverbeplanting
	Duin/Bos		
	Laanbeplanting		

Bestemmingsplan "Westmade"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



schaal 1:10.000

75 Verkeersaspecten

- Grens plangebied
- · — · — Gebiedsontsluitingsweg (buiten bebouwde kom)
- Gebiedsontsluitingsweg (binnen bebouwde kom)
- — — Erf toegangsweg (binnen bebouwde kom)
- Langzaam verkeersroute (bestaand)
- · — · — Langzaam verkeersroute (nieuw)
- ➡ Ontsluitingspunt autoverkeer

Bestemmingsplan "Westmade"
 Afbeeldingen toelichting
 Vaststelling 30 augustus 2005

Lijst met afbeeldingen

10. Ligging plangebied

20. Ligging plangebied in groter verband

- 21. Overzicht
- 22. Aangrenzende gebieden

Voorgeschiedenis

- 31. Streekplan Zuid-Holland West (ontwerp d.d. 19-02-03)
- 32. Structuurvisie
- 33. IOPW
- 34. Kwaliteitsagenda

Bestaande situatie

- 41. Functionele aspecten
- 42. Ruimtelijke aspecten
- 43. Verkeersaspecten: huidige situatie
 - Technische infrastructuur
 - 44.1 Leidingen
- 45. Waterhuishouding: bestaand
 - Cultuurhistorische waarden
 - 46.1 Archeologie, waarden cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland
 - 46.2 Archeologie inventarisatie 2004

Milieu-aspecten

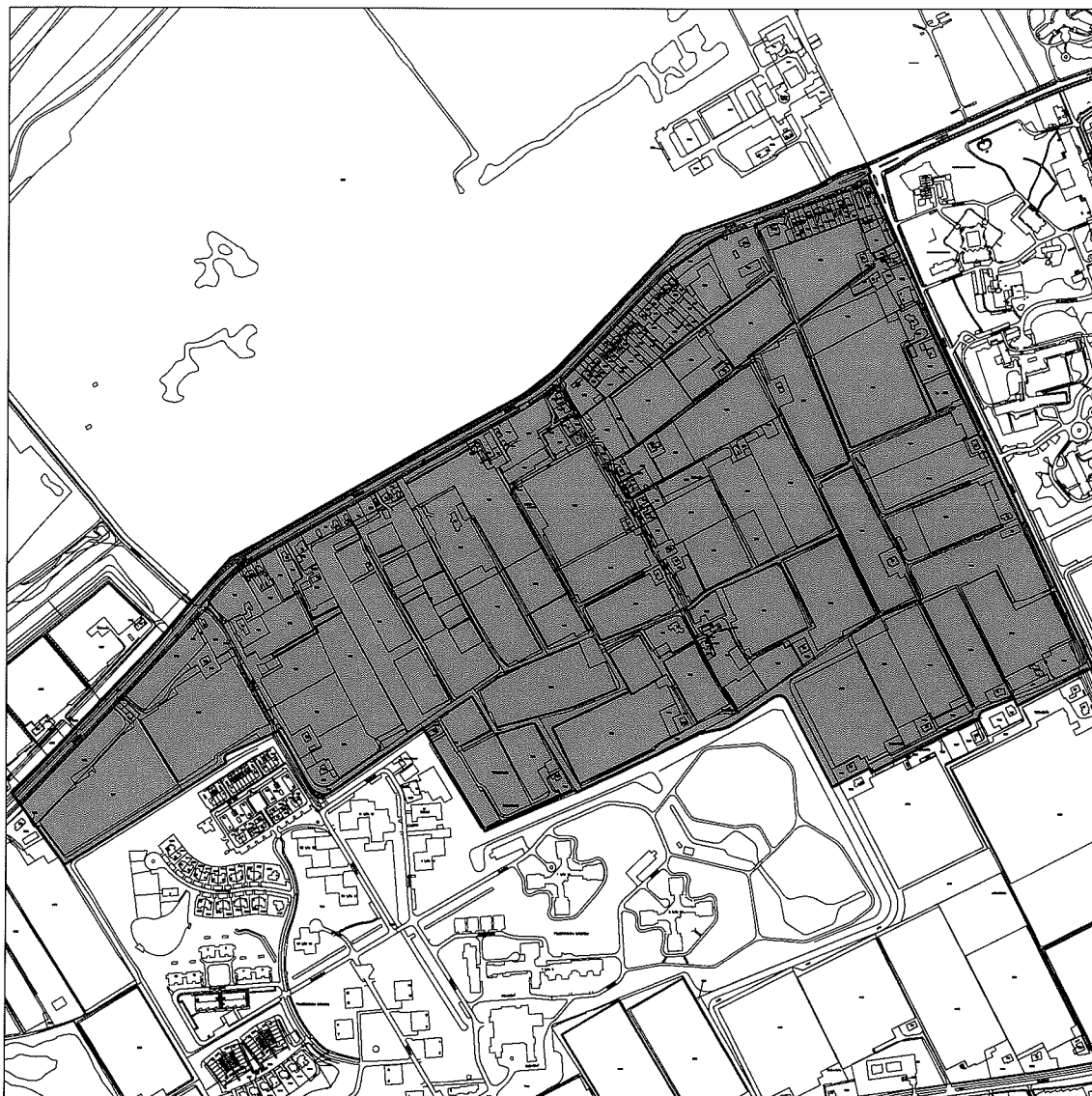
- 51. Milieucontour
- 52. Akoestische aspecten industrie
- 53. Akoestische aspecten verkeer

Ontwikkelingsvisie

- 63. Kwaliteitsagenda

Gebiedsontwikkeling

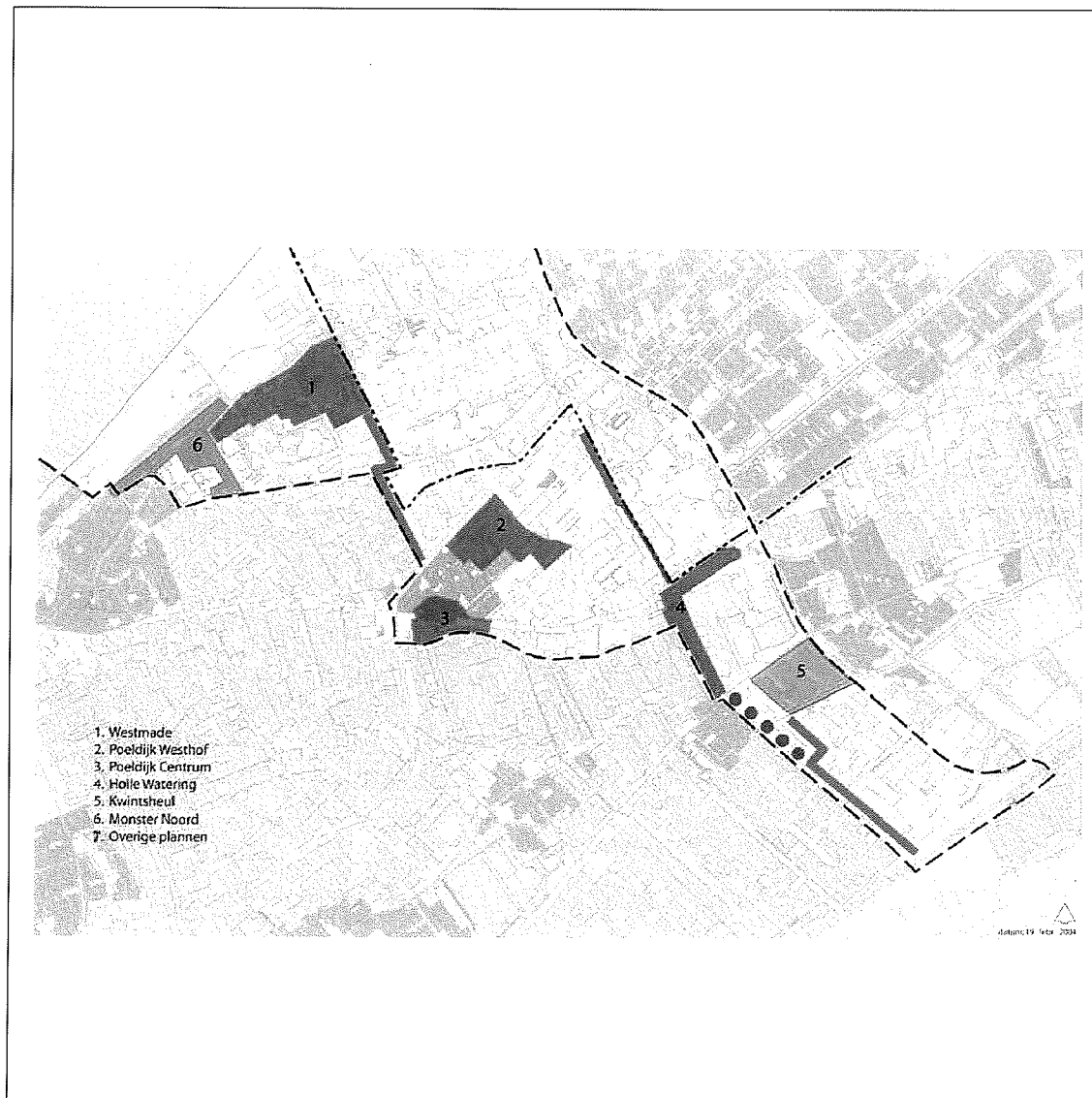
- 73. Waterhuishouding: nieuw
- 74. Water- en groenstructuur
- 75. Verkeersaspecten



schaal 1:10.000

10 Ligging plangebied

Bestemmingsplan "Westmade"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



21. Overzicht

Bestemmingsplan "Westmade"
 Afbeeldingen toelichting
 Vaststelling 30 augustus 2005

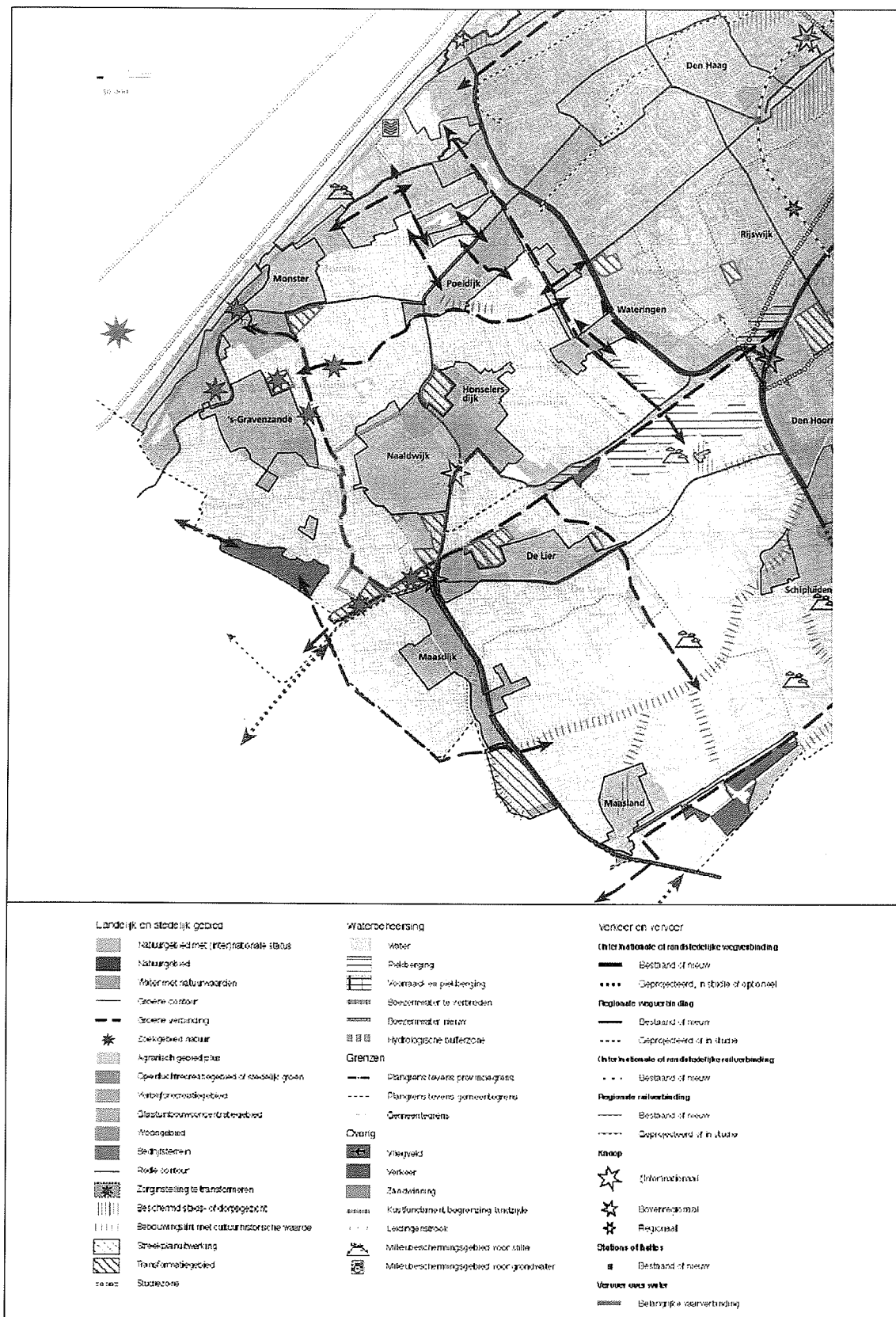


schaal 1:10.000

22 Aangrenzende gebieden

— Grens plangebied

Bestemmingsplan "Westmaade"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



31 Streekplan Zuid-Holland West (ontwerp streekplan dd. 19-02-2003)

Bestemmingsplan "Westmade"
 Afbeeldingen toelichting
 Vaststelling 30 augustus 2005