

Gemeente Westland

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"

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

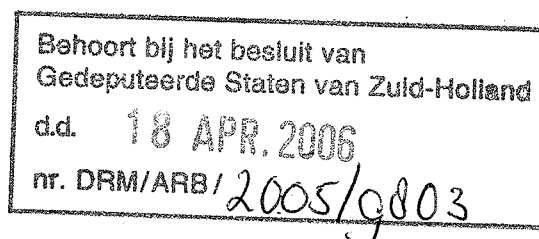
J. van der Tak

E. K. Meemern
R. J. J. J. J.

KuiperCompagnons

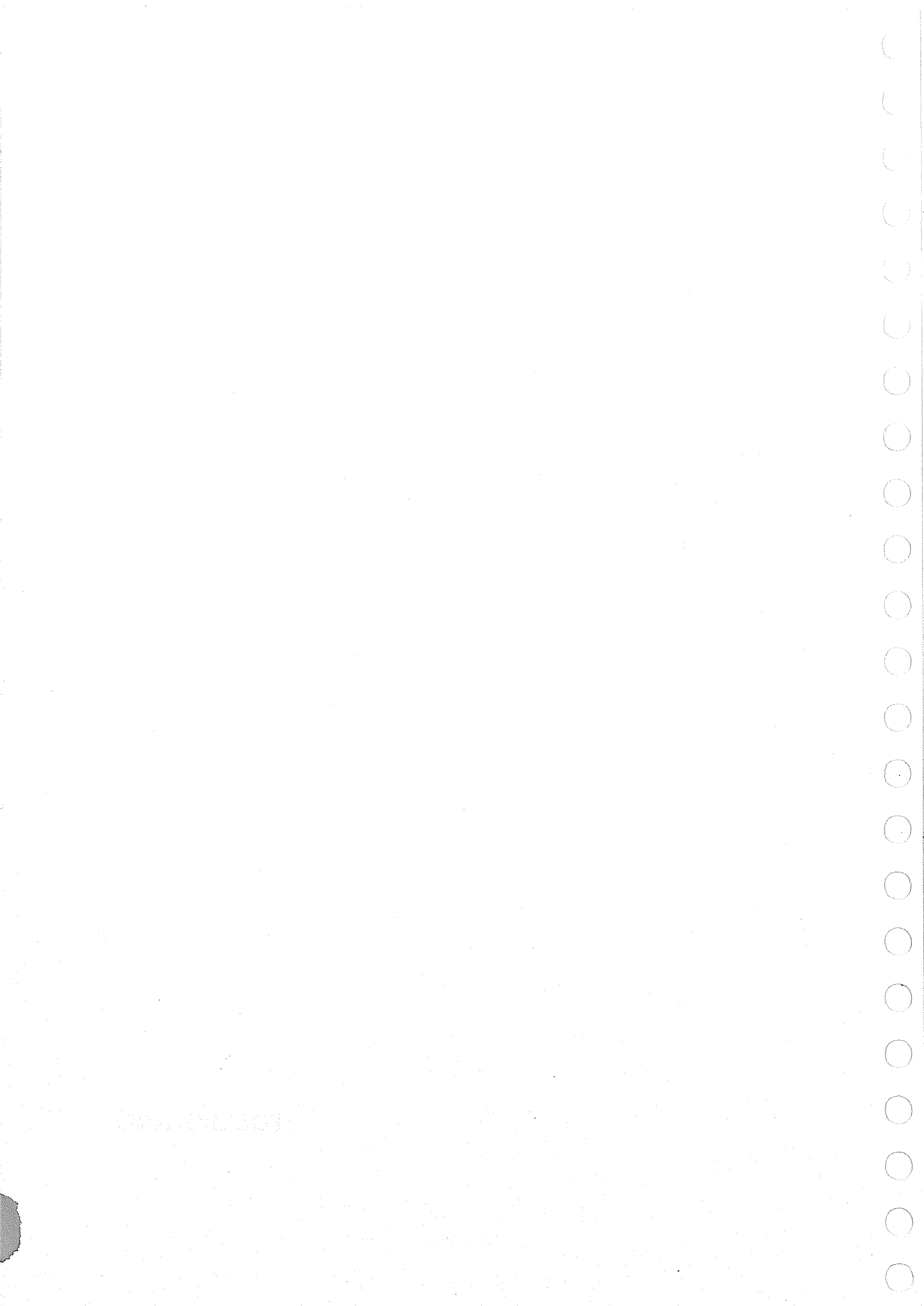
in opdracht van de gemeente Westland, afdeling Planontwikkeling,
Projectbureau De Westlandse Zoom

KC-werknummer: 818.401.03





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	12
2.5.4. Gemeentelijk beleid	14
2.5.5. Beleid Hoogheemraadschap	17
2.6. Ruimtelijke aspecten	17
2.6.1. Algemeen: Westlandse Zoom	17
2.6.2. Poeldijk Centrum	18
2.7. Functionele aspecten	19
3. ONDERZOEK	21
3.1. Waterhuishouding	21
3.1.1. Westlandse Zoom algemeen	21
3.1.2. Plangebied Poeldijk Centrum	23
3.2. Bedrijven	24
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	28
3.5.4. Resultaten overige stoffen	30
3.5.5 Vervolgonderzoek No ² en fijn stof	30
3.6. Veiligheid	31
3.6.1. Externe veiligheid	31
3.6.2. Fysieke veiligheid	32

Vervolg inhoudsopgave van deze toelichting:	Blz.
3.7. Cultuurhistorische waarden	32
3.7.1. Wettelijk kader en normstelling	32
3.7.2. Ontstaansgeschiedenis	34
3.7.3. Bekende archeologische informatie	34
3.7.4. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	35
3.7.5. Keuze maatregelen	35
3.7.6. Conclusie	36
3.8. Ecologie	37
3.8.1. Ecologische verbindingszone	37
3.8.2. Flora en fauna	38
3.9. Handhavingsaspecten vigerende bestemmingsplannen	41
4. BELEIDSVISIE	43
4.1. Structuurvisie in hoofdlijnen	43
4.2. Ruimtelijke aspecten	43
4.2.1. Kwaliteitsdragers	44
4.2.2. Waterhuishoudkundige structuur	45
4.2.3. Infrastructuur	46
4.3. Functionele aspecten	47
4.3.1. De woonwijken	47
4.3.2. Voorzieningen	47
4.4. Duurzaamheid	48
4.4.1. Duurzame stedenbouw	48
4.4.2. Duurzaam bouwen	48
4.5. Fasering	49
5. PLANBESCHRIJVING	51
5.1. Inleiding	51
5.2. Huidige kwaliteit van het gebied	51
5.3. Planconcept	51
5.4. Inrichtingsaspecten	53
5.4.1. Verkavelingsstructuur	54
5.4.2. Ontsluitingsstructuur	54
5.4.3. Waterstructuur	54
5.4.4. Natuur, cultuur en recreatie	58
5.4.5. Woonmilieus	58
5.5. Programma en fasering	58

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 Hoofddijnen van beleid	63
6.2.4 Globaliteit en flexibiliteit	63
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 Hoofddijnen van beleid	67
6.4.3. Paragraaf III Bestemmingsbepalingen	69
6.4.4. Paragraaf IV Gebruiksbeepalingen	80
6.4.5. Paragraaf V Flexibiliteitsbepalingen	81
6.4.6. Paragraaf VI Straf-, overgangs- en slotbepaling	82
7. UITVOERBAARHEID	83
7.1. Economische uitvoerbaarheid	83
7.2. Handhavingsaspecten	84
7.3. Realiseringstempo	84
7.4. Grondbeleid	85
7.4.1 Algemeen beleid	85
7.4.2 Verwerkelyking naaste toekomst (art. 13 WRO)	85
7.5. Toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten	86
7.6. Kostenverhaalsbeleid	86
8. INSpraak EN OVERLEG	87
8.1. Inspraak	87
8.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985	87
8.3. Van voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan	88
8.4. Van ontwerp- naar vastgesteld bestemmingsplan	88

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 Poeldijk Centrum
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 (naam en functie)

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

45. Waterhuishouding: bestaand

46. Cultuurhistorische waarden

46.1 Archeologie, waarden cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland

46.2 Archeologie - inventarisatie 2004

46.3 Bebouwing met cultuurhistorische waarde

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) – Gemeente Monster
 - Kerngebieden (PM/GS-Zuid-Holland) - Gemeente Monster
 - Bedrijventerrein Poeldijk Noord (24 juni 2003 vastgesteld) - Gemeente Monster
 - 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. Ontwikkelingsvisie Centrum Poeldijk (17 juni 2003) - Projectbureau Westlandse Zoom
12. Grondexploitaties Convenantsprojecten Westlandse Zoom (maart 2003) - Stadsgewest Haaglanden
13. Handhaving in de Gemeente Wateringen (november 2002) - Gemeente Wateringen
14. Workshop De Westlandse Zoom (24 en 25 maart 2004) - Gemeente Westland
15. Actualisatie Bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan Gemeente Monster (5 december 2002) - Gemeente Monster
16. Bodembeheersplan Gemeente Monster (5 december 2002) - Gemeente Monster
17. Welstandsnota Westland (concept) september 2003 - Gemeente Westland
18. Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP), 20 februari 2002 – Haaglanden
19. Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid Holland (kaartenmap)
20. Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020
21. Onderzoek luchtkwaliteit zes nieuwbouwlocaties Westlandse Zoom

1. ALGEMENE ASPECTEN

1.1. Doel van het bestemmingsplan

Doel van het bestemmingsplan "Poeldijk Centrum" 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

Poeldijk Centrum ligt aan de Gantel in de dorpskern van Poeldijk, centraal in de Westlandse Zoom. Het gebied kent als plangrenzen de Jan Barendselaan, de Voorstraat eindigend ter hoogte van het verzorgingstehuis aan de waterloop de Gantel en de Gantel tot aan het terrein van het Energiebedrijf Westland. Dit terrein vormt de westelijke begrenzing van het plangebied.

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

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Poeldijk Centrum" bestaat uit een kaart en 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 Poeldijk Centrum 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 De Westlandse Zoom en 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 groepen. 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 zestal 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 welstandsc commissie. Hiermee vervult het kwaliteitsteam feitelijk de functie van de welstandsc commissie 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 "Poeldijk Centrum" vigeert het bestemmingsplan "Kerngebieden" (van de voormalige gemeente Monster); vastgesteld op 29 maart 1994 en 18 oktober 1994 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd.

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 de 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 waarmee de verschillende projecten, zoals genoemd in het IOPW, ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

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. Nadere studies zullen moeten uitwijzen hoe de groenblauwe structuur kan worden vormgegeven en welke locaties voor de beoogde woonmilieus in aanmerking komen. In de Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020 is aangegeven op welke manier de te handhaven glastuinbouwgebieden zich op de lange termijn duurzaam kunnen blijven ontwikkelen.

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 "ordering" 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 Poeldijk Centrum als deel van de Westlandse Zoom is in overeenstemming 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:

- Bedrijventerrein
- Woongebied
- Rode contour
- Groene verbinding

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.

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 Poeldijk Centrum als deel van de Westlandse Zoom is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Het plangebied valt binnen de rode contour.

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 cultuurgoed 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 Nota Planbeoordeling.

"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 deeluitwerkingen 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 door de raad vastgesteld op 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 en kan mede inrichting worden gegeven aan de gemeentelijke woningbehoefte. 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 programmavarianten en projecten. De betreffende 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 hoofdwatgangen, boezemwaters en bijbehorende afwateringssloten.

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, Bovendien, 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 waaronder Poeldijk. Poeldijk is ontstaan als dijkdorp aan de Gantel.

2.6.2. Poeldijk Centrum

Situatie 19^e eeuw

Poeldijk is een dijkdorp met een concentratie van woningen en bijbehorende bedrijvigheid in de vorm van lintbebouwing langs de Voorstraat. Deze straat is een lineair gesloten ruimte. De kerk voegt zich in de rooilijnen van de bebouwing.

Het dorp ligt te midden van het agrarisch gebied. Het vervoer van de agrarische producten vindt plaats via het water. Het water dringt door tot kort voor de Voorstraat.

Situatie 2004

De ontwikkeling van de historische kern van Poeldijk rond de Voorstraat is ongeveer analoog aan die van de kern van Monster, het naastgelegen dorp. Duidelijk is te zien hoe zeer, in veel sterkere mate dan in Monster, elementen van grotere schaal de oude structuur hebben aangetast. Bovendien is het lineaire ruimtelijke karakter van de oorspronkelijke Voorstraat "uiteengevallen" als gevolg van doorbraken in de straatwand en sloop. De doorgang naar de Irenestraat is verbreed. De smalle bouwstrook ingeklemd tussen de Schoolstraat en de Voorstraat is aan beide uiteinden ingekort, waardoor aan de oostzijde een (driehoekige) pleinvorm is ontstaan. Er is een doorgang gecreëerd naar de nieuwe Fonteinstraat. Hierbij is echter de beslotenheid van de Voorstraat behouden gebleven. De straatwand ten oosten van de Kerklaan is gesloopt. Vervolgens is de huidige kerk, ver terugliggend ten opzichte van de rooilijn van de Voorstraat, gebouwd. Hierdoor is een plein ontstaan, die de beëindiging vormt van de oorspronkelijke historische structuur.

Het centrumgebied van Poeldijk bestaat uit gemengde bebouwing (woningen en (ambachtelijke) centrum- en winkelveorzieningen), voornamelijk in laagbouw uitgevoerd. Langs de Jan Barendselaan en de Irenestraat is een aantal blokken gestapelde woningen aanwezig. In de stedenbouwkundige structuur is verder nog een aantal grootschalige bouwmassa's te onderscheiden waaronder, achter de Voorstraat, de sporthal de kerk en de school en, aan de Gantel, het verzorgingstehuis. In het gebied tussen de Voorstraat en de Gantel is sprake van grootschalige bedrijfsbebouwing.

De entree van Poeldijk biedt aan de westzijde een karakteristiek waardevol beeld: de grote bomen welke een poort vormen met de hoge kerk op de achtergrond. De bebouwing aan de west- en oostzijde van de Voorstraat bieden een afwisselend beeld door de individuele bebouwing. Deze bebouwing richt zich naar de weg waaraan ze is gebouwd. De inrichting van de Voorstraat wordt gedomineerd door de parkeervoorzieningen, waardoor de ruimte voor fietser en voetganger in het gedrang komt.

De Rijsenburgerweg en de Jan Barendselaan zijn de ontsluitingswegen van het centrumgebied, echter wel binnen de 30 km/uur zone. De Voorstraat is een verblijfsgebied met een woon- en winkelfunctie. Binnen de 30 km/uur zone wordt het langzaam verkeer niet gescheiden van het autoverkeer afgewikkeld.

2.7. Functionele aspecten

De bestaande (en deels te handhaven) percelen tussen de Voorstraat en de Jan Barendselaan zijn vooral in gebruik als woningen en (centrum)voorzieningen. Het te ontwikkelen gebied ten zuiden van de Voorstraat is overwegend in gebruik als bedrijventerrein, waaronder door glastuinbouwbedrijven.

De bedrijven beschikken over het algemeen over een areaal kassen en bijbehorende bedrijfsvoorzieningen, zoals een bedrijfswoning, een sorteerloods en open terreinen.

De school ten oosten van het glastuinbouwgebied, de kerk met haar begraafplaats en het daarachter gelegen woonzorgcomplex zijn de voornaamste cultureel- en sociaal maatschappelijke voorzieningen in het gebied. Overige, relatief grootschalige, elementen in het historische dorp zijn onder meer de supermarkt, de woonbebouwing aan de Jan Barendselaan en de groenvoorziening tussen de woonblokken aan de Voorstraat en de Jan Barendselaan, ten westen van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied is het terrein, inclusief de grootschalige complexen, van het Energiebedrijf gelegen. Deze vormt een vrij harde begrenzing van het plangebied.

In Poeldijk bevindt zich een aantal winkels dat gezien het beperkte draagvlak niet direct zou worden verwacht. Deze winkels hebben zeker een extra aantrekkingskracht, hoewel de wisselwerking tussen bijvoorbeeld het aanbod in de meubelbranche en de overige branches niet overschat moet worden. Door het realiseren van een geconcentreerd centrum met aandacht voor parkeren moet getracht worden deze voorzieningen samenstelling te handhaven.

De Voorstraat is de hoofdwinkelstraat en biedt een aantrekkelijk, soms verrassend aanzien. De functiemenging in de straat is groot. Het bestaande winkelaanbod is teveel verbrokkeld over de gehele lengte.

De kwaliteit van het dagelijkse aanbod is redelijk met een supermarkt en een relatief groot aantal levensmiddelen speciaalzaken. De supermarkt is echter te klein en voldoet niet geheel meer aan de hedendaagse wensen in de branche. Het aanbod aan niet-dagelijkse artikelen is smal hetgeen direct samenhangt met het beperkte draagvlak van nog geen 6.000 inwoners.

De kwaliteit van het assortiment is sterk wisselend van goed (kleding, meubelen) tot matig (huishoudelijke artikelen). Intussen zijn een speelgoedwinkel en een kledingzaak vertrokken en heeft de plaatselijke bouwmarkt behoefte aan uitbreiding.

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 zijn 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 niet geen inundatie mag plaatsvinden bij een T=100 bui. De waterberging is de hoeveelheid water die in een gebied opgevangen 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 er 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. De 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, 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 aan de afmetingen van de watergang. 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 van het Hoogheemraadschap van Delfland zijn de ligging en de minimale afmetingen van de waterkeringen vastgelegd. Rondom de keringen is een keurzone vastgesteld.

Deze bestaat uit de kernzone (de daadwerkelijk 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. Plangebied Poeldijk Centrum

Grondwatersysteem

Het maaiveld in het plangebied ligt op circa NAP +0,6 m hoogte. Het gebied is vrij vlak. De deklaag wordt gevormd door afzettingen van de Westlandformatie en bestaat uit klei, veen en (matig)fijn zand. De deklaag is circa 20 m dik. In januari 2004 heeft grondonderzoek plaatsgevonden in het plangebied. Uit het grondonderzoek blijkt dat het gebied een redelijk grillige bodemopbouw heeft. Tot een diepte van circa 4 m is overwegend klei aanwezig met hiertussen lagen met matig fijn zand en veen. Vanaf circa 4 m tot 10 m diep ligt overwegend matig fijn zand. Van circa 10 m tot 20 m diep ligt overwegend klei met lagen matig fijn zand en veen.

De grondwaterstand in het eerste watervoerend pakket wordt sterk beïnvloed door de grondwateronttrekking in Delft. Ter plaatse van het plangebied is de stijghoogte in het eerste watervoerend pakket tussen NAP -1,00 m en NAP -1,50 m. Het grondwaterstand in het freatisch grondwater zal grofweg overeenkomen met het streefpeil van het oppervlaktewater. Er is hier sprake van infiltratie.

Oppervlaktewatersysteem

In het plangebied liggen geen polderwatergangen. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Gantel. De Gantel is een boezemwatergang. Er ligt een tweetal boezemwatergangen in het plangebied, haaks op de Gantel. Het streefpeil in de boezemwatergangen is NAP -0,40 meter. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Dijkpolder.

In de bestaande situatie is sprake van een gemengd vrijvervalstelsel, waarmee het afvalwater (droogweerafvoer, dwa) en het hemelwater wordt afgevoerd. Het hoofdgemaal van dit stelsel ligt op de Hoek van de Nieuwe Weg-Voorstraat. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de rwzi Houtrust (deze rwzi wordt in de toekomst vervangen door de rwzi Harnaschpolder).

Waterkwaliteit

Het Hoogheemraadschap heeft een waterkwaliteitsmeetpunt liggen in de Gantel ter hoogte van Vogelaer. Dit meetpunt ligt buiten het plangebied. Op dit meetpunt wordt een zomergemiddelde fosfaatgehalte van 1,0 mg-P/l en een zomergemiddelde stikstofgehalte van 11,6 mg-N/l gemeten. Hiermee wordt de MTR (Maximaal Toelaatbare Risico) van zomergemiddeld maximaal 0,15 mg-P/l en 2,2 mg-N/l ruim overschreden. De MTR is de algemene norm voor oppervlaktewater.

Op 4 maart 2004 zijn grondwatermonsters genomen voor het vaststellen van de waterkwaliteit. De gemeten fosfaatconcentraties zijn met 1,5 tot 2,3 mg-P/l vrij hoog. Hiermee wordt in enkele gevallen de streefwaarde van maximaal 2,0 mg-P/l overschreden. Ook zijn op enkele locaties hoge stikstofconcentraties gemeten tot 9,2 mg-N/l. De gemeten concentraties ammonium en nitraat voldoen wel aan de streefwaarde voor grondwater. In het grondwater is een concentratie van 3,6 tot 5,8 mg/l Fe aanwezig, waardoor een deel van het fosfaat vastgelegd zal worden bij het uittreden van het grondwater.

3.2. Bedrijven

In het middengebied en aan de Gantel is een glastuinbouwbedrijf gelegen. Ingevolge de 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 overige bedrijvigheid in het plangebied is kleinschalig van aard en veelal gecombineerd met een woonfunctie. Ten aanzien van de bedrijvigheid behoeft geen milieuzone in acht te worden genomen.

Het binnen het plangebied gelegen glastuinbouwbedrijf kan bij planrealisatie niet gehandhaafd blijven. 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. Binnen het zoekgebied voor hervestiging (Westland en binnen een straal van 60 kilometer) lijkt momenteel voldoende aanbod op de markt beschikbaar te zijn.

Ook de andere binnen het te ontwikkelen woongebied gelegen bedrijven kunnen niet worden gehandhaafd. Voor de bestaande nutsvoorziening wordt nader onderzocht of deze ter plaatse kan worden behouden of dat deze elders binnen het plangebied kan worden gerealiseerd.

3.3. Akoestische aspecten

Heel Poeldijk Centrum is een 30 km/uur zone. Hiervoor zijn de nodige besluiten genomen. Op grond van artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder (Wgh) is voor dergelijke wegen geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wel dient gezien de verkeersintensiteit op de Jan Barendselaan inzicht te worden verkregen in de akoestische situatie ter plaatse.

Langs de Jan Barendselaan bevinden zich enkele gebieden die kunnen worden herontwikkeld. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan daar de bestemming worden gewijzigd in "Uit te werken woondoeleinden". Op relatief grote afstand van de Jan Barendselaan zijn op de kaart de gebieden A tot en met D bestemd als "Uit te werken gemengde doeleinden, klasse I". Binnen deze bestemming is de bouw van woningen eveneens toegestaan. Als laatste wordt genoemd de bestemming "Uit te werken gemengde doeleinden, klasse II", nabij de aansluiting van de Voorstraat met de Jan Barendselaan waarbinnen de bouw van woningen eveneens is toegestaan.

Aangezien voor de Jan Barendselaan geen zone vanuit de Wgh geldt, is de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ook niet van toepassing. Op grond van berekeningen is bepaald dat de 50 dB(A)-geluidscontour in de vrijeveld situatie op een afstand van 240 m uit het hart van de Jan Barendselaan is gelegen.

De 65 dB(A)-geluidscontour (maximale ontheffingswaarde indien de weg zoneplichtig zou zijn geweest) is op een afstand van circa 10 m uit het hart van de weg gelegen. De huidige bebouwing is in het gehele plan vrijwel niet binnen de berekende 65 dB(A)-geluidscontour gelegen.

De woningbouw binnen de bestemming "Uit te werken gemengde doeleinden, klasse I" bedraagt op de meeste plaatsen lager dan 50 dB(A). Een uitzondering hierop betreft het deelgebied D en het uiterste westelijke deel van het deelgebied A. Een overschrijding van 50 dB(A) is hier niet uit te sluiten. De geluidsbelasting kan evenwel beperkt blijven tot 55 dB(A). De geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe bebouwing binnen de bestemming "Uit te werken gemengde doeleinden, klasse I" kan door enige afstand te houden tot de Jan Barendselaan (circa 25 m) beperkt blijven tot maximaal 60 dB(A). Daarnaast treedt tot op een afstand van circa 75 m uit het hart van de Jan Barendselaan een geluidsbelasting op van meer dan 50 dB(A), rekening houdend met het afschermend effect van bestaande bebouwing langs deze weg.

Op grond van de Wet geluidhinder dient onderzoek te worden uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai afkomstig van de ten westen van het plangebied gelegen Nieuweweg. De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen binnen de zone van de Nieuweweg bedraagt 50 dB(A). Maximaal kan voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied een hogere grenswaarde worden aangevraagd van 65 dB(A).

In het geval sprake is van vervangende nieuwbouw (woningen die dienen ter vervanging van bestaande woningen) kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden verleend van maximaal 70 dB(A).

Alleen binnen het zogenoemde deelgebied D wordt als gevolg van het wegverkeer op de Nieuweweg de voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidsbelasting blijft in alle gevallen beperkt tot 55 dB(A).

Voor het verwachte aantal woningen dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeer op de Nieuweweg 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. 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 tot 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 opgebouwd uit zavel met een homogeen profiel (tuineerdgrond). Het glastuinbouwgebied binnen de plangrenzen is pas na 1975 bebouwd met kassen, dat als zogenoemd "verdacht grondgebruik" beschouwd wordt. Al die tijd hebben er geen grootschalige bodemingrepen plaatsgevonden. Op een enkele locatie binnen het plangebied heeft reeds regulier bodemonderzoek plaatsgevonden. De locatie ter hoogte van het glastuinbouwgebied is omschreven als (waarschijnlijk) licht verontreinigd, de kern van Poeldijk is waarschijnlijk matig 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 (NO_2)
De plandrempel voor 2000 was $58 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Indien de plandrempel wordt overschreden dient de gemeente een plan van aanpak op te stellen om in 2010 aan de vastgestelde norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ te kunnen voldoen.
2. Fijn stof (PM_{10})
De plandrempel voor 2000 was $46 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde voor 2005 is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast is voor de stof PM_{10} een 24 uurgemiddelde grenswaarde vastgelegd van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 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 geldt een overschrijding van de grenswaarde voor de concentratie NO_2 in de lucht. In de (voormalige) gemeente Monster is op 23 plaatsen een overschrijding van de concentratie NO_2 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.

De concentratie NO_2 binnen Monster overschrijdt niet de plandrempel van $58 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook is er geen sprake van overschrijding van het maximaal toegestane aantal overschrijdingen van de uurgemiddelde concentraties NO_2 . 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 NO_2 concentraties.

3.5.3. Resultaten fijn stof

In de voormalige gemeente Monster overschrijdt de jaargemiddelde concentratie van fijn stof de wettelijke grenswaarde. De plandrempel wordt ook overschreden. Oorzaak hiervan is de hoge achtergrondconcentratie en het lokale verkeer.

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.

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 orderingsprocedures in kaart worden gebracht zodat kan worden gekozen voor de minst belastende optie.

De ministeriële 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. De contouren behorende bij de verschillende risicomaten 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.

Het glastuinbouwbedrijf in het plangebied wordt op termijn aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied.

Ten westen van het plangebied ligt de bedrijfsbebouwing van het Nutsbedrijf Westland bestaande uit kantoren, opslag- en werkplaatsen en stallingsruimte. Vanwege de aard van de werkzaamheden wordt geen belemmering voor de planontwikkeling verwacht.

De centrumvoorzieningen in Poeldijk zijn geen aanleiding tot het verwachten van hinder en belemmeringen ten aanzien van de ontwikkelingen in het plangebied.

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 Poeldijk Centrum 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).
- 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;
- de voorzieningen 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 nota planbeoordeling 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.
- Nota Planbeoordeling.
- 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

Poeldijk ligt op een complex van wadplaat-, geul en komafzettingen, ontstaan door de vele zee-overstromingen. Tot circa 5000 jaar geleden nam het tempo van de zeespiegelstijging af. De huidige mondingen van de Rijn en de Maas werden toen reeds bepaald. De vele getijdegeulen, waaronder de Gantel, werden door de eerste strandwallen en duinenrijen grotendeels afgesloten. De afgenomen zee- en rivierinvloed maakte het gebied aantrekkelijk voor bewoning. Gedurende de periode van de Prehistorie tot en met de IJzertijd (6000 tot 2000 jaar geleden) vond in vrijwel het gehele gebied tussen de Rijn en de Maas (intensieve) bewoning plaats. Met name in het oude duinengebied en verder in het veengebied waar het gebied door het oude geulsysteem werd ontwaterd. Bewoning op veen is karakteristiek voor onder meer het Midden-Delfland, maar kwam ook voor in het Westland.

Met de komst van de enige Romeinse stad die west Nederland gekend heeft, Forum Hadriani (ter plaatse van het huidige Voorburg), werd ook het erbij gelegen agrarische gebied geromaniseerd. Dat is gebleken uit vondsten van (agrarische) gebouwen in tufsteen ter hoogte van Rijswijk en Poeldijk.

Het Gantelsysteem bood goede vestigingsmogelijkheden. Bewoning vond plaats op de geulafzettingen van de bovenloop en de zijtakken, in het randgebied langs de benedenloop en op de kleiafzettingen afkomstig van het Gantelsysteem.

Pas in de late Middeleeuwen (vanaf de 15^e eeuw) vond opnieuw bewoning in het plangebied plaats. In de 11^e en 12^e eeuw werd een groot deel van het Westland overstroomd. In die tijd zijn de eerste echte bedijkingen ontstaan waarop bewoning mogelijk werd. Het veen werd gebruikt als brandstof. In deze periode ontstonden ook de diepe droogmakerijen in het gebied.

Het huidige Poeldijk Centrum kent een dicht tot halfopen polderlint, ontstaan in de periode tot 1850. Daarna is het centrum opgevuld met aaneengesloten bebouwing van de periode na 1950. De bebouwing grenzend aan het centrum is voornamelijk in de periode 1850 - 1950 gerealiseerd. Dit oude dorpslint is van redelijk hoge waarde, gebaseerd op het feit dat de oude lintstructuur wel is behouden, maar de bebouwing veelal vervangen is door nieuwbouw.

3.7.3. Bekende archeologische informatie

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur is het plangebied aangeduid als een gebied waarvoor een redelijke tot grote kans op archeologische sporen geldt. De gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen zijn met name de gebieden waarvan de geologisch-bodemkundige structuren op intensieve exploitatie en bewoning wijzen. Gebieden met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen zijn de gebieden waarin de dichtheid van archeologische resten minder groot is. Gelet op de geologische kaart lijkt er het gebied slechts een geringe aanwezigheid van archeologische waarden te kennen. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er vooralsnog geen vindplaatsen in het onderzoeksgebied zijn. In het selectieadvies wordt daarom aangestuurd op het

uitvoeren van een Archeologische Begeleiding (AB) bij het aanleggen van bijvoorbeeld riolering en wegen, om te controleren of de lage verwachting terecht is.

Het oudste deel van Poeldijk, het oude dorpslint kent een grote tot zeer grote trefkans op archeologische sporen. Voor het overige terrein binnen het plangebied wordt de trefkans op sporen redelijk tot groot geacht.

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 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

- Voorstraat 12
- Voorstraat 31
- Voorstraat 33
- Voorstraat 41
- Voorstraat 48
- Voorstraat 59
- Voorstraat 63
- Voorstraat 69
- Voorstraat 84
- Voorstraat 86 - 88
- Voorstraat 109
- Voorstraat 111 - 111a
- Voorstraat 121
- Voorstraat 145

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.

Er heeft inmiddels een inventariserend archeologisch (bureau) onderzoek plaatsgevonden. Bewoningssporen uit de Vroege en Centrale Middeleeuwen zijn niet uitgesloten, maar de schaarste aan sporen uit deze periode in dit deel van het onderzoeksgebied maakt het aantreffen ervan minder waarschijnlijk. Over het bewonings- en verkavelingspatroon uit de elfde en vroege twaalfde eeuw is nog weinig bekend. Er is daarom geen zekerheid te geven over de verwachting van sporen uit deze periode in het plangebied.

Vooralsnog worden geen waarden in het plangebied verwacht. Uit nader onderzoek zal het tegendeel moeten blijken. 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

Hoewel de verwachte aanwezigheid van archeologische sporen en cultuurhistorische waarden laag is, biedt het bestemmingsplan toch een planologische bescherming ten behoeve van de waarborging van mogelijke archeologische en cultuurhistorische sporen. Ingrepen zullen alleen na voorafgaand archeologisch onderzoek worden toegestaan. Na het feitelijke archeologisch onderzoek dient bepaald te worden in welke mate de vindplaatsen waardevol zijn. Daaraan worden maatregelen gekoppeld waarin rekening wordt gehouden met de kwetsbaarheid van de locatie. Hiermee kan onder meer de documentatie van de vindplaatsen en de berging en opslag van de vondsten worden gewaarborgd.

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. Hoewel Poeldijk Centrum niet aansluit op de ecologische verbindingen in de Westlandse Zoom, zijn de oevers van de Gantel van belang voor de ontwikkeling van ecologie en natuurwaarden in het plangebied.

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 (rugstreepad, bittervoorn) vragen meer specifieke omstandigheden, maar kunnen wel in verstedelijkt gebied voorkomen. Hier kan eventueel meer op ingezet worden.

In het gebied "De Poel" (tussen de Gantel en het duinengebied) kunnen de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische kwaliteiten en relictten in relatie tot ecologie goed benut 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.

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.

Quickscan

In het rapport "Beschermden 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 Holle Watering zijn aangetroffen en om welke aantallen het gaat.

Locatie	Planten		Amfibieën		Vissen	
	soort	aantal	soort	aantal	soort	aantal
Poeldijk Centrum	zwanenbloem	1-10	gewone pad (larve)	5-10		
			middelste groene kikker	2-10		

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 instandhouding van de zwanenbloem 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 in het verkennend onderzoek de aanwezigheid van de rugstreeppad in het plangebied waarschijnlijk werd geacht, is deze tijdens het veldonderzoek niet waargenomen. 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 (verbindingzones) 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;
- 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;

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 zijn 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 Poeldijk Centrum. 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 waarbij 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. Poeldijk Centrum 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 kwaliteitsverbetering 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.

Poeldijk ligt aan de te realiseren “Poeldijkse boom” waarvan de Arckelweg deel uit maakt. Ook dit is een verbindingroute voor groen, water, ecologie en langzaam verkeer. Het is gewenst deze route te verbinden met de er aan grenzende gebieden zodat de Gantel met de Boomawatering via Madestein met de kust verbonden wordt.

De “sporten” van de ladderstructuur zijn alle verschillend van karakter. Doel is de bestaande watergangen zo veel en zo goed mogelijk in te bedden in een groene structuur.

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 Poeldijk Centrum versterkt moeten worden. Uitbreiding van het aantal langzaam verkeer routes en het oppervlakte open water bestemd voor recreatie behoren tot enkele van de maatregelen ter versterking van de recreatieve structuur.

Voor het overgrote deel is de waterstructuur in de Westlandse Zoom al aanwezig. De oude kreek de Gantel, de Boomawatering en de waterwegen ten zuiden van de Nieuweweg zijn toegankelijk voor recreatief gemotoriseerd als niet gemotoriseerd verkeer. De gewenste waterstructuur dient nog nader onderzocht en uitgewerkt te worden.

Ecologische verbindingen

De Gantel maakt deel uit van de ecologische verbindingszone die ook op de Holle Watering ligt.

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.

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.

Met betrekking tot het *openbaar vervoer*:

- Het opnemen van een ruimtereservering voor de vrije openbaar vervoerbaan langs de Nieuweweg.

Met betrekking tot het *langzaam verkeer*:

- De aanleg van een fietspad langs Lange Watering en bedrijventerrein;
- 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 Oorberlaan 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 woongebieden gerealiseerd, met bijbehorende voorzieningen: Westmade, nader onder te verdelen in Westmade en Monster Noord, Poeldijk Centrum, Poeldijk Westhof, Holle Watering en Kwintsheul. Met uitzondering van het nieuw te ontwikkelen woongebied ter hoogte van Kwintsheul, vinden de ontwikkelingen plaats in de eerste fase van het project: tot 2014. Het woongebied dat voorzien is bij Kwintsheul wordt in de tweede fase (na 2014) gebouwd.

Internationaal vestigingsmilieu

De nieuw te ontwikkelen woonwijken 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 Poeldijk Centrum ligt de nadruk op de ontwikkeling van een dorpswoonmilieu waarbij de woningen in individuele vorm zullen worden gerealiseerd. De voorzieningenstructuur zal in relatie tot de kleinere ingrepen in de bestaande kern vorm krijgen.

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.

In Poeldijk Centrum zullen de centrumvoorzieningen worden versterkt en uitgebreid.

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 publiekstrekkingen).

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

4.4. Duurzaamheid

4.4.1. Duurzame stedenbouw

Duurzaamheid in de stedenbouw gaat om het ontwerpen van hoogwaardige systemen van groen, water en wegen, waarbinnen flexibel in de tijd verschillende programma's kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt met name ingespeeld op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. 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.

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).

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde inrichting van het woongebied Poeldijk Centrum 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

In het gebied zijn kwaliteiten aanwezig die in de planontwikkeling meegenomen worden.

1. Randen en structuren

De bestaande randen en structuren hebben een sterke kwaliteit: de historische bebouwing in de Voorstraat en aan de zuidoever van de Gantel.

2. De Gantel

De Gantel biedt vele mogelijkheden voor de ontwikkeling van recreatie in combinatie met natuurbelieving op bovenlokale schaal.

3. De rooms-katholieke kerk

De kerk is binnen het plangebied dominant aanwezig door haar schaal en vormgeving. Daarnaast vormt de toren een belangrijk oriëntatiepunt vanuit de wijde omgeving.

5.3. Planconcept

Historische kern

Het historische karakter van de Voorstraat en omgeving dient te worden behouden. Ook de verscheidenheid van functies in de Voorstraat zal gehandhaafd blijven. Bij de inrichting van de Voorstraat zal de nadruk dienen te liggen op de verbetering van de verblijfskwaliteit voor voetgangers en fietsers. De parkeercapaciteit zal worden vergroot mede door de aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen in het herinrichtingsgebied tussen de Voorstraat en de Gantel, zonodig met een aanpassing van de verkeerscirculatie.

Lintbebouwing

Het waardevolle karakteristieke beeld van de westelijke entree van Poeldijk, de groene poort met de kerk op de achtergrond, moet worden gekoesterd. Bij nieuwbouw moet het afwisselende beeld van individuele panden, georiënteerd op de weg, worden gerespecteerd.

Herinrichtingsgebied

Voor het huidige bedrijventerrein ten zuiden van de historische kern is het beleid gericht op versterking en uitbreiding van de woonfunctie en het realiseren van een aantal centrumvoorzieningen waarbij het verplaatsen van de supermarkt vanuit het noordelijk gebied en de verplaatsing van het woonzorgcomplex naar het plangebied belangrijke elementen zijn. De opgave is om de Gantel via het nieuw te ontwikkelen woongebied ten zuiden van de historische kern (opnieuw) te verbinden met de Voorstraat. Om dit te bewerkstelligen wordt het water op een drietal plaatsen het gebied in getrokken, in twee gevallen als watergangen en ter hoogte van de kerk als haventje.

De oevers langs de Gantel, oorspronkelijk een getijdenkreek, worden zachte oevers waarmee de verblijfskwaliteit van de Gantel wordt verbeterd. Daarnaast krijgen de oevers op deze manier een (beperkte) waterbergingscapaciteit.

Ontwikkelingslocaties

De Irenestraat wordt gezien als een belangrijke verbinding tussen de (winkels van de) Voorstraat en de Jan Barendselaan. Aanpassingen in de inrichting ervan zullen meer ruimte moeten bieden aan voetgangers en fietsers. Eveneens zal hierbij rekening worden gehouden met een eventuele uitbreiding van de supermarkt.

De Fonteinstraat zal blijven fungeren als belangrijke parkeeraccommodatie voor het winkelgebied. De inrichting van het plein, alsmede de stedenbouwkundige opzet van de ruimte, zullen worden verbeterd. Beperkte woningbouw is vanuit het oogpunt van sociale veiligheid wenselijk. Er zal onderzoek worden verricht naar de verbeteringsmogelijkheden, waarbij de omliggende functies, zoals de kerk, de bijbehorende erven van de meergezinswoningen aan de Jan Barendselaan, de bedrijfsbebouwing aan de Voorstraat, de garageboxen en de supermarkt aan de Fonteinstraat/Irenestraat zullen worden betrokken.

Ontwikkelingen in de voorzieningenstructuur

Uit distributie planologisch onderzoek kan worden opgemaakt dat het economisch functioneren van de dagelijkse artikelensector in Poeldijk heel behoorlijk is in vergelijking met het landelijk gemiddelde voor kernen van gelijke grootte. De relatief lage vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse sector wordt verklaard door de oververtegenwoordiging van de meubelen/woninginrichtingbranche in Poeldijk (bedrijventerrein Mercurius). Deze branche heeft een gemiddeld lage vloerproductiviteit en drukt het totaal van de sector niet-dagelijkse artikelen.

Door het beperkte inwonertal zal het moeilijk zijn om het winkelaanbod in Poeldijk verder te vergroten. Dit terwijl de druk vanuit de regio alleen maar zal toenemen. Het beleid in Poeldijk dient dan ook gericht te zijn op consolidatie van het bestaande aanbod waarbij wordt gestreefd naar:

1. het aanbieden van een compleet winkelpakket in de dagelijkse artikelensector voor wat betreft de versgroepen en het aanbieden van een aantal branches in de semi-duurzame artikelensector;

2. handhaving van het bestaande aanbod in de modebranche en de duurzame artikelensector;
3. verbetering van de stedenbouwkundige structuur waarbij gestreefd wordt naar een zo compact mogelijke winkelstructuur.

Voor het centrumgebied van Poeldijk worden de volgende beleidsdoelstellingen genoemd:

- het mogelijk maken van het realiseren van een compleet winkelpakket, waarbij nieuwe winkelvevestigingen het winkelpakket volledig kunnen maken.
- er is uitbreidingsruimte in dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen; de extra ruimte kan worden gebruikt voor uitbreiding van de supermarkt en voor uitbreiding van het aanbod in de niet-dagelijkse sector, voor wat betreft kleding, bloemen en huishoudelijke artikelen;
- de Voorstraat moet de functie als hoofdwinkelstraat behouden; daarbij dient een duidelijke relatie te worden behouden tussen de bestaande detailhandelsvoorzieningen richting Jan Barendsloaan en de nieuw te realiseren centrumvoorzieningen aan de zuidzijde van de Voorstraat. Hierbij ligt het accent op versterking van het winkelgebied in het oostelijk deel van de Voorstraat. Een verdere uitbouw van het winkelaanbod wordt beperkt;
- Overplaatsing van de bouwmarkt uit de Voorstraat is gewenst.

De beleidsdoelstellingen zullen met name in het herontwikkelingsgebied plaats moeten vinden. Voor het gebied ten noorden van de Voorstraat bestaan, zeker na verplaatsing van de supermarkt, mogelijkheden om te komen tot een functionele (en ruimtelijke) verbetering. Voor dit gebied zijn daartoe een aantal wijzigingsmogelijkheden opgenomen.

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 rekening gehouden met de bestaande situaties, zoals de ligging nabij bestaande woongebieden (iets hogere dichtheid), bedrijventerreinen (geen woningen in de zone direct grenzend aan het bedrijventerrein) 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. Zoals eerder aangegeven wordt voor een ecologisch raamwerk aangesloten op de hoofdwaterstructuur door de oeverzones in te richten met biotopen die dat raamwerk ondersteunen. 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

Het water heeft een structurerende rol in het plan; de verkaveling van het woongebied is loodrecht op de Gantel gericht. De kerk is een tweede structuurbepalend element en fungeert als zichtpunt van waaruit de radialen het stratenpatroon parallel aan de Gantel bepalen. Aan het eind van de centrale as wordt het woonzorgcomplex gerealiseerd. Door deze indeling ontstaat een opdeling van het middengebied in kleinere eenheden die grotendeels worden omringd met water.

5.4.2. Ontsluitingsstructuur

De verschillende gebiedsdelen worden aan de westzijde ontsloten door het uiteinde van de Voorstraat en aan de oostzijde door de Kerklaan. Het nutsbedrijf Westland Energie zal op de huidige manier blijven worden ontsloten.

Door toepassing van verkeersremmende maatregelen in de Voorstraat (bijvoorbeeld knippen) wordt het doorgaande (niet-bestemmingsverkeer) om het winkel- en voorzieningencentrum heen geleid. De huidige Rijsenburgerweg wordt opgenomen in de uitwerking van een tweetal gebiedsdelen binnen het plangebied. In beginsel krijgt deze weg geen doorgaand karakter.

De Jan Barendselaan is gekenmerkt als een erftoegangsweg met een ontsluitende functie. De weg zal deze functie behouden. Het bestaande verbod voor vrachtverkeer blijft gehandhaafd.

De bestaande fietsstructuur in het gebied blijft eveneens gehandhaafd. Al het fietsverkeer wordt afgewikkeld over de erftoegangswegen. Bij de ontwikkeling van het plan wordt een nieuwe langzaam verkeersverbinding gerealiseerd parallel aan de Gantel.

5.4.3. Waterstructuur

De waterhuishouding wordt uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan Poeldijk Centrum. Er heeft overleg met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden over de inrichting van het watersysteem. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap van Delfland worden meegenomen in het uiteindelijke ontwerp. Op basis van de waterdoelstellingen is een aantal waterhuishoudkundige randvoorwaarden vastgesteld. Bovendien is een aantal keuzes gemaakt. Het gaat met name om:

- het realiseren van voldoende waterberging;
- het ontwikkelen van robuuste watersystemen voor water aan- en afvoer aansluitend op het regionale watersysteem;
- aandacht voor waterhuishoudkundige kunstwerken;
- het voorkomen van wateroverlast;
- de keuze van het waterpeil welke afgestemd zal moeten zijn op de eisen vanuit de omgeving en de toekomstige inrichting;

- inpassing van kades en waterkeringen in het uiteindelijke inrichtingsplan;
- het afstemmen van de inrichting op wensen vanuit de waterkwaliteit;
- het afstemmen van de inrichting op de eisen vanuit onderhoud.

In deze paragraaf worden de waterhuishoudkundige randvoorwaarden en keuzes verduidelijkt.

Peilkeuze

Hydrologische afbakening van het gebied met de Gantel leidt tot ongewenste versnippering van het watersysteem. Het aantal kunstwerken moet zo beperkt mogelijk zijn, dus geen onderbemaling of delen met afwijkende peilen. Voor de toekomstige situatie is daarom gekozen voor een open verbinding met de Gantel. Het toekomstig waterpeil is hiermee NAP -0,40 m (boezempeil).

Uit het grondonderzoek in de groenstroken blijkt dat de bovenste grondlaag tot 4 m diep zettingsgevoelig is (kleipakket met op een aantal locaties veen). Dit betekent dat er zand van buiten het plangebied aangevoerd moeten worden. Om de grondaanvoer te beperken dient bij voorkeur de cunettenmethode toegepast te worden.

Het maaiveld in het plangebied is circa NAP +0,60 m. Voor nieuwbouw kan uitgegaan van een drooglegging van circa 120 cm. Dit betekent dat de drooglegging in het plangebied over het algemeen net onvoldoende is. Lokaal zal het maaiveld opgehoogd moeten worden tot minimaal NAP +0,80 m. Door hier de afgegraven grond van de nieuwe watergangen en de grond voor de zandcunetten in te zetten, kan deze ophoging grotendeels bereikt worden.

Waterberging

Het gehele gebied blijft boezemgebied. De Gantel zal parallel aan haar loop verbreed worden om extra berging te scheppen. Uitgaande van een waterberging van minimaal 325 m³/ha, een maximaal toelaatbare peilstijging van de Gantel van 20 cm en het gegeven dat het gebied een boezemgebied betreft, dient in het plangebied minimaal 16,3% van het nieuw te bebouwen oppervlak door water gecompenseerd te worden. Het oppervlak van het ontwikkelingsgebied is 6,08 ha. Dit betekent dat minimaal 0,99 ha open water gerealiseerd dient te worden (exclusief de bestaande waterberging van de Gantel). Hiervoor is waarschijnlijk onvoldoende ruimte beschikbaar in het deelgebied Poeldijk Centrum. In dat geval zal een deel van de waterberging buiten dit deelgebied gerealiseerd worden. Hierbij wordt gedacht aan het realiseren van de resterende waterberging in Poeldijk Westhof door het realiseren van een nieuwe zijtak van de Lange Sloot. Uit een eerste verkenning blijkt dat slechts een beperkt deel van de waterberging buiten het plangebied gerealiseerd dient te worden. Er is namelijk een forse toename van het oppervlak open water in Poeldijk Centrum voorzien. Het nieuw te realiseren oppervlak aan open water wordt als volgt vormgegeven.

De bestaande sloot wordt wat betreft het profiel aangepast en in overeenstemming gebracht met de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland. In het

bestemmingsplan is ruimte voor twee sloten die haaks op de Gantel het plangebied insteken. De sloten zullen aan de achterzijde worden gevoed met regenwater zodat verversing van het water is gegarandeerd. Bovendien is er ter hoogte van de kerk een haventje voorzien als compensatie voor het te bebouwen gebied.

Afwatering

De wateren in het plangebied krijgen ruime open verbindingen met de Gantel. Hierdoor kan het water onder vrij verval afwateren op het overig deel van het boezemsysteem.

Waterkeringen en veiligheid

De bestaande waterkering (peilscheiding) aan de Voorstraat wordt gehandhaafd. Voor de dijk en de kade langs de nieuwe watergangen en langs de Gantel, geldt dat geen bebouwing of uitgravingen en ophogingen in de kernzone wordt toegestaan. Dit om de stabiliteit van de kering te kunnen waarborgen. In de beschermingszone, die een breedte van 15 m heeft, zijn in feite ook bebouwing, uitgravingen en ophogingen mogelijk. De breedte van de beschermingszone is 15 m. Thans wordt gedacht aan het aanleggen van een plas-dras zone, die parallel aan de Gantel zal lopen. Deze zone kan hiermee niet in de kern- en beschermingszone gerealiseerd worden.

Riolering en afvoer hemelwater

De verharde oppervlakken zijn de daken van woningen en van het verzorgingshuis, parkeerplaatsen en wegen. Gezien de bodemopbouw, de drooglegging in het gebied en de dichte bebouwing is het niet mogelijk om infiltratievoorzieningen toe te passen. Op basis van de in 2003 geactualiseerde afkoppelboom kunnen de daken en parkeerplaatsen voor personenauto's direct afgekoppeld worden op het oppervlaktewater. Er mogen daarbij geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast worden in dakbedekkingen, gevelbekleding, regenwaterafvoer, of straatmeubilair. Hiermee wordt afstroming van koper, lood en zink beperkt. De wegen en overige parkeerplaatsen dienen afgekoppeld te worden via een zuiveringsvoorziening. Er dient bovendien rekening mee te worden gehouden dat er geen watervoerende leidingen door de kade aangelegd mogen worden in verband met het waarborgen van de stabiliteit van de kade. In dat kader is het wenselijk het water af te voeren via berminfiltratie en via de plas-draszone (oeverzone).

Het afvalwater van de huishoudens, het verzorgingshuis en de winkels wordt afgevoerd op het bestaande gemengd vrijval stelsel van Poeldijk gebaseerd op de principes van het verbeterd gescheiden stelsel.

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

Waterkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit in Poeldijk Centrum wordt mede bepaald door de waterkwaliteit in de Gantel. De waterkwaliteit is gezien de hoge nutriëntenconcentraties in de boezem matig, waardoor vooralsnog er van uitgegaan dient te worden dat de MTR niet bereikt zal

worden. De belangrijkste nutriëntenbron is de glastuinbouw. Op termijn is een verbetering van de waterkwaliteit van de boezem voorzien, door aansluiting van een deel glastuinbouw op de riolering en sanering van een deel van de glastuinbouw.

Het uitgangspunt is om insteeksloten te realiseren, die haaks op de Gantel aangelegd worden. Deze watergangen zijn vanuit waterkwaliteitsoogpunt risicolocaties, omdat hier bagger en drijfvuil zich kunnen verzamelen. Door middel van afstroming van hemelwater op deze watergangen kan een doorstroming verkregen worden. Verder dienen de watergangen voldoende breed te zijn en een voldoende diepgang te hebben. Een natuurvriendelijk inrichting van de watergangen middels plasbermen is wenselijk. Door de open verbinding van de nieuwe watergangen met de Gantel wordt voorkomen dat er barrières voor water- en oeverfauna gerealiseerd worden.

Onderhoud en beheer

Overwogen wordt om in het plangebied varend onderhoud toe te passen met aanleg van bruggen bij eventuele kruisingen met wegen. Een alternatief is onderhoud vanaf de kant. In dat geval dient een onderhoudspad aangelegd te worden. Hierover zal nog overleg plaatsvinden met het Hoogheemraadschap.

Voorschriften en maatregelen

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

- In het gebied worden watergangen gerealiseerd met ruime open verbindingen met de Gantel.
- Het streefpeil wordt hiermee het streefpeil van de boezem (NAP -0,40 m).
- Door de open verbinding zal de afwatering naar de Gantel onder vrij verval plaatsvinden.
- In het gebied dient 0,99 ha (16,3 %) open water gerealiseerd te worden. In principe dient water geborgen te worden binnen het deelgebied Poeldijk Centrum. Indien niet het volledige oppervlak van 0,99 ha open water in het deelgebied Poeldijk Centrum gerealiseerd kan worden, dan zal het resterende deel buiten het plangebied gerealiseerd worden. Dit zal echter een beperkt deel zijn.
- De kades dienen bij voorkeur langs openbaar groen aangelegd te worden. Er mogen geen bebouwingen, ophogingen of uitgravingen op de kernzone en beschermingszone plaatsvinden. Ook mogen er geen watervoerende leidingen door de kades aangelegd worden.
- Het verhard oppervlak wordt afgekoppeld op de plas-dras zone langs de Gantel. Hiermee wordt voorkomen dat er watervoerende leidingen door de kades aangelegd worden. Mogelijk kan de plas-dras zone als een helofytenfilter ingericht worden, waarmee tegemoetgekomen wordt aan de benodigde zuivering van het afstromend hemelwater van de wegen. Een alternatief is het toepassen van slibafvangsers met afvoer op de plas-dras zone.
- Er mogen geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast worden, zoals zink, koper en lood, tenzij maatregelen zijn getroffen om de uitloging tegen te gaan.

- Vooralsnog dient er van uitgegaan te worden dat de MTR niet bereikt zal worden door beïnvloeding van buitenaf. Op termijn zal de waterkwaliteit verbeteren doordat ook in de omgeving de invloed van glastuinbouw zal afnemen.
- Het afvalwater zal aangesloten worden op het bestaande gemengde stelsel van Poeldijk.
- De nieuwe zijtakken van de Gantel zijn geen doorlopende watergangen, waardoor een voldoende waterdiepte en -breedte belangrijk is. Bovendien kan middels afstromen van hemelwater op deze watergangen de nodige doorstroming verkregen worden.
- 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

Natuurontwikkeling gaat in dit deelplan samen met recreatie en vindt plaats ter hoogte van de

Gantelzone waarlangs recreatieve routes worden voorzien. De oevers zullen op een ecologisch verantwoorde manier worden heringericht met vochtig struweel en oeverbeplanting. De nieuw te realiseren watergangen haaks op Gantel worden voorzien van laanbeplanting. In de kern van Poeldijk is geen ruimte voor natuurontwikkeling. Daar liggen mogelijkheden om cultuurhistorie en recreatie samen te brengen.

5.4.5. Woonmilieus

Vanwege de ligging aan het water - dat tevens de grens met het buitengebied is - wordt in het plangebied een dorps woonmilieu gewenst. Dit zal tot uitdrukking komen in de kleine korrelgrootte binnen het verkavelingsplan en de individuele pandjes. De architectuur verwijst naar de "grachtenpandjes" en zal daarmee historiserend en zeer divers van aard zijn.

En hoewel het woonzorgcomplex als grotere eenheid in het gebied ligt, zal in de architectonische uitwerking aangesloten worden op het individuele karakter zoals dat ook voor het overige gebied geldt.

Binnen de woonbebouwing is ruimte voor kleinschalige voorzieningen en praktijkruimtes.

Bestaande beeldbepalende bebouwing in het kerngebied wordt door middel van zichtlijnen in het plan betrokken en draagt op die manier bij aan de architectonische kwaliteit van het plangebied.

5.5. Programma en fasering

Binnen het plangebied staat renovatie van het centrum van het dorp als ook de ontwikkeling van een woongebied met luxe woningbouw, een nieuw woonzorgcomplex en recreatieve voorzieningen op het programma. Het programma omvat ten minste de bouw

van 100 woningen en ten hoogste 275 woningen, waarvan ten minste 40 woningen in de hogere prijsklasse. Daarnaast wordt in het woonzorgcomplex voorzien in een aantal woningen/wooneenheden en bijbehorende voorzieningen.

Het bestemmingsplan bevat geen mogelijkheden voor handhaving en/of verplaatsing van de binnen het plangebied gelegen (agrarische) bedrijven. Een uitzondering geldt wellicht voor het partycentrum en de nutsvoorziening waarbij gezocht wordt naar een planologische inpassing binnen het nieuw in te richten gebied.

In 2002 is op een groot gedeelte van het gebied een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. De planrealisatie zal in 2007 worden gestart en naar verwachting in 2012 afgerond zijn. 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 indien de globale bestemming door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan of -voorschrift. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. 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 of -voorschrift, waarbij ook weer kaarten, bebouwings-voorschriften en toelichting behoren, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

De procedure van een uitwerkingsplan zal beginnen met een inspraakprocedure op het concept uitwerkingsplan 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 concept uitwerkingsplan.

Nadien zal de vaststellingsprocedure worden gevolgd. Daarbij zal het ontwerp uitwerkingsplan gedurende vier 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 ontwerp uitwerkingsplan 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 bebouwingsbepalingen. In deze gevallen is sprake van een "directe bouwtitel". Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet altijd sprake hoeft 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 Hoofdlijnen 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 hoofdlijnen" 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 hoofdlijnen" biedt daartoe de mogelijkheid.

Alhoewel de beschrijving in hoofdlijnen 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 hoofdlijnen.

De in artikel 8 opgenomen beschrijving heeft uitsluitend betrekking op de algemene beleidskaders. Daarnaast zijn, voor zover nodig, in de leden "Hoofdlijnen 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.

Van deze mogelijkheid is tevens gebruik gemaakt om in een aantal deelgebieden te kunnen komen tot een functionele en ruimtelijke herinrichting waarbij de opgenomen eindbestemmingen kunnen worden gewijzigd in globale, door burgemeester en wethouders uit te werken, bestemmingen. De alsdan geldende bestemmingen zijn opgenomen in een bijlage bij de voorschriften.

6.2.5 Archeologische waarden

Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland kent het gebied gedeeltelijk een redelijk tot grote kans op archeologische sporen en gedeeltelijk een zeer grote kans op archeologische sporen. Om deze reden heeft 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 hoogstwaarschijnlijk sprake is van 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 relicten worden voorzien van voldoende documentatie. In het eerste geval zal de vondst van archeologische relicten 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.

6.2.6 Waterhuishoudkundige aspecten

Het plangebied maakt deel uit van Delflands boezem, waarbij, naast de bepalingen van het bestemmingsplan, ook de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is. Het is van belang bij de uitwerking met de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland 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 zones langs boezemwater. 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: 1000) 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 Hoofdpijnen 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 waarmede 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.

Hoofdstructuur

In dit onderdeel is aangegeven dat bij de globale, uit te werken bestemmingen sprake is van indicatieve aanwijzingen. De functionele aanwijzingen en de aanwijzingen met betrekking tot de water- en verkeersstructuur liggen niet geheel vast. De exacte ligging van een en ander wordt bij de uitwerking van de globale bestemming nader bepaald. Hierdoor wordt ingespeeld op de noodzakelijke flexibiliteit bij de uitwerking en realisering van de bestemming.

Beeldkwaliteit

Voor het gebied betrokken bij de toekomstige herinrichting is nog geen specifiek welstandsbeleid geformuleerd. Dit zal plaatsvinden bij de verdere stedenbouwkundige invulling van het gebied. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat dit onderdeel te zijner tijd deel zal gaan uitmaken van de gemeentelijke "Welstandsnota".

Archeologische waarde

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.

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).

Beleid met betrekking tot 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 gemengde doeleinden, klasse I -UGd I-

Algemeen

Deze bestemming is opgenomen voor het gebied, globaal gelegen tussen de Gantel, de Kerklaan, de bestaande bebouwing ten zuiden van de Voorstraat en de het bedrijfsterrein van het nutsbedrijf. 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. Alvorens over te gaan tot herinrichting van het gebied zal nader archeologisch onderzoek moeten worden verricht.

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

Verwerkelijking naaste toekomst (art 13 Wet op de Ruimtelijke Ordening)

De bestemming is aangewezen als gebied dat in aanmerking komt voor een verwerkelijking in de naaste toekomst. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 7.4.2 van deze toelichting.

Functionele en programmatistische en inrichtingsaspecten

Binnen het plangebied is rekening gehouden met woonfuncties en centrumfuncties. Tevens is in de doeleindenomschrijving rekening gehouden met een aantal andere binnen een woongebied passende functies zoals maatschappelijke doeleinden, verkeers- en groenvoorzieningen en water alsmede in te passen bestaande functies, zoals het partycentrum. Ook de vergroting van de hoeveelheid oppervlaktewater vormt een belangrijk onderdeel van de bestemming.

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.

Ook voor de centrumvoorzieningen bevatten de voorschriften kwantitatieve bepalingen met betrekking tot de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakten voor de onderscheiden functies, zoals detailhandel, dienstverlening en horeca.

Voor een aantal specifieke functies met een structurerend karakter die direct verband houden met het te realiseren woongebied, zoals de zone ten noorden van de Gantel en de te realiseren detailhandelsvoorzieningen en verkeersaansluitingen, zijn op de kaart aanwijzingen opgenomen en zijn in de voorschriften specifieke bepalingen daarover opgenomen.

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 functies

Voor het binnen de bestemming gelegen nutsvoorziening is een specifieke regeling opgenomen die het mogelijk maakt, in overleg met belanghebbenden, te komen tot een nadere inpassing van deze functie 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. 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 waterstaatskundige belangen anderzijds.

Bouwbepalingen

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

De bestaande verkeersfunctie van de brug over de Gantel ter plaatse van de Bredenel zal worden gewijzigd nadat in het aangrenzende gebied ten zuiden van de Gantel een nieuwe ontsluitingsweg voor autoverkeer parallel aan de Gantel zal zijn gerealiseerd. Alsdan zal de brug uitsluitend worden bestemd voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).

Uit te werken gemengde doeleinden, klasse II -UGd II-

Algemeen

Deze bestemming is opgenomen voor het gebied gelegen tussen de kerk, de begraafplaats, het verzorgingstehuis en de Voorstraat. 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 "Hoofddijnen van beleid" opgenomen instructies. In dit lid zijn een aantal bepalingen opgenomen betreffende de toekomstige inrichting van het gebied.

Alvorens over te gaan tot herinrichting van het gebied zal eerst archeologisch onderzoek moeten worden verricht.

Functionele en programmatische en inrichtingsaspecten

Binnen het plangebied is rekening gehouden met een uitbreiding van de begraafplaats en, in de zone langs de Voorstraat, woonfuncties. Tevens zijn bepalingen opgenomen over de mogelijke bebouwing.

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. 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 waterstaatskundige belangen anderzijds.

Bouwbepalingen

Bij de uitwerking door burgemeester en wethouders, worden in dit onderdeel nadere bepalingen ten aanzien van de maatvoering van bouwwerken 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 erfbebouwing (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

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 regeling waarbij wordt gewerkt met een aanduiding "Bebouwingsklasse" waarvoor 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 achtergevelbouwgrans en een hoogte gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag vermeerderd met ten hoogste 0,20 m (voor constructie en isolatie). De achtergevelbouwgrans 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 en 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 hoogte ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag vermeerderd met ten hoogste 0,20 m (voor constructie en isolatie). De afdekking van deze bebouwing met een kap is mogelijk na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling;
- 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 nabuureerven 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 bouwmogelijkheden 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 lichtvergunningplichtige bouwwerken) wordt voldaan.

Bebouwing perceelsgedeelte "tuin (t)"

Op het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "tuin (t)" mogen uitsluitend andere bouwwerken 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).

Wijzigingsbepalingen

Voor een aantal percelen zijn wijzigingsbepalingen opgenomen om de woonbestemming te kunnen wijzigen. Bij de wijziging is aangegeven welke bestemming na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal gelden. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient te geschieden in overleg met belanghebbenden. 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)).

Woondoeleinden, gestapelde woningen -W(s)-

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied gelegen blokken aaneengesloten en gestapelde woningen. Voor de bestemmingsregeling wordt uitgegaan van de bestaande situatie. De bestemming laat het medegebruik van een deel van de woningen als beroepsmatige werkruimte toe op voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Verdere bepalingen daaromtrent zijn opgenomen in lid 8 van artikel 8 (Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen).

Perceelsindeling

Binnen de bestemming worden onderscheiden:

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

Bebouwing perceelsgedeelte "erf (e)"

Voor het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "erf (e)" is erfbebouwing in de vorm van een uitbreiding van het hoofdgebouw, bijgebouwen of overkappingen toegestaan. In de bouwbepalingen zijn normen opgenomen over deze bebouwing.

Bebouwing perceelsgedeelte "tuin (t)"

Op het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "tuin (t)" mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

Woondoeleinden, bergingen/garages -W(bg)-

De bestemming is opgenomen voor in het plan aanwezige (zelfstandige garages en/of huishoudelijke bergingen. Het (mede)gebruik van deze bouwwerken voor beroeps- of bedrijfsmatige opslag- of werkdoeleinden is niet toegestaan. De voorschriften bevatten bepalingen over de maatvoering van de gebouwen.

Bijzondere woonvormen -W(bw)-

De bestemming is opgenomen voor het verzorgingstehuis gelegen aan de Gantel. Voor de bestemming is aangesloten op de vigerende regeling. De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. De toegestane hoogte van de gebouwen is op de kaart aangegeven.

Voor het terrein gelegen tussen het verzorgingstehuis en de bestaande bebouwing langs de Voorstraat is de bestemming "Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan" opgenomen. Deze bestemming hangt samen met de verkeersfunctie van het gebied. Voor de overige

buiten het bouwvlak gelegen gronden is op de kaart de aanwijzing "tuin (t)" opgenomen. Op deze gronden is uitsluitend de bouw van andere bouwwerken toegestaan.

Langs de Gantel is voorzien in de aanleg van een voetpad. Ten aanzien van dit voetpad zal nader overleg worden gevoerd over de wijze waarop dit voetpad kan worden gerealiseerd.

Maatschappelijke doeleinden -M-

De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied gelegen school. De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. De toegestane hoogte van de gebouwen is op de kaart aangegeven. Medewerking kan worden verleend aan de bouw van bijgebouwen op het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf(e)".

Religieuze doeleinden -Mr-

De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied gelegen kerken. De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn op de perceelsgedeelten met de aanwijzing "erf(e)" bijgebouwen toegestaan. De kerk gelegen op de hoek Kerklaan-Gantel is aangemerkt als een beeldbepalend gebouw. Voor dit gebouw wordt uitgegaan van de bestaande maatvoering. Voor de kerk aan de Fonteinstraat is de toegestane bebouwing op de kaart aangegeven. Dit perceel is gelegen binnen een gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk te komen tot een functionele en ruimtelijke herinrichting van het gebied. Voor de bestaande pastorie aan de Voorstraat is een specifieke regeling opgenomen (dienstwoning toegestaan -Dw-).

Begraafplaats -Mr(b)-

De bestemming is opgenomen voor de begraafplaats langs de Gantel, waarbij tevens is voorzien in een uitbreiding in de zone tussen de kerk en de Gantel. Binnen de bestemming is bebouwing ten dienste van de begraafplaats, zoals een aula of een gebouw ten dienste van onderhoud en beheer toegestaan.

Voor het nieuwe gedeelte van de begraafplaats, gelegen direct ten zuiden van de kerk dient rekening te worden gehouden met de aanleg van een (openbaar) voetpad als onderdeel van de langzaam verkeersroute langs de Gantel.

Alvorens over te gaan tot herinrichting van het gebied gelegen ten zuiden van de kerk zal eerst nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Nutsdoeleinden -Mn-

De bestemming is opgenomen voor bestaande nutsvoorzieningen binnen het plangebied. De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. Daarbuiten mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht.

Gemengde doeleinden -Gd-

De bestemming is opgenomen voor het gedeelte van de Voorstraat waar sprake is van een concentratie van centrumvoorzieningen. De regeling is mede afgeleid van de vigerende regeling in het bestemmingsplan "Kerngebieden". Er is hier sprake van een zogenoemde mengbestemming waarbij naast woningen op de begane grondlaag ook winkels, dienstverlenende bedrijven en ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan. Op de verdiepingen is uitsluitend de woonfunctie toegestaan. Daarbij wordt uitgegaan van eengezinswoningen. Voor zover sprake is van gestapelde woningen kunnen deze worden gehandhaafd. Na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kan onder voorwaarden medewerking worden verleend aan de splitsing van woningen en de bouw van gestapelde woningen.

Binnen de gegeven doeleindenomschrijving als opgenomen in lid 1.1 van de voorschriften is functiewisseling toegestaan. Wel gelden er ten aanzien van de niet woonfuncties aanvullende bepalingen met betrekking tot de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging. Voor een aantal horecavestigingen gelden specifieke bepalingen ten aanzien van de situering, de uitbreiding en verplaatsing. Uitgangspunt is daarbij de bestaande situatie. Aan ontwikkelingen kan medewerking worden verleend na toepassing van de daartoe opgenomen flexibiliteitsbepalingen.

De hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. In de voorschriften zijn nadere bepalingen opgenomen over de maatvoeringen van bijgebouwen. Op het perceelsgedeelte aangegeven als "erf (e)" is de bouw van bijgebouwen toegestaan. De toegestane goothoogte, hoogte en dakhelling van de gebouwen is geregeld in de voorschriften. Van de bepalingen kan vrijstelling worden verleend, indien een bijdrage wordt geleverd aan de karakteristiek van de Voorstraat dan wel geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande karakteristiek.

Kantoren en/of woning -KW-

De bestemming is opgenomen voor de bestaande kantoren aan de Voorstraat. Binnen de bestemming is tevens de bouw van één eengezinswoning toegestaan. De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. Medewerking kan worden verleend aan de bouw van bijgebouwen op het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf(e)". Na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kan medewerking worden verleend aan de opsplitsing van de eengezinswoning of de bouw van gestapelde woningen.

Bij bedrijfsverplaatsing en/of bedrijfsbeëindiging kan, na toepassing van een daartoe opgenomen wijzigingsbepaling medewerking worden verleend aan een functiewisseling naar "Gemengde doeleinden" of naar een bestemming voor maatschappelijke doeleinden.

Detailhandel en dienstverlening -DD-

De bestemming is opgenomen voor de bestaande supermarkt aan de Irenestraat. Binnen de gegeven omstandigheden zijn er geen mogelijkheden voor de noodzakelijke uitbreiding van de bedrijfsvloeroppervlakte. Binnen de bestemming -UGd- ten zuiden van

de Voorstraat is de mogelijkheid opgenomen voor hervestiging en uitbreiding van de bestaande supermarkt. Daarbij kan dan ook worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen.

Na bedrijfsverplaatsing is een nieuwvestiging van een supermarkt op de oude locatie niet gewenst. Daarbij kan wel medewerking worden verleend aan de vestiging van kleinere detailhandelsvestigingen.

Voor de bestemming is de mogelijkheid geopend om bij bedrijfsverplaatsing van de supermarkt te komen tot een ruimtelijke en functionele herinrichting van het gebied al dan niet in samenhang met het gebied rond de Fonteinstraat. Hiertoe is in de voorschriften een wijzigingsbepaling opgenomen.

Detailhandel en dienstverleningen woondoeleinden -DD+W-

De bestemming is opgenomen voor percelen waarbij sprake is van een dubbelfunctie. Op de begane grondlaag zijn detailhandelsvestigingen en dienstverlenende bedrijven toegestaan. Op de overige bouwlagen zijn uitsluitend woningen toegestaan. De hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. De toegestane hoogte van de hoofdgebouwen is op de kaart aangegeven. Op het perceelsgedeelte aangegeven als "erf (e)" is de bouw van bijgebouwen toegestaan. In de voorschriften zijn nadere bepalingen opgenomen over de maatvoeringen van bijgebouwen.

Hotel/restaurant -H(h)-

Restaurant - H(r)-

Partycentrum -B(p)-

De bestemming is opgenomen voor de bestaande horecafuncties aan de Voorstraat en het bestaande partycentrum aan de Rijsenburgerweg. Bij de bedrijfsverplaatsing en/of bedrijfsbeëindiging kan, na toepassing van een daartoe opgenomen wijzigingsbepaling medewerking worden verleend aan een omzetting van de specifieke functie naar de bestemming "Gemengde doeleinden".

Sportieve recreatie -Rs(h)-

De bestemming is opgenomen voor de sporthal aan de Jan Barendslaan. De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen op het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf(e)" bijgebouwen worden opgericht. De toegestane hoogte van de gebouwen is op de kaart aangegeven.

Na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling kan medewerking worden verleend aan het medegebruik van de sporthal voor evenementen. Dit perceel is gelegen binnen een gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk te komen tot een functionele en ruimtelijke herinrichting van het gebied.

Waterweg -Vs(w)-

De bestemming is opgenomen voor de Gantel. Deze watergang maakt onderdeel uit van Delflands boezem. Op de watergang is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van toepassing. Binnen de bestemming is het medegebruik voor de kleine watersport toegestaan.

In verband met de waterstaatkundige functie van de watergang is het gebruik ten behoeve van lig- of aanlegplaatsen alsmede het realiseren van bouwwerken afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling. Alvorens een vrijstelling te verlenen zal over de waterstaatkundige aspecten advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

In het plan is voorzien in een langzaam verkeerverbinding in de zone direct grenzend aan de Gantel. Op de begraafplaats bestaat er geen ruimte om een voetpad aan te leggen. Daarbij wordt gedacht aan een vlonder boven de Gantel.

Boezemwater

De bestemming is opgenomen voor een watergang gelegen langs de westelijke plangrens. Deze watergang maakt onderdeel uit van Delflands boezem. Op de watergang is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van toepassing.

Verkeersdoeleinden -V-

De bestemming is opgenomen voor wegen met een verzamel- en verblijfsfunctie, bijvoorbeeld wijkgebonden verkeer. Voor deze wegen is de verblijfsfunctie van groot belang. Voor de weg geldt over het algemeen een 30 km/u regime.

Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan -Vb(a)-

De bestemming is opgenomen voor verkeersgebieden waarin de verblijfsfunctie primair is ten opzichte van de stroomfunctie. Voor deze wegen geldt over het algemeen een 30 km/u regime.

Verblijfsdoeleinden -Vb-

De bestemming is opgenomen voor voetgangersgebieden. Binnen deze bestemming is normaliter geen autoverkeer toegestaan. Een uitzondering kan worden gemaakt voor bedienend verkeer, minder validen en calamiteitenverkeer. Regulering zal verder plaatsvinden op basis van de verkeerswetgeving.

Groenvoorzieningen -G-

De bestemming is opgenomen voor bestaande (openbare) groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming is slechts beperkte bebouwing toegestaan.

6.4.4. Paragraaf IV Gebruiksbepalingen

Deze paragraaf bestaat uit twee artikelen.

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

1. Gebruik van onbebouwde gronden

De gebruiksbepalingen 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.

Voor een aantal gebieden op de kaart aangegeven door de aanduiding "Grens wijzigingsbevoegdheid" is de mogelijkheid geopend om in de toekomst te komen tot een functionele en ruimtelijke herinrichting. Voor deze gebieden is een wijzigingsbepaling waarbij de op de kaart aangegeven bestemmingen kunnen worden gewijzigd in globale, door burgemeester en wethouders uit te werken bestemmingen. Per wijzigingsvlak is (in de bijlage bij de voorschriften) op hoofdlijnen het programma en de randvoorwaarden bij de herinrichting aangegeven.

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.

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 (1985) 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 samenwerkings-overeenkomst.

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid wordt in de samenwerkings-overeenkomst 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 binnenplans worden verevend. De huidige grondexploitatie resultaten 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

7.4.1 Algemeen beleid

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 paragraaf 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.

Een onderdeel van het grondbeleid vormt de toepassing van het instrumentarium van de Wet voorkeursrecht gemeenten zie hoofdstuk 7.5).

7.4.2 Verwerkelijking naaste toekomst (art. 13 WRO)

De gronden gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Grens gebied verwerkelijking naaste toekomst" (de gronden met de bestemming -UW(bv)-) komen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in aanmerking voor de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst.

Mede gezien de fasering die wordt aangehouden wordt ervan uitgegaan dat in de komende 3 tot 5 jaar de bestemming op deze gronden zal worden gerealiseerd. De aanwijzing van een gebied als hierboven bedoeld kan van belang zijn bij de verwerving van de gronden. Door de aanwijzing kan een eventuele onteigeningsprocedure enigszins worden versneld. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de realisatie door de gemeente zou dienen plaats te vinden mede gelet op de samenhang die nodig is voor de realisatie van de bestemming. Ook de gewenste inrichting en de uitvoeringsaspecten vereisen naar mening van de gemeente een actieve rol van de gemeente zowel ten aanzien van de verwerving van de gronden, de regie van de herinrichting en de feitelijke uitvoering.

Volledigheidshalve wordt daarbij aangetekend, dat een feitelijke onteigening slechts mogelijk zal zijn, indien minnelijk overleg over de verwerving van de gronden, niet of niet tijdig tot het gewenste resultaat leidt. Ook ingeval het overleg met belanghebbenden niet leidt tot een door de gemeente in het plan aangegeven gewenste kwantitatieve of kwalitatieve realisatie kan de noodzaak aanwezig worden geacht dat de gemeente tijdig de gronden in eigendom krijgt. Wel blijft daarbij de noodzaak bestaan het overleg met belanghebbenden voort te zetten over minnelijke verwerking van de gronden.

De aanwijzing van de gronden betekent wel dat voldaan dient te worden over een aantal procedurevoorschriften. Deze voorzien onder meer in een berichtgeving van de

terinzagelegging van het ontwerpplan aan eigenaren van het in de aanwijzing begrepen gebied.

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 door de raad op 26 juni 2005 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.

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 dinsdag 12 oktober is in de Leunigjes te Poeldijk een inspraak-/informatieavond gehouden. Ook deze avond is vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De avond werd zeer goed bezocht (circa 400-500 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 Poeldijk Centrum, 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 Poeldijk Centrum, 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 Poeldijk Centrum, 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 jr. 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 Raadtsingel 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, bunzing, egel, gewone bosspitsmuis, hermelijn, 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, bunzing, 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, diersoorten 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 zwerfende 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 Kenmerk
16 december 2004 toek.FF2004C.064.nh

Vervolgblad
4

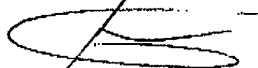
Conclusie

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, winterrust) 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 LANDEBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit,
voor deze,
de teammanager van LASER,

Dhr. M.P. de Graaf





provincie **HOLLAND**
ZUID

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

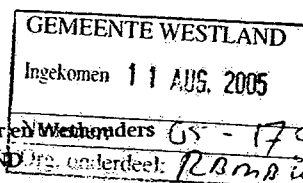
FAX

070 - 441 78 15

WEBSITE

www.zuid-holland.nl

GEDEPUTEERDE STATEN



Burgemeester en Wethouders
van WESTLAND

ONS KENMERK

DGWM/2005/11100A

UW KENMERK

lk/cm 05-10516

BIJLAGEN

-

DATUM

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

Train 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerplaats 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:

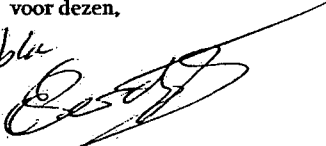
- de planvoorschriften en/of de plankaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben 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,

bla


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

Verzonden:

10 AUG 2005

AFSCHRIFT 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.

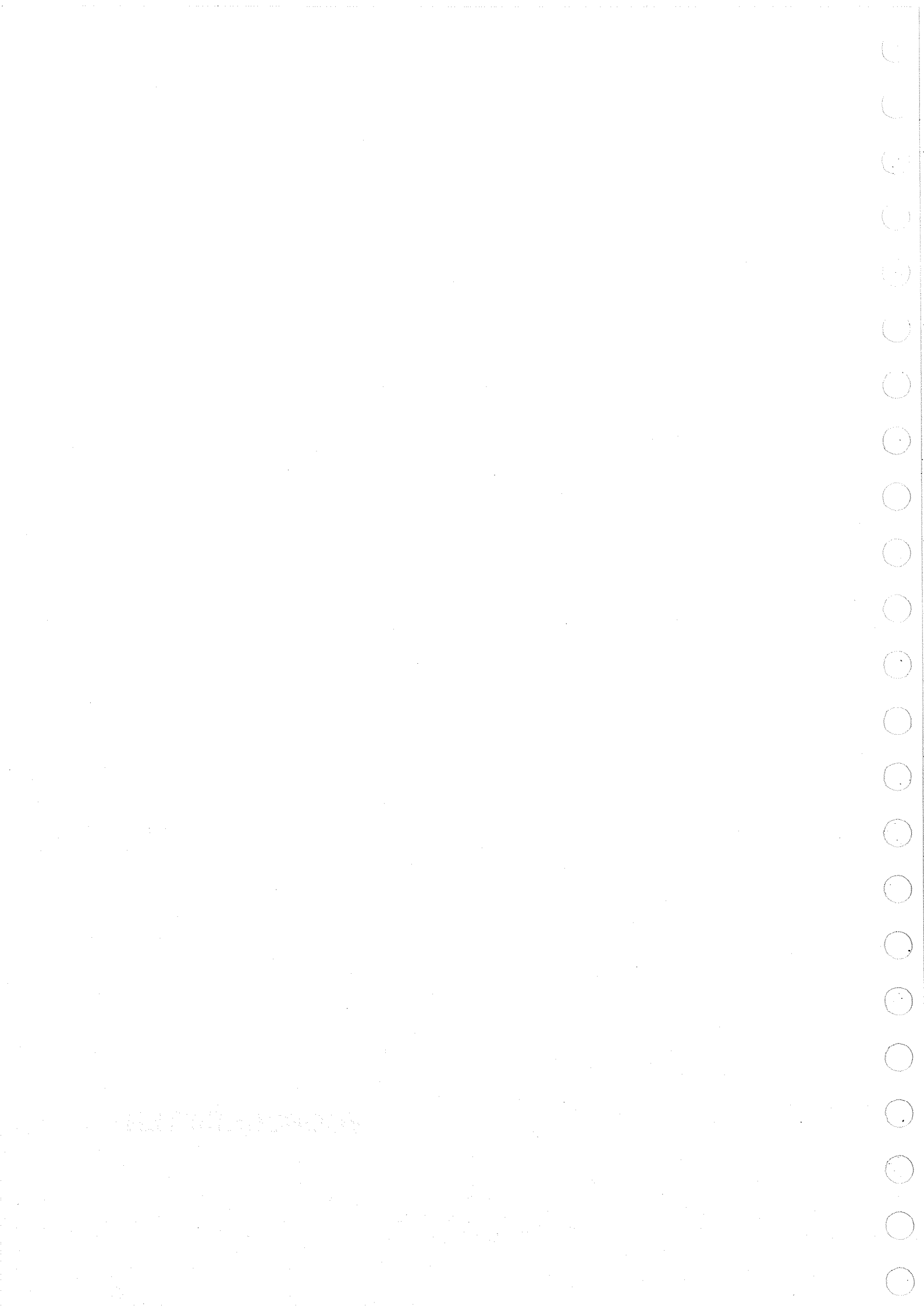
De luchtkwaliteit is, conform het Besluit luchtkwaliteit, bepaald op de rand van de weg ten gevolge van de wegen die rondom de zes nieuwbouwlocaties liggen. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de CAR II-methode. Tevens is bepaald of ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen een overschrijding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



Inhoud van deze voorschriften:**Blz.****PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN**

Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
Artikel 3	Algemene bouwbepalingen	9
Artikel 4	Procedureregels	11
Artikel 5	Nadere eisen	13
Artikel 6	Relatie bestemmingsplan en overige regelgeving	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 gemengde doeleinden, klasse I -UGd I-	23
Artikel 10	Uit te werken gemengde doeleinden, klasse II -UGd II-	30
Artikel 11	Woondoeleinden, - vrijstaande woningen -W(v)- - vrijstaande en/of aaneengesloten woningen -W(va)- - aaneengesloten woningen -W(a)- - erf (e) - tuin (t)	33
Artikel 12	Woondoeleinden, gestapelde woningen -W(s)- - erf (e) - tuin (t) - stoep (s)	38
Artikel 13	Woondoeleinden, bergingen/garages -W(bg)-	40
Artikel 14	Bijzondere woonvormen -W(bw)- - tuin (t)	41
Artikel 15	Maatschappelijke doeleinden -M- - erf (e) - tuin (t)	42
Artikel 16	Religieuze doeleinden -Mr- - erf (e) - tuin (t)	44
Artikel 17	Begraafplaats -Mr(b)-	46
Artikel 18	Nutsvoorzieningen -Mn-	48
Artikel 19	Gemengde doeleinden -Gd- - erf (e) - tuin (t) - stoep (s)	49

Vervolg inhoud van deze voorschriften:		Blz.
Artikel 20	Kantoren en/of woning -KW- - erf (e) - tuin (t)	57
Artikel 21	Detailhandel en dienstverlening -DD- Detailhandel, dienstverlening en woondoeleinden -DD+W- - erf (e) - stoep (s)	60 60
Artikel 22	Hotel/restaurant -H(h)- Restaurant -H(r)- Partycentrum -B(p)- - erf (e) - tuin (t)	62 62 62
Artikel 23	Sportieve recreatie, sporthal -Rs(h)- - erf (e) - tuin (t)	64
Artikel 24	Waterweg (boezemwater) -Vs(w)-	66
Artikel 25	Boezemwater	68
Artikel 26	Verkeersdoeleinden -V-	69
Artikel 27	Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan -Vb(a)-	70
Artikel 28	Verblijfsdoeleinden -Vb-	71
Artikel 29	Groenvoorzieningen -G-	72

PARAGRAAF IV GEBRUIKSBEPALINGEN

Artikel 30	Algemene gebruiksbepalingen	73
Artikel 31	Aanlegvergunningen	75

PARAGRAAF V FLEXIBILITEITSBEPALINGEN

Artikel 32	Algemene vrijstellingsbepalingen	77
Artikel 33	Algemene wijzigingsbepalingen	79

PARAGRAAF VI STRAF-, OVERGANGS-, EN SLOTBEPALING

Artikel 34	Strafbaarheid van overtredingen	83
Artikel 35	Overgangsbepalingen	84
Artikel 36	Slotbepaling	85

Bijlage bij de voorschriften

- Artikel A Uit te werken woondoeleinden, deelgebied I (incl. blad 3A)
- Artikel B Uit te werken woondoeleinden, deelgebied II (incl. blad 3B)
- Artikel C Uit te werken woondoeleinden, deelgebied III (incl. blad 3B)
- Artikel D Archeologisch waardevol gebied
- Vrijwaringskaart Archeologie (volgnr. 1 d.d. 31-03-2004)

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

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan:**
het bestemmingsplan "Westlandse Zoom, Poeldijk Centrum" 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. 818.401.03, bestaande uit 3 bladen, waarbij :
 - op blad 1 de bestemmingen en bijbehorende verklaring is aangegeven
 - op blad 2 het gebied is aangegeven dat in aanmerking komt voor verwerkelijking in de naaste toekomst als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
 - blad 3 (bestaande uit 2 bladen opgenomen in de bijlage bij de voorschriften) waarop de bestemmingen staan aangeven na toepassing van de wijzigingsbepalingen;

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. **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;
- b3. **bouwvlak:**
een door bouwgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bebouwing is toegestaan;
- b4. **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;
- b5. **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;
- b7. **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;
- b8. **bestaand (in relatie tot gebruik):**
gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- b9. **bestemmingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemming;
- b10. **bijzondere woonvormen:**
al dan niet zelfstandige woningen of wooneenheden, zoals een bejaardentehuis en/of verzorgingshuis, seniorenhuisvesting, gezinsvervangende tehuizen, groepswoning of daarmee naar de aard gelijk te stellen woonvormen alsmede bij de woningen/wooneenheden behorende gemeenschappelijke algemene voorzieningen, zoals recreatieruimten, alsmede algemene maatschappelijke voorzieningen mede gericht op de bewoners en op soortgelijke personen als aanwezig binnen de bestemming zoals voorzieningen ten behoeve van medische of persoonlijke dienstverlening;
- b11. **bouwen:**
het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- b12. **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.

- b13. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- b14. **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;
- b15. **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. **dienstverlening:**
- **persoonlijke dienstverlening:**
een (naar openingstijden grotendeels) met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes;
 - **zakelijke dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en / of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies- en ingenieursbureaus en bankfilialen;
- d3. **dienstwoning:**
zie bedrijfswoning;
- E. e1. **eengezinswoning:**
zie woning;
- e2. **evenementen:**
periodieke of incidentele manifestaties zoals beurzen, concerten, markten, sportmanifestaties en dergelijke;
- 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:**

De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de voorschriften wordt gebezigd.

1. categorie 1: "lichte horeca":

a. aan de detailhandelsfunctie verwante horeca:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur;

voor zover de bedrijfsvloeroppervlakte minder bedraagt dan 250 m²;

b overige lichte horeca:

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking;

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, fast-food restaurants);
- bezorg- en afhaalservice.

2. categorie 2 "middelzware horeca":

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

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

3. categorie 3 "zwarte horeca":

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

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

4. hotel: 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.

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 onverbrekelijk 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, bouwvlak 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 kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende 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 plankaart 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. *Wegverkeerslawaaï*

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. *Overschrijding bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen*

2.1 De gebouwengrenzen en bestemmingsgrenzen mogen, onverminderd het bepaalde in lid 2.2, 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 niet meer dan 1 m kunnen overschrijden;
- g. antennemasten (antennes) op daken of aan gevels.

2.2 Indien bij de overschrijdingen bedoeld in lid 2.1 de grens van de bestemmingen als bedoeld in artikel 26 (Verkeersdoeleinden), 27 (Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan) of 28 (Verblijfsdoeleinden) 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 2.1 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 2.1 onder f en g genoemde constructies niet lager worden aangebracht dan 5,8 m boven de gronden met deze bestemmingen.

2.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 voor:

- a. overbouwingen ten dienst van de verbinding van twee bouwwerken, mits deze, wat de hoogte boven de gronden met de in lid 2 genoemde bestemmingen betreft,

voldoen aan het bepaalde in lid 2.2 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 2.2 genoemde bestemmingen niet overschrijden, tenzij het een voetpad betreft;
- c. stoepen, stoep treden, trappen, hellingbanen en funderingen, die de grens van de in lid 2 genoemde bestemmingen met ten hoogste 1,5 m overschrijden;
- d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen en gasafvoerkanalen 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 2.2 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 2.2 genoemde bestemmingen, wat de hoogte boven deze gronden betreft, voldoen aan het bepaalde in lid 2.2 onder b;
- g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits deze bij overschrijding van de grens van de in lid 2.2 genoemde bestemmingen, wat de hoogte boven deze gronden betreft, voldoen aan het bepaalde in lid 2.2 onder b;
- h. hijsinrichtingen, niet vallende onder de categorie als bedoeld in lid 2.1 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 2.2 genoemde bestemmingen;
- i. kelderingen en kelderkoekoeken.

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

- 3.1 Bij het realiseren van bebouwing mogen binnen de zone gelegen tussen de plangrens en de daarbinnen gegeven aanduiding "Bijzondere bouwgrens" geen woningen worden gebouwd.
- 3.2 Het bepaalde in lid 4.1 is eveneens van toepassing op uitbreidingen van woonruimten bij woningen.

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 ontwerpbesluit 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- of 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 hoofdropzet 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 aanlegvergunningstelsel

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, deelgebied Poeldijk Centrum, 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 en artikel 10;
- 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 te 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 mede ter versterking van de centrumfunctie van Poeldijk met relatief lage dichtheden;
- het realiseren van een ruimtelijke verbinding tussen het centrum van Poeldijk en de Gantel;
- een integratie van waterstaatkundige elementen bij de stedenbouwkundige uitwerking.

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 langs de Gantel 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 van de gemeente Westland 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 h van artikel 33 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 7.2, 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 mogelijkwerijs 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.

PARAGRAAF III**BESTEMMINGSBEPALINGEN****Artikel 9****Uit te werken gemengde doeleinden, klasse I -UGd I-****1. Doeleindenomschrijving****1.1.** De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven;
- c. ambachtelijke, verzorgende bedrijven
- d. maatschappelijke doeleinden;
- e. verkeersvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen,
- h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. en andere tot een woongebied behorende voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

2. Hoofdlijnen 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

- a.
 - 1. Binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming zullen ten minste 100 en mogen ten hoogste 275 woningen worden gebouwd (exclusief de bestaande woningen en de in deelgebied D te bouwen bijzondere woonvormen).
 - 2. Van het onder 1 bedoelde maximum mag ten hoogste 70% worden gebouwd als gestapelde woningen; de overige woningen dienen te worden gebouwd als eengezinswoningen.
 - 3. Buiten de onder 1 genoemde woningen mogen, binnen het op de kaart aangegeven "Deelgebied D" eveneens bijzondere woonvormen worden gerealiseerd, waarbij ten hoogste 60 (aanleun)woningen en ten hoogste 85 wooneenheden mogen worden gerealiseerd; indien deze bijzondere woonvormen niet worden gerealiseerd mag het maximum aantal woningen genoemd onder a1 worden verhoogd met 50 woningen.
- b. Ten aanzien van detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven:
 - 1. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte mag ten hoogste 4500 m² bedragen.
 - 2. bij de realisatie van de bestemming zal ten aanzien van de onderscheiden functies de volgende maxima worden aangehouden:

- detailhandelsvestigingen: 3000 m²;
 - dienstverlenende bedrijven: 1500 m²;
 - horecabedrijven: 1500 m² (incl. een in te passen partycentrum);
3. De bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandelsbedrijven mag ten hoogste bedragen:
- één vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 1.800 m² (supermarkt) op voorwaarde, dat binnen het plangebied niet meer dan één supermarkt aanwezig is; aan de vestiging van een supermarkt zal alleen medewerking worden verleend ten behoeve van een verplaatsing van de bestaande supermarkt aan de Irenestraat;
 - voor het overige ten hoogste 250m² per vestiging;
 - na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kan medewerking worden verleend aan een vergroting van de bedrijfsvloeroppervlakte voor de supermarkt tot ten hoogste 2500 m² detailhandelsdoeleinden, waarbij tevens de onder 2 genoemde maximum bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandelsdoeleinden mag worden verhoogd met ten hoogste 1000 m². Aan deze vrijstelling zal slechts medewerking worden verleend indien uit onderzoek is gebleken dat voldoende distributie-planologische ruimte voor de bedoelde uitbreiding aanwezig is.
4. de bedrijfsvloeroppervlakte van dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven mag ten hoogste 500 m² per vestiging bedragen;
5. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van verzorgende / ambachtelijke bedrijven mag ten hoogste 1000 m² bedragen en de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging mag maximaal 300 m² bedragen;
6. de bedrijfsvloeroppervlakte van maatschappelijke doeleinden mag ten hoogste 2500 m² bedragen;
7. - de waterbergingscapaciteit binnen het plangebied dient ten minste 325 m³ per ha per waterstaatkundige eenheid te bedragen.
- binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming dient ten behoeve van de waterberging (boezemwater) ten minste 10% van de oppervlakte van de bestemming te worden aangewezen voor boezemwater in het gebied dat deel uitmaakt van Delflands boezem; van deze bepaling kan, worden afgeweken indien binnen Delflands boezem elders in voldoende waterberging is voorzien.

2.2 Inrichtingsaspecten

- a. Binnen de bestemming zal worden uitgegaan van een verbreding van de Gantel (boezemwater) al dan niet in de vorm van een verbreding van de Gantel zelf of in de aanleg van aanvullende watergangen parallel aan de Gantel binnen de op de kaart gegeven aanwijzing "Oeverpark (boezemwater)".
- b. Met het oog op het verbeteren van het recreatief medegebruik van de oever langs de Gantel zal, ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Oeverpark", in aanvulling op het bepaalde onder a, een oeverzone met

groenvoorzieningen met bijbehorende (dag)recreatieve voorzieningen, zoals spelen en ligweiden, worden gerealiseerd';

- c. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Boezemwater" zullen, nagenoeg dwars op de Gantel, watergangen worden gerealiseerd tot in het te ontwikkelen woongebied; De bestaande, aan de westzijde van het plangebied gelegen, watergang (boezemwater) mag worden verbreed.
- d. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Groen en water" zullen watergangen en/of groenvoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij het beleid erop gericht is hemelwaterafvoeren (van relatief schone oppervlakten, te doen uitmonden in deze zones en vandaar op de aangrenzende watergangen.
- e. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Aanlegplaats" wordt voorzien in een verbreding van de Gantel en wordt ruimte gereserveerd voor te realiseren lig- en aanlegplaatsen voor de kleine watersport.
- f. 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.
- g. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Ruimtelijke verbindingszones" zullen ruimtelijke verbindingen worden gerealiseerd.
- h. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Zichtlijnen" zullen zichtrelaties, al dan niet gekoppeld aan ruimtelijke verbindingen worden gerealiseerd.
- i. Het centrum van de te realiseren detailhandelsvoorzieningen en dienstverlenende bedrijven zal hoofdzakelijk worden gesitueerd binnen de op de kaart gegeven aanwijzing "Zone detailhandelsvoorzieningen".
- j. Voor de binnen de bestemming te realiseren bebouwing dient te worden uitgegaan van bebouwing die aansluit bij de bestaande karakteristiek van het centrum van Poeldijk, waarbij met name dient te worden uitgegaan van een individualisering van (woon)bebouwing, waarbij met name van belang zijn:
 1. de verschillen in goothoogte, gevelhoogte en hoogte van woningen;
 2. de afdekking van gebouwen met overwegend kappen;
 3. de verticale en horizontale geleding van gebouwen
 4. de gevelindelingen.
- k. Binnen de bestemming zal gezocht worden naar een ruimtelijke inpassing van de bestaande (openbare) nutsvoorziening op de kaart aangegeven met de aanwijzing "In te passen nutsvoorziening";
- l. Binnen de op de kaart aangegeven "Deelgebieden A en B" mogen ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Zone detailhandelsvoorzieningen" centrumvoorzieningen, waaronder begrepen detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven, al dan niet gecombineerd met bovengelegen woningen, worden gerealiseerd;
- m. Medewerking kan worden verleend aan een vestiging van de supermarkt in de zone tussen de Kerklaan en de te realiseren "haven" in combinatie met bovengelegen woningen op voorwaarde, dat er sprake blijft van een functionele relatie met de centrumvoorzieningen aan en rond de Voorstraat.
- n. Binnen het op de kaart aangegeven "Deelgebied D" mag ten hoogste 500 m² aan detailhandelsvoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij dient te worden uitgegaan van detailhandelsbedrijven die passen bij de bijzondere woonvormen,

zoals een apotheek en/of detailhandelsvestigingen in medische goederen. Daarnaast zijn binnen dit deelgebied praktijkruimten toegestaan.

- o. 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.
- p. 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 schaduwhinder, 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 burgmeester 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 zal kaart gegeven aanduiding "Ontsluitingspunt autoverkeer".
- b. Binnen het gebied zal geen doorgaand autoverkeer mogelijk zijn tussen de onder a bedoelde ontsluitingspunten;
- c. De Kerklaan zal worden gehandhaafd.
- d. Bij de realisering van de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen gelden ten aanzien van parkeervoorzieningen de volgende normen:
 - 1. Binnen de op de kaart aangegeven "Deelgebieden B en C":
 - bij woningen:
minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
 - 2. Binnen het op de kaart aangegeven "Deelgebied D":
 - bij bijzonder woonvormen 0,8 parkeerplaats per woning en 0,7 parkeerplaats per wooneenheid;
 - 1,5 parkeerplaats per woning;

- bij overige functies wordt uitgegaan van de normen zoals verwoord in de geldende CROW-publicatie ASVV
3. Binnen het op de kaart aangegeven "Deelgebied A":
- 1,5 parkeerplaats per woning;
 - bij overige functies wordt uitgegaan van de normen zoals verwoord in de geldende CROW-publicatie ASVV;

Bij de uitwerking van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm worden opgenomen, voor de verdeling tussen "parkeren op eigen terrein" en "parkeren binnen het openbaar gebied" waarbij afhankelijk van de te realiseren woningcategorieën en het dubbelgebruik van parkeervoorzieningen, de normen kunnen worden bijgesteld.

- e. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Langzaam-verkeersroute" zal een fiets-/voetpad worden gerealiseerd als onderdeel van een langzaam verkeersroute langs de Gantel, waarbij het beleid gericht is op het realiseren van een verbinding richting de Nieuweweg.

2.4 Bebouwing

binnen het op de kaart aangegeven:

- a. "Deelgebied A":
dient voor de te bouwen voorzieningen en woningen te worden uitgegaan van ten hoogste drie bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag;
- b. "Deelgebied B" en "Deelgebied C":
1. dient voor de eengezinswoningen te worden uitgegaan van ten hoogste drie bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag;
 2. dient voor de overige functies, al dan niet gecombineerd met woningen, te worden uitgegaan van:
 - voor de bebouwing te realiseren binnen of direct aansluitend aan de op de kaart gegeven aanwijzing "Zone detailhandelsvoorzieningen" te worden uitgegaan van drie bouwlagen al dan niet met een kap of een substituuutlaag;
 - voor de overige bebouwing te worden uitgegaan van twee bouwlagen al dan niet met een kap of een substituuutlaag;
- c. "Deelgebied D":
dient voor de te bouwen eengezinswoningen, gestapelde woningen en/of bijzondere woonvormen te worden uitgegaan van ten hoogste drie bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag;

2.5 Verwerkelijking naaste toekomst

De gronden gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Grens gebied verwerkelijking naaste toekomst" komen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in aanmerking voor de verwerkelijking van de in lid 1.1 bedoelde bestemming in de naaste toekomst.

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 bedoelde bestemmingen uitwerken met inachtneming van de hieronder geformuleerde regels.

3.2 Overleg

Alvorens tot uitwerking over te gaan zal ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten overleg gevoerd worden met het Hoogheemraadschap van Delfland.

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, waarbij een nadere uitwerking zal worden gegeven aan "de Kwaliteitsagenda".

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 ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

5. *Gebruiksbe­palingen*

- 5.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbe­palingen) van toepassing.

Artikel 10

Uit te werken gemengde doeleinden, klasse II -Ugd II-

1. *Doeleindenomschrijving*

1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
 - b. begraafplaats;
 - c. verkeersvoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen,
 - f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - g. en andere tot een woongebied behorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

2. *Hoofdlijnen 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

- a. Binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen mogen ten hoogste 30 eengezinswoningen en/of gestapelde woningen worden gebouwd.
- b. In plaats van woningen mogen ook bijzonder woonvormen worden gebouwd.
- c. Binnen de bestemming zal een zone met een breedte van ten hoogste 40 m worden aangewezen als uitbreiding van de bestaande begraafplaats.

2.2 Inrichtingsaspecten

- a. De woonpercelen dienen te worden gerealiseerd in een strook van maximaal 30 meter gerekend vanaf de bestemmingsgrens aan de zijde van de Voorstraat; de woningen zullen worden georiënteerd op de Voorstraat.
- b. De ontsluiting van de begraafplaats zal dienen te geschieden vanaf de Voorstraat.
- c. Bij de inrichting van het plan zullen voorzieningen worden getroffen, al dan niet met afschermende beplantingen ten behoeve van een visuele afscherming van de begraafplaats met het doel de begraafplaats enige "privacy" te bieden.
- d. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Langzaam-verkeersroute" zal een voetpad langs de Gantel worden gerealiseerd.

2.3 Bebouwing

- a. voor de bebouwing langs de Voorstraat wordt uitgegaan van ten hoogste drie lagen al dan niet met kap of substituuutlaag;

- b. voor wat betreft de begraafplaats zijn de bepalingen van artikel 17 van overeenkomstige toepassing.

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 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, waarbij een nadere uitwerking zal worden gegeven aan "de Kwaliteitsagenda".

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 ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

5. *Gebruiksbepalings*

- 5.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalings) van toepassing.

Artikel 11

Woondoeleinden

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

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, erven en tuinen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.
- 1.2 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. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 Ten aanzien van beroepsmatige werkruimten wordt verwezen naar het bepaalde in lid 8 van artikel 8.
- 2.2 Voor de in lid 1.2 bedoelde bebouwing is het beleid gericht op het behoud van de cultuurhistorische en architectonische waarde van de als zodanig op de kaart aangegeven panden.

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.
 - 1. 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;
 - 2. voor zover op de kaart binnen een bouwvlak de aanwijzing "cultuurhistorische waardevolle bebouwing" is aangegeven mag de op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaande goothoogte, hoogte en dakhelling niet worden gewijzigd.
- 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)", aan de achtergevel van de woning aan- of uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en/of overkappingen mogen 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 of 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, bijgebouwen en/of 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 bouwvlak 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 3.1.1 onder e sub 2:
voor het veranderen van de genoemde maatvoeringen een en ander met inachtneming van het elders in dit artikel bepaalde; de vrijstelling mag slechts worden verleend, indien:
 - het betreft een herstel van de cultuurhistorische waarde, dan wel
 - de cultuurhistorische waarde van de gebouwen niet in onevenredige mate wordt aangetast.
- d. lid 3.1.2:
voor de bouw bij een woning binnen het bouwvlak 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 7 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 b sub 4:
voor de bouw van andere bouwwerken met een hoogte van maximaal 1 m op aan-
of uitbouwen;

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (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 31 van toepassing.

Artikel 12

Woondoeleinden, gestapelde woningen -W(s)-

- erf (e)
- tuin (t)
- stoep (s)

1. *Doeleindenomschrijving*

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

2. *Hoofdlijnen van beleid*

De gronden op de kaart aangegeven als "eigen stoep" behoren kadastraal tot de aangrenzende percelen/panden. Voor deze gronden is het beleid gericht op het handhaven van de bestaande situatie, waarbij deze gronden deel uitmaken van het openbaar gebied.

3. *Bouwbepalingen*

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.1.1 Ten aanzien van de hoofdgebouwen:

- a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- b. voor zover op de kaart binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding "maximumgoothoogte" en/of "maximumhoogte" is aangegeven de goothoogte respectievelijk de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan de betreffende aanduiding bepaalt;
- c. voor zover op de kaart beide aanduidingen als bedoeld onder b zijn aangegeven mogen de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling maximaal 60° bedraagt;.

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

- a. bij iedere hoofdgebouw, binnen het bebouwingsvlak en/of op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)", mogen aan de achtergevel van het hoofdgebouw aan- of uitbouwen of 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 of 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 zijn toegestaan;
 4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid c;
 - b. bij ieder hoofdgebouw, binnen het bebouwingsvlak en/of op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)", mogen bijgebouwen en/of overkappingen 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 c;
 - c. de gebouwen als bedoeld onder a en b mogen slechts worden opgericht, indien het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)", voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en overdekt;
 - d. 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)" en "stoep (s)" 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 bouwvlak 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 3.1.2 onder a 2:
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.
 - b. lid 3.1.2 onder a sub 3:
voor de bouw van andere bouwwerken met een hoogte van maximaal 1 m op aan- of uitbouwen;

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

Artikel 13**Woondoeleinden, bergingen/garages -W(bg)-****1. Doeleindenomschrijving**

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor huishoudelijke berguimten en stallingsgelegenheden voor voertuigen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

2. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 Uitgangspunt van beleid is het handhaven van de bestaande bergingen en garages. Het (mede)gebruik van de bouwwerken voor beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan.

3. Bouwbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
 - b. van de gebouwen:
 - 1. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - 2. de dakhelling ten hoogste 45° mag bedragen;
 - 3. de hoogte ten hoogste 4,5 m mag bedragen;
 - c. van andere bouwwerken de hoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

Artikel 14

Bijzondere woonvormen -W(bw)-

- tuin (t)

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bijzondere woonvormen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

2. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 Ten aanzien van de in lid 1.1 bedoelde bestemming is het beleid gericht op het in stand houden van het aanbod van een diversiteit van woonvormen met al dan niet zelfstandige woningen, wooneenheden en/of verzorgingsplaatsen.
- 2.2 Binnen de onder 1.1. genoemde bestemming zijn aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies zoals gemeenschappelijke voorzieningen en nevenfuncties toegestaan.

3. Bouwbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
 - b. voor zover op de kaart binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding "maximumhoogte" is aangegeven de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan de betreffende aanduiding bepaalt;
 - c. binnen het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "tuin (t)" uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 1. voor pergola's: 2,25 meter
 2. voor erf- en terreinafscheidingen: 1 meter;
 3. voor overige andere bouwwerken: 2 meter.
- 3.2 Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 Onder c tot een hoogte van ten hoogste 3 m.

4. Gebruiksbeperkingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbeperkingen) van toepassing.

Artikel 15

Maatschappelijke doeleinden -M-

- erf (e)
- tuin (t)

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.
- 1.2 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. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 Uitgangspunt van beleid voor de in lid 1.1 genoemde bestemmingen is de bestaande situatie. Bij functiebeëindiging en/of functieverplaatsing is een functiewisseling ten dienste van maatschappelijke doeleinden toegestaan.
- 2.2 Voor de in lid 1.2 bedoelde bebouwing is het beleid gericht op het behoud van de cultuurhistorische en architectonische waarde van de als zodanig op de kaart aangegeven panden.

3. Bouwbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
 - b. voor zover op de kaart binnen een bestemming de aanduiding "Maximum te bebouwen oppervlakte" is aangegeven, de bebouwde oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 - c.
 1. voor zover op de kaart binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding "maximumgoothoogte" en/of "maximumhoogte" is aangegeven de goothoogte respectievelijk de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan de betreffende aanduiding bepaalt;
 2. voor zover op de kaart binnen een bouwvlak beide onder b genoemde aanduidingen zijn opgenomen de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling maximaal 60° bedraagt;
 3. voor zover op de kaart binnen een bouwvlak de aanwijzing "Beeldbepalend bebouwing" is aangegeven mag de op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaande goothoogte, hoogte en dakhelling niet worden gewijzigd;

- d. bij ieder hoofdgebouw op het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf (e)" uitbreidingen van het hoofdgebouw, bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd waarbij:
 - 1. het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf (e)" voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en overdekt;
 - 2. van vrijstaande bijgebouwen de goothoogte ten hoogste 2,50 meter en de hoogte ten hoogste 3,50 meter bedraagt;
 - 3. de bijgebouwen zullen worden opgericht op een afstand van ten minste 2 meter achter de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - f. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 - 1. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)":
 - voor pergola's: 2,25 meter;
 - voor overige andere bouwwerken: 2 m;
 - 2. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "tuin (t)": 1 meter.
- 3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 sub b voor het veranderen van de genoemde maatvoeringen een en ander met inachtneming van het elders in dit artikel bepaalde; de vrijstelling mag slechts worden verleend, indien:
- het betreft een herstel van de cultuurhistorische waarde, dan wel
 - de cultuurhistorische waarde van de gebouwen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

5. Aanlegvergunningen

- 5.1 Ten aanzien van de bebouwing als bedoeld in lid 1.2 (Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) is het bepaalde in artikel 31 van toepassing.

Artikel 16

Religieuze doeleinden -Mr-

- erf (e)
- tuin (t)

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor religieuze doeleinden, met de daarbij behorende bouwwerken.
- 1.2 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. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 Met betrekking tot de in lid 1.1 bedoelde bestemming gelden de volgende beleidsuitgangspunten:
 - a. Voor de bestaande kerken is het beleid in eerste aanleg gericht op behoud van de bestaande religieuze functie en, voor zover aanwezig, behoud, versterking en/of herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en/of architectonische waarde.
 - b. Bij beëindiging van de bestaande functie kan voor de in lid 1.1 bedoelde bestemming, voor zover gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Grens wijzigingsbevoegdheid III", na toepassing van de daartoe in artikel 33 opgenomen wijzigingsbevoegdheid medewerking worden verleend aan een functionele en ruimtelijke herinrichting.
 - c. Voor de in lid 1.2 bedoelde bebouwing is het beleid gericht op het behoud van de cultuurhistorische en architectonische waarde van de als zodanig op de kaart aangegeven panden.

3. Bouwbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
 - b.
 1. voor zover op de kaart binnen een bouwvlak de aanduiding "maximumgoothoogte" en/of "maximumhoogte" is aangegeven de goothoogte respectievelijk de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan de betreffende aanduiding bepaalt;
 2. voor zover op de kaart binnen een bouwvlak beide onder b1 genoemde aanduidingen zijn opgenomen de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling maximaal 60° bedraagt;

- 3 voor zover de in lid 1 bedoelde aanduidingen ontbreken of binnen een bouwvlak de aanwijzing "Beeldbepalende bebouwing" is aangegeven, mag de op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaande goothoogte, hoogte en dakhelling niet worden gewijzigd;;
 - c. bij ieder hoofdgebouw op het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf (e)" uitbreidingen van het hoofdgebouw, bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd waarbij:
 1. het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf (e)" voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en overdekt;
 2. van vrijstaande bijgebouwen de goothoogte ten hoogste 2,50 meter en de hoogte ten hoogste 3,50 meter bedraagt;
 3. de bijgebouwen zullen worden opgericht op een afstand van ten minste 2 meter achter de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - d. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)":
 - voor pergola's: 2,25 meter;
 - voor overige andere bouwwerken: 2 m;
 2. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "tuin (t)": 1 meter;
 - e. uitsluitend binnen het gedeelte van het bebouwingsvlak waaraan op de kaart de aanwijzing "Dienstwoning toegestaan" is gegeven een (dienst)woning mag worden gebouwd, voor zover niet reeds een woning aanwezig is.
- 3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 sub b voor het veranderen van de genoemde maatvoeringen een en ander met inachtneming van het elders in deze voorschriften bepaalde; de vrijstelling mag slechts worden verleend, indien:
- het betreft een herstel van de cultuurhistorische waarde, dan wel
 - de cultuurhistorische waarde van de gebouwen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

5. Aanlegvergunningen

- 5.1 Ten aanzien van de bebouwing als bedoeld in lid 1.2 (Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) is het bepaalde in artikel 31 van toepassing.

Artikel 17

Begraafplaats -Mr(b)-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een begraafplaats met de daarbij behorende bouwwerken.
- 1.2 De in lid 1.1 bedoelde gronden, voor zover gelegen ten zuiden van de bestemming -Mr-, zijn mede bestemd voor behoud van de mogelijk aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 1.3 De gronden zijn mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de landschappelijke waarde van de op deze gronden aanwezige houtopstanden.
- 1.4 Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Langzaamverkeersroute" zijn de gronden mede bestemd voor een voetpad met de daarbij behorende andere bouwwerken.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

- 2.1 De begraafplaats maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur binnen het plangebied, met de aldaar aanwezige randbeplanting, bomen en groenvoorzieningen. Voor de begraafplaatsen is handhaving van de functie en de aanwezige groenvoorzieningen uitgangspunt van beleid. Bescherming van de aanwezige beplantingen aan de randen alsmede de bomen geschiedt mede door de gemeentelijke kapverordening.

3. Bouwbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder begrepen een aula en gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer -geen woning zijnde- worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. als gebouwen uitsluitend gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer, geen woningen zijnde, mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 300 m² mag bedragen;
 2. van de gebouwen de goothoogte ten hoogste 3 m en de hoogte ten hoogste 4,50 m mag bedragen;
 - b. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen: 3 m;
 2. voor een herdenkingsteken: 8 m;
 3. voor het overige: 5 m.

4. Gebruiksbeepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbeepalingen) van toepassing.

5. *Aanlegvergunningen*

- 5.1 Ten aanzien van de gronden als bedoeld in lid 1.2 ("Potentieel Archeologisch waardevol gebied") is het bepaalde in artikel 31 van toepassing.

Artikel 18**Nutsvoorzieningen -Mn-****1. Doeleindenomschrijving**

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor (openbare) nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken.

2. Bouwbepalingen

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
 - b. van de gebouwen:
 - 1. de goothoogte niet meer dan 3 m;
 - 2. de dakhelling niet meer dan 45°;
 - 3. de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 - 1. binnen het bouwvlak: 4,5 m;
 - 2. buiten het bouwvlak: 2,5 m.

3. Gebruiksbeperkingen

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbeperkingen) van toepassing.

Artikel 19

Gemengde doeleinden -Gd-

- erf (e)
- tuin (t)
- stoep (s)

1. Doeleindenomschrijving

1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grondlaag:
 1. wonen;
 2. detailhandel en dienstverlening;
 3. kleine ambachtelijke bedrijven met een publieksgericht karakter;
 4. kantoren;
 5. horecabedrijven, uitsluitend ter plaatse van de op de kaart gegeven nadere aanwijzing;
 - b. op de verdiepingen uitsluitend voor wonen.
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

- 1.2 a. De in lid 1.1 bedoelde bestemming is tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden.
- b. Voor zover op de kaart, binnen de bestemming de nadere aanwijzing "Beeldbepalende bebouwing" is gegeven, zijn de gronden ter plaatse van die aanwijzing tevens bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing,

2. Hoofdlijnen van beleid

2.1 In aanvulling op het bepaalde in artikel 1 gelden, met betrekking tot bovengenoemde bestemming de volgende hoofdlijnen van beleid.

2.2. Functionele structuur

2.2.1 Beschrijving

De in lid 1 bedoelde bestemming is opgenomen voor het kernwinkelgebied van de Kern Poeldijk. De functie van het kernwinkelgebied wordt bepaald door:

- de verscheidenheid en verflechting van functies en activiteiten;
- de aanwezigheid van (overwegend kleinschalige) detailhandelsvoorzieningen, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven;
- de aanwezigheid van andere voorzieningen met een publieksgericht karakter (maatschappelijke doeleinden, kantoren en bedrijven);
- de aanwezigheid van woningen.

2.2.2 Beleid

Voor het kernwinkelgebied is het beleid gericht op:

a. algemeen:

1. het behoud en zo mogelijk versterken van het voorzieningenniveau en de woonfunctie;
2. het handhaven van een diversiteit van centrumvoorzieningen met een overwegend publieksgericht karakter;
3. de vestiging van detailhandelsbedrijven en publieksgerichte dienstverlening is in principe in elk pand op de begane grondlaag toegestaan;
4. ten aanzien van andere bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend bedrijven/bedrijvigheid met een publieksgericht karakter toegestaan en is vestiging verder slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het kernwinkelgebied met inbegrip van de woonfunctie;
5. de bestaande woonfunctie dient bij voorkeur te worden behouden, met zo mogelijk het wonen op de verdiepingen;
6. voor de handhaving en uitbreiding van de woonfunctie is een goede bereikbaarheid van de bovenwoningen van belang; handhaving en/of herstel van de goede bereikbaarheid van de verdiepingen wordt nagestreefd;
7. niet-woonfuncties op de verdiepingen voor zover aanwezig ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan kunnen worden gehandhaafd;
8. gestreefd wordt naar een mogelijke uitbreiding van de woonfunctie op de verdiepingen in combinatie met een andere functie op de begane grondlaag;
9. na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling kan medewerking worden verleend voor functiewisselingen op de verdiepingen, waarbij:
 - bestaande niet-woonfuncties mogen worden gewijzigd in een andere niet-woonfunctie;
 - bestaande woonfuncties mogen worden gewijzigd in een niet-woonfunctie, indien sprake is van een situatie waarin behoud en/of herstel van de woonfunctie geen reëel alternatief vormt in fysieke zin, op voorwaarde dat uitsluitend functies zijn toegestaan welke passen binnen het kernwinkelgebied (publieksgericht karakter).
10. bestaande horecabedrijven mogen worden gehandhaafd.
Ten aanzien van de nieuwvestiging van horecabedrijven en ten aanzien van de wijziging van een horecafunctie in een horecafunctie van een andere categorie wordt een restrictief beleid gevoerd.

b. Omvang functie-eenheden

1. Uitgangspunt voor de omvang van functie-eenheden is dat per eenheid de (bedrijfs)omvang niet meer mag bedragen dan 250 m² bedrijfsvloeroppervlakte, tenzij op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan, de bedrijfsvloeroppervlakte reeds meer bedraagt, waarbij alsdan deze maat niet mag worden vergroot.

2. a. Met inachtneming van de hiervoor onder a, genoemde voorwaarden is de vestiging van (detailhandels-)bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 250 m² en minder dan 500 m² mogelijk na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling.
- b. Met inachtneming van de hiervoor onder a, genoemde voorwaarden is de vestiging van (detailhandels-)bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 500 m² en minder dan 1000 m² mogelijk na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling.

Bij het verlenen van de vrijstelling is het volgende van toepassing:

- met betrekking tot de realisering van grootschalige vestigingen (met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 500 m²) wordt een terughoudend beleid gevoerd;
 - indien het grootschalige detailhandelsbedrijven betreft, dient bij het besluit met name ook aandacht te worden besteed aan de distributieplanologische aspecten.
3. a. Ingeval er sprake is van een perceel/pand met twee voorgevels (van straat tot straat) of er sprake is van een doortrekking van de functie van percelen, hetzij doordat:
 - de twee hoofdgebouwen aan elkaar grenzen, hetzij
 - door realisering van erfbebouwing,
 dient de toegestane hoofdfunctie van het perceel te worden georiënteerd op die gevel die past in de functionele hoofdstructuur waarbij de oriëntatie van de voorzieningen hoofdzakelijk gericht dient te zijn op de Voorstraat (geen tweede winkelfront aan de achterzijde van de percelen aan de Voorstraat).
 - b. Ingeval een detailhandelsfunctie zich uitstrekt over twee percelen (van straat tot straat), is de realisering van een tweede ingang toegestaan voor zover daarbij geen zelfstandige detailhandelsvestiging wordt gerealiseerd.

c. Horecabeleid

1. Algemeen

- a. Ten aanzien van horecavestigingen is in het bestemmingsplan, mede gelet op de mogelijke uitstralingseffecten van horecavestigingen, een onderscheid gemaakt in verschillende bedrijfscategorieën (zie ook lid h3 in artikel 1 "Begripsbepalingen").
- b. Uitgangspunt van het beleid is de bestaande situatie; bestaande horecabedrijven hebben daarbij een positieve bestemmingsregeling gekregen. De horecafunctie dient in eerste instantie beperkt te blijven tot de begane grondlaag; bestaande situaties waarbij de overige bouwlagen in gebruik zijn, mogen worden gehandhaafd.

2. Ontwikkelingen, algemene uitgangspunten

Binnen het plangebied kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling en met inachtneming van de in het plan gegeven voorwaarden (in beperkte mate) medewerking worden verleend aan:

- de verplaatsing van de binnen de bestemming bestaande horecabedrijven, waarbij het aantal vestigingen niet mag worden vergoot;
- de functiewisseling van bedrijfscategorieën binnen percelen waar horecabedrijven zijn toegestaan, waarbij uitsluitend zijn toegestaan horecabedrijven als bedoeld in artikel 1 lid h3 onder de categorie 1a en 1b en categorie 2;
- een uitbreiding van de bedrijfsvloeroppervlakte van horecabedrijven op voorwaarde dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer zal bedragen dan 250 m² of, indien de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds meer bedroeg met ten hoogste 10 %;
- een uitbreiding van de horecavestiging op het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "erf".

3. Algemeen beleid bij ontwikkelingen bij horecavestigingen

Bij ontwikkelingen ten aanzien van de vestiging van horecabedrijven zal slechts medewerking worden verleend indien daarbij:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de plandoelstellingen ten aanzien van een aaneengesloten winkelfront in het kernwinkelgebied c.q. een verscheidenheid aan functies in het kernwinkelgebied;
- geen clustering van horecabedrijven plaatsvindt;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat binnen het plangebied waarbij tevens wordt gelet op de verkeersaantrekkende werking en de uitstralingseffecten samenhangend met de bedrijfsvoering.

Bij uitvoering van dit beleid zal tevens toepassing worden gegeven aan sectorale regelingen, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), de horecavergunning en/of de muziekvergunning.

d. Woningen

Ten aanzien van de woonfunctie geldt dat binnen de bestemming uitsluitend eengezinswoningen zijn toegestaan.

Voor zover binnen de bestemming, op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, reeds sprake was van gestapelde woningen, kunnen deze worden gehandhaafd.

Na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kan medewerking worden verleend aan de splitsing van hoofdgebouwen ten behoeve van de realisering van gestapelde woningen op voorwaarde, dat:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur van het gebied;
2. geen onevenredige toename van de parkeerdruk in de directe omgeving plaatsvindt.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Beschrijving

De aanwezige historische stedenbouwkundige structuur is bepalend; van belang daarbij is:

- het historisch verkavelingspatroon;
- de schaal van bebouwing en open ruimten;
- het bouwen in voorgevelbouwgrenzen;
- de veelal aaneengesloten bebouwing;
- de breedte van de hoofdgebouwen;
- de afwisseling van goot-, gevel- en nokhoogten;
- de afdekking van hoofdgebouwen met kappen;
- het individuele karakter van de bebouwing en de architectonische detaillering.

2.3.2 Beleid

- a. Voor de bestemming is uitgangspunt de handhaving, het behoud en/of het herstel van de aan de bestemming eigen zijnde stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden.
- b. Algemeen
Bij ontwikkelingen binnen de bestemming dient te worden aangesloten op de aanwezige historische stedenbouwkundige structuur waarbij van belang is:
 1. het bouwen in de oorspronkelijke voorgevelrooilijn;
 2. de uit de historie daterende kavelindeling/parcellering en pandbreedte;
 3. de situering van hoofdgebouwen op het perceel, waarbij:
 - de bebouwing in hoofdzaak evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen dient te worden geplaatst;
 - de stedenbouwkundige structuur met overwegend gesloten bebouwing dient te worden gehandhaafd;
 4. het handhaven c.q. versterken van het individuele karakter van de hoofdgebouwen door onder meer variatie in gevelbreedte, goothoogte en nokhoogte binnen de in lid 3 van dit artikel gegeven marges.
 5. het afdekken van hoofdgebouwen met een kap;
 6. de architectonische detaillering waarbij dient te worden uitgegaan van een harmonische inpassing van hoofdgebouwen in het oorspronkelijke gevelbeeld /straatwand.
- c. Beeldbepalende panden

Het beleid is gericht op het behoud van de cultuurhistorische en architectonische waarde van bestaande en als zodanig op de kaart aangegeven panden.

d. Eigen stoep

De gronden op de kaart aangegeven als "eigen stoep" behoren kadastraal tot de aangrenzende percelen/panden. Voor deze gronden is het beleid gericht op het handhaven van de bestaande situatie, waarbij deze gronden deel uitmaken van het openbaar gebied.

3. **Bouwbepalingen**

- 3.1 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
 - b.
 - 1. op de begane grondlaag uitsluitend mag worden gebouwd voor de in lid 1 bedoelde niet woonfuncties en/of woonfuncties;
 - 2. op de overige bouwlagen uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van eengezinswoningen;
 - 3. het bepaalde onder 2 is niet van toepassing op gestapelde woningen voor zover deze aanwezig waren ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
 - c. voor zover op de kaart de aanduiding voorgevelbouwgrens is aangegeven, de voorgevel van de hoofdgebouwen in de voorgevelbouwgrens zal worden geplaatst;
 - d.
 - 1. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
 - 2. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling maximaal 60° bedraagt;
 - 3. voor zover op de kaart binnen een bouwvlak de aanduiding "Beeldbepalende 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;
 - e. bij ieder hoofdgebouw op het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "erf (e)" uitbreidingen van het hoofdgebouw, bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, mits:
 - 1. het aangegeven perceelsgedeelte:
 - voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en overdekt;
 - voor ten minste 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft;
 - 2. van vrijstaande bijgebouwen de goothoogte ten hoogste 3 meter en de hoogte ten hoogste 4,50 meter bedraagt;
 - 3. van aangebouwde bijgebouwen en uitbreiding van hoofdgebouwen, de hoogte ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;
 - 4. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Afwijkende erfbebouwing toegestaan" mag in afwijking van het bepaalde onder 1, 2 en 3:
 - het erf geheel worden bebouwd;
 - van de gebouwen de hoogte ten hoogste 7 m mag bedragen;
 - 5. voor zover ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan de bebouwde oppervlakte, de goothoogte en/of de hoogte van de bebouwing

op het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf" meer bedroeg dan het hierboven bepaalde, geldt de bestaande maatvoering als maximum.

- f. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)" de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 - 1. voor pergola's: 2,25 meter;
 - 2. voor overige andere bouwwerken: 2 m.
 - g. op het perceelsgedeelte met de aanwijzing "tuin" of "stoep" uitsluitend andere bouwwerken met een maximale hoogte van 1 m worden gebouwd.
- 3.2. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1:
- a. onder b sub 2
voor de bouw van gestapelde woningen (zie specifiek lid 2.2 onder d)
 - b. onder c:
voor het plaatsen van de voorgevel bij eventuele herbouw op een afstand van ten hoogste 2 m achter en evenwijdig aan de op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan aanwezige voorgevel op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur van de Voorstraat;
 - c. onder d sub 1:
ten behoeve van het bouwen met een goothoogte van 9 m al dan niet met een kap, teneinde realisering van gebouwen in drie lagen mogelijk te maken, op voorwaarde, dat:
 - hetzij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur ter plaatse, hetzij
 - sprake is van een versterking van de stedenbouwkundige structuur (stedenbouwkundig accent);
 uitgangspunt bij deze vrijstelling is een beperking van de vrijstelling tot ten hoogste 60% van iedere gevallengte van een gebouw.
 - d. onder d sub 3:
voor het veranderen van de genoemde maatvoeringen een en ander met inachtneming van het elders in deze voorschriften bepaalde; de vrijstelling mag slechts worden verleend, indien:
 - het betreft een herstel van de cultuurhistorische waarde, dan wel
 - de cultuurhistorische waarde van de gebouwen niet in onevenredige mate wordt aangetast.
 - e. onder e sub 1
voor het geheel bebouwen van het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "erf".
 - f. onder e sub 2 en 3:
voor het bouwen van gebouwen met een hoogte van ten hoogste 4,5 m op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruikswaarde van de aangrenzende percelen.

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

5. Aanlegvergunningen

- 5.1 Ten aanzien van de bebouwing als bedoeld in lid 1.2 (Beeldbepalende bebouwing) is het bepaalde in artikel 31 van toepassing.

Artikel 20

Kantoren en/of woning -KW-

- erf (e)
- tuin (t)

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en/of woningen, met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

2. Hoofdpijnen van beleid

- 2.1 Uitgangspunt van beleid voor de in lid 1 bedoelde bestemming is de bestaande situatie. Behalve specifieke kantoorfuncties zijn tevens toegestaan kantoorfuncties, die gericht zijn op zakelijke dienstverlening met een publieksgericht karakter (baliefunctie).
- 2.2 Ten aanzien van de woonfunctie geldt dat binnen ieder bebouwingsvlak ten hoogste één eengezinswoning mag worden gebouwd voor zover niet reeds een woning aanwezig is. Na een door burgmeester en wethouders te verlenen vrijstelling kan medewerking worden verleend aan de splitsing van hoofdgebouwen ten behoeve van de realisering van gestapelde woningen op voorwaarde, dat:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur van het gebied;
 2. op het perceel in de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien waarbij wordt uitgegaan van ten minste 1 parkeerplaats per woning.
- 2.3 Met toepassing van de daartoe in lid 5 opgenomen wijzigingsbevoegdheid is, bij bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing, functiewisseling naar de bestemming "Gemengde doeleinden" dan wel een bestemming voor maatschappelijke doeleinden mogelijk.

3. Bouwbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
 - b. als woningen uitsluitend eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
 - c. voor zover op de kaart binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding "Maximumgoothoogte" en/of "Maximumhoogte" is aangegeven de goothoogte respectievelijk de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan de betreffende aanduiding bepaalt;
 - d. voor zover op de kaart beide onder c genoemde aanduidingen zijn opgenomen, de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling maximaal 60° bedraagt;

- e. bij ieder hoofdgebouw mogen op het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf (e)" uitbreidingen van het hoofdgebouw, bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, mits:
 - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de uitbreidingen van de hoofdgebouwen bijgebouwen en/of overkappingen niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - 2. het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf (e)" voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en overdekt;
 - 3. van vrijstaande bijgebouwen de goothoogte ten hoogste 2,50 meter en de hoogte ten hoogste 3,50 meter bedraagt;
 - 4. van aangebouwde bijgebouwen en uitbreiding van hoofdgebouwen, de hoogte ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;
 - 5. naast de hoofdgebouwen te realiseren uitbreidingen van hoofdgebouwen en bijgebouwen zullen worden opgericht op een afstand van ten minste 2 meter achter de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - f. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 - 1. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)":
 - voor pergola's: 2,25 meter;
 - voor overige andere bouwwerken: 2 m;
 - 2. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "tuin (t)": 1 meter.
- 3.2. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1:
- a. voor de bouw van twee of meer eengezinswoningen;
 - b. voor de bouw van gestapelde woningen
- op voorwaarde dat:
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur ter plaatse;
 - op het eigen perceel wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte waarbij als norm 2 parkeerplaatsen per woning geldt.
 - kan voldoen aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

5. Wijzigingsbepalingen

- 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 in:
- a. de bestemming "Gemengde doeleinden" als bedoeld in artikel 19 van deze voorschriften;
 - b. de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" als bedoeld in artikel 15 van deze voorschriften;

waarbij overigens de bouwbepalingen als opgenomen in lid 3 van overeenkomstige toepassing blijven. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4.

Artikel 21

Detailhandel en dienstverlening -DD-

Detailhandel, dienstverlening en woondoeleinden -DD+W-

- erf (e)
- stoep (s)

1. *Doeleindenomschrijving*

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a binnen de bestemming -DD-: detailhandel en dienstverlening;
 - b binnen de bestemming -DD+W-:
 - op de begane grondlaag: detailhandel, dienstverlening en/of wonen;
 - op de verdiepingen: wonen.
- met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

2. *Hoofddlijnen van beleid*

- 2.1 Uitgangspunt van het beleid is de bestaande functie, waarbij de bedrijfsfuncties dienen te worden beperkt tot de begane grondlaag. Uitbreiding van de bedrijfsfuncties naar de verdiepingen is niet toegestaan.
- 2.2 Voor de aan de Irenestraat gelegen grootschalige detailhandelsvestiging (supermarkt) is het beleid erop gericht te zoeken naar mogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing van deze vestiging naar een locatie binnen de bestemming -UGD 1-.
- 2.3 Bij verplaatsing van de aan de Irenestraat gelegen supermarkt is het beleid gericht op het doen vervallen van de (grootschalige detailhandelsvestiging binnen de bestemming -DD- al dan niet door toepassing van de daartoe opgenomen wijzigingsbepaling en/of het sluiten van nadere overeenkomsten met de exploitant.
Bij bedrijfsverplaatsing zijn binnen de bestemming -DD- uitsluitend detailhandels- of dienstverlenende bedrijven toegestaan waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging niet meer dan 250 m² mag bedragen.
- 2.4 Bij beëindiging van de bestaande functie binnen de bestemming -DD-, voor zover gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Grens wijzigingsbevoegdheid II" kan, na toepassing van de daartoe in artikel 33 opgenomen wijzigingsbevoegdheid medewerking worden verleend aan een functionele en ruimtelijke herinrichting.
- 2.5 De gronden op de kaart aangegeven als "eigen stoep" behoren kadastraal tot de aangrenzende percelen/panden. Voor deze gronden is het beleid gericht op het handhaven van de bestaande situatie, waarbij deze gronden deel uitmaken van het openbaar gebied.

3. Bouwbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
 - b. voor zover op de kaart binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding "Maximumgoothoogte" en/of "Maximumhoogte" is aangegeven de goothoogte respectievelijk de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan de betreffende aanduiding bepaalt;
 - c. voor zover op de kaart beide onder b genoemde aanduidingen zijn opgenomen, de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling maximaal 60° bedraagt;
 - d. bij ieder hoofdgebouw mogen op het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf (e)" uitbreidingen van het hoofdgebouw, bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de uitbreidingen van de hoofdgebouwen bijgebouwen en/of overkappingen niet meer bedraagt dan 50 m²;
 2. het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf (e)" voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en overdekt;
 3. van vrijstaande bijgebouwen de goothoogte ten hoogste 2,50 meter en de hoogte ten hoogste 3,50 meter bedraagt;
 4. van aangebouwde bijgebouwen en uitbreiding van hoofdgebouwen, de hoogte ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;
 5. naast de hoofdgebouwen te realiseren uitbreidingen van hoofdgebouwen en bijgebouwen zullen worden opgericht op een afstand van ten minste 2 meter achter de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - e. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)":
 - voor pergola's: 2,25 meter;
 - voor overige andere bouwwerken: 2 m.
 2. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "tuin (t)" en "stoep (s)": 1 meter.
- 3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 e sub 2 tot een hoogte van maximaal 2 meter.

4. Gebruiksbeepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbeepalingen) van toepassing.

Artikel 22

Hotel -H(h)-

Hotel/restaurant -H(r)-

Partycentrum -B(p)-

- erf (e)

- tuin (t)

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- binnen de bestemming -H(h)-: een hotel/restaurant;
 - binnen de bestemming -H(r)-: een restaurant;
 - binnen de bestemming -B(p)-: een partycentrum;
- met de daarbij behorende bouwwerken en erven, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 1.2 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. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 Voor de horecafuncties is de bestaande situatie uitgangspunt voor het beleid.
- 2.2 Met toepassing van de daartoe in lid 5 opgenomen wijzigingsbevoegdheid is, bij bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing, functiewisseling naar de bestemming "Gemengde doeleinden" toegestaan.
- 2.3 Voor de in lid 1.2 bedoelde bebouwing is het beleid gericht op het behoud van de cultuurhistorische en architectonische waarde van de als zodanig op de kaart aangegeven panden.

3. Bouwbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
- de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
 - de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter
 - de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling maximaal 60° bedraagt;
 - in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 van de gebouwen binnen het bouwvlak waaraan op de kaart de aanduiding "Beeldbepalend 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;

- c. bij ieder hoofdgebouw mogen op het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf (e)" uitbreidingen van het hoofdgebouw, bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, mits:
 - 1. het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf (e)" voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en overdekt;
 - 2. van vrijstaande bijgebouwen de goothoogte ten hoogste 2,50 meter en de hoogte ten hoogste 3,50 meter bedraagt;
 - 3. van aangebouwde bijgebouwen en uitbreiding van hoofdgebouwen, de hoogte ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;
 - 4. naast de hoofdgebouwen te realiseren uitbreidingen van hoofdgebouwen en bijgebouwen zullen worden opgericht op een afstand van ten minste 2 meter achter de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - d. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 - 1. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)":
 - voor pergola's: 2,25 meter;
 - voor overige andere bouwwerken: 2 m.
 - 2. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "tuin (t)": 1 meter.
- 3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 sub b voor het veranderen van de genoemde maatvoeringen een en ander met inachtneming van het elders in dit artikel bepaalde; de vrijstelling mag slechts worden verleend, indien:
- het betreft een herstel van de cultuurhistorische waarde, dan wel
 - de cultuurhistorische waarde van de gebouwen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

5. Aanlegvergunningen

- 5.1 Ten aanzien van de bebouwing als bedoeld in lid 1.2 (Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) is het bepaalde in artikel 31 van toepassing.

6. Wijzigingsbepalingen

- 6.1 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 in de bestemming "Gemengde doeleinden -GD-" als bedoeld in artikel 19 van deze voorschriften waarbij overigens de bouwbepalingen als opgenomen in lid 3 van overeenkomstige toepassing blijven. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4.

Artikel 23

Sportieve recreatie, sporthal -Rs(h)-

- erf (e)
- tuin (t)

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een sporthal met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken en met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

2. Hoofdpijnen van beleid

- 2.1 Na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling kan medewerking worden verleend aan het medegebruik van de sporthal voor evenementen, zoals beurzen, tentoonstellen en andere manifestaties.

3. Bouwbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak, waarbij het bebouwingsvlak geheel mag worden bebouwd;
 - b. de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak is aangegeven met de aanduiding "Maximumhoogte";
 - c. bij ieder hoofdgebouw mogen op het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf (e)" uitbreidingen van het hoofdgebouw, bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, mits:
 1. het perceelsgedeelte met de aanwijzing "erf (e)" voor niet meer dan 20% van de oppervlakte wordt bebouwd en overdekt;
 3. van vrijstaande bijgebouwen de goothoogte ten hoogste 2,50 meter en de hoogte ten hoogste 3,50 meter bedraagt;
 4. van aangebouwde bijgebouwen en uitbreiding van hoofdgebouwen, de hoogte ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;
 5. naast de hoofdgebouwen te realiseren uitbreidingen van hoofdgebouwen en bijgebouwen zullen worden opgericht op een afstand van ten minste 2 meter achter de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - d. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)":
 - voor pergola's: 2,25 meter;
 - voor overige andere bouwwerken: 2 m.
 2. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "tuin (t)": 1 meter.

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.
- 4.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 van artikel 30 voor het medegebruik van de in lid 1.1 bedoelde bouwwerken voor evenementen, zoals beurzen, tentoonstellingen en andere manifestaties.

Artikel 24

Waterweg (boezemwater)-Vs(w)-

1. *Doeleindenomschrijving*

- 1.1 De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en -afvoer) alsmede voor
 - het verkeer en vervoer te water
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel.
- 1.2 Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Langzaamverkeersroute" zijn de gronden mede bestemd voor een voetpad met de daarbij behorende andere bouwwerken.

2. *Hoofdlijnen van beleid*

2.1. Algemeen

De bestemming heeft betrekking op de Gantel, een watergang die onderdeel vormt van Delflands boezem. Op de gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing.

Bij ontwikkelingen zal met betrekking tot de waterstaatkundige belangen vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

2.2. Recreatief medegebruik

- Het medegebruik van de in lid 1.1 bedoelde bestemming voor de kleine watersport is toegestaan;
- Aan het medegebruik van de gronden voor ligplaatsen en/of aanlegplaatsen kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend, 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.

2.3. Bebouwing

Medewerking aan de bouw van bouwwerken kan worden verleend 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.

3. *Bouwbepalingen*

- 3.1. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, zoals meerpalen, oeverbeschoeiingen, duikers en zinkers, alsmede:
- a. uitsluitend ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Brug" bruggen;
 - b. uitsluitend ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Langzaam verkeersroute" bouwwerken ten behoeve van bedoelde langzaamverkeersroute.

- 3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1. voor de bouw van:

- a. bruggen op andere locaties dan op de kaart aangegeven;
- b. steigers en ander bouwwerken ten behoeve van lig- of aanlegplaatsen voor vaartuigen:

Aan een vrijstelling zal slechts medewerking worden verleend indien zulks geen hinder oplevert voor het verkeer en vervoer te water en geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen.

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

4. *Gebruiksbepalingen*

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.
- 4.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1.1 en lid 1.2 van artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) is het in ieder geval verboden de in lid 1.1 van dit artikel bedoelde gronden te gebruiken als ligplaats of aanlegplaats van vaartuigen.

- 4.3 Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 voor het medegebruik van de gronden als ligplaats of aanlegplaats voor vaartuigen.
- Alvorens een vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

Artikel 25**Boezemwater****1. Doeleindenomschrijving**

- 1.1 De op de als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en -afvoer) alsmede
 - het verkeer en vervoer te water
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

2. Hoofdlijnen van beleid**2.1. Algemeen**

De bestemming heeft betrekking op de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied, een watergang die onderdeel vormt van Delflands boezem. Op de gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Bij ontwikkelingen zal met betrekking tot de waterstaatkundige belangen vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

2.2. Bebouwing

Medewerking aan de bouw van bouwwerken kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen;

3. Bouwbepalingen

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

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

Artikel 26**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.

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 is 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. Gebruiksbevestigingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbevestigingen) van toepassing.

Artikel 27**Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan -Vb(a)-****1. Doeleindenomschrijving**

- 1.1 De op de kaart voor verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor wijkgebonden verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeren en water met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

2. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 De in lid 1.1 bedoelde gronden maken deel uit van de verkeersstructuur binnen de gemeente waarbij de verblijfsfunctie primair is. Voor deze gebieden wordt uitgegaan van een 30 km/u regime.

Voor de in het plan aangewezen gronden is 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 worden gebouwd.

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

Artikel 28**Verblijfsdoeleinden -Vb-****1. Doeleindenomschrijving**

- 1.1 De op de kaart voor verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor voetpaden, fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

2. Hoofdlijnen van beleid

- 2.1 De in lid 1.1 bedoelde gronden zijn opgenomen voor verblijfsgebieden waarbinnen in beginsel geen autoverkeer is toegestaan.
Uitzonderingen kunnen gelden voor bedieningsverkeer en calamiteitenverkeer.
Regulering geschiedt mede door toepassing van de verkeersregelgeving.

3. Bouwbepalingen

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

4. Gebruiksbepalingen

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

Artikel 29**Groenvoorzieningen -G-****1. Doeleindenomschrijving**

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, bermstroken en andere tot de woonwijk behorende groen- en speelvoorzieningen, met de daarbij behorende voet- en fietspaden, ontsluitingspaden voor de aangrenzende bestemmingen, waterlopen, gebouwen en andere bouwwerken.

2. Bouwbepalingen

- 2.1. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- a. ten hoogste 1% van de totale oppervlakte van ieder bestemmingsvlak mag worden bebouwd;
 - b. de goothoogte van de gebouwen ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - c. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 4,5 m mag bedragen;
 - d. de afstand van de gebouwen tot enige bestemmingsgrens ten minste 5 m zal bedragen;
 - e. de grondoppervlakte van ieder gebouw ten hoogste 20 m² mag bedragen;

3. Gebruiksbeperkingen

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbeperkingen) van toepassing.

PARAGRAAF IV**GEBRUIKSBEPALINGEN****Artikel 30****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:
- het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - het opslaan van gebruiksklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - ligplaats of aanlegplaats voor vaartuigen.
- 1.3 Het bepaalde onder 1.2 is niet van toepassing op:
- tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
 - 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:
- de woningen als bedoeld in de artikelen 11 en 12 te gebruiken voor beroeps- of bedrijfsmatige werk en/of opslagruimte;
 - de bouwwerken als bedoeld in de artikelen 9 en 10, nadat deze bestemmingen zijn uitgewerkt, te gebruiken voor doeleinden in strijd met de bepalingen van het uitwerkingsplan;
 - de bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting;
 - 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;
- a. het (mede)gebruik van woningen voor beroepsmatige werkruimte als aangegeven in lid 8 van artikel 8.
 - b. het gebruik van aangebouwde beroepsmatige werkruimten 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 2 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 31

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 lid 1.2 van artikel 17 (gronden met archeologische waarde) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
- het ophogen van de bodem;
 - het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
 - het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
 - het rooien van bomen en ander houtopstanden waarbij stobben worden verwijderd;
 - het verlagen van het waterpeil;
 - het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - het aanleggen of dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
 - alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten;
- 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 uitvoeren van werken en werkzaamheden:
- noodzakelijk ten behoeve van het uitvoeren van archeologisch onderzoek door een daartoe gerechtigde instantie;
 - die, uit een oogpunt van te beschermen belangen, van ondergeschikte betekenis zijn;
 - waarvoor ingevolge de Monumentenwet 1988 en/of de gemeentelijke monumentenverordening een (aanleg)vergunning is afgegeven door het daartoe bevoegd gezag.
- 2.2 Het bepaalde in lid 1.2 is niet van toepassing op:
- het uitvoeren van sloop- en onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk ten behoeve van de instandhouding van de bebouwing;
 - 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 De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de archeologische waarde van de gronden.
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;
 - b. anderszins door de uitvoering de cultuurhistorische waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast.

4. Adviezen

- 4.1 Alvorens omtrent het verlenen van een vergunning als bedoel in lid 1.1 te besluiten winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in een archeologisch deskundige
- 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.

PARAGRAAF V**FLEXIBILITEITSBEPALINGEN****Artikel 32****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 blijkende 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 33

Algemene wijzigingsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van 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 32 (Algemene vrijstellingsbepalingen), niet kunnen worden gebouwd;
 - b. een vanuit het oogpunt van doelmatig gebruik noodzakelijke afwijking ten aanzien van:
 - de voorgeschreven goothoogte en/of hoogte van gebouwen;
 - de situering van hoogtescheidingslijnen;
 - de hoogte van andere bouwwerken;
 - de oppervlakte van bouwvlakken of de grondoppervlakte van bebouwing;
 - de onderlinge afstand tussen gebouwen en/of de 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 wijzigen van de bestemming van de gronden gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Grens wijzigingsbevoegdheid I" ten behoeve van een functionele en ruimtelijke herinrichting, waarbij de bestemmingen mogen worden gewijzigd in de bestemming "Uit te werken woondoeleinden, deelgebied I" als aangegeven in bijlage I bij deze voorschriften;
 - e. het wijzigen van de bestemming van de gronden gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Grens wijzigingsbevoegdheid II" ten behoeve van een functionele en ruimtelijke herinrichting, waarbij de bestemmingen mogen worden

gewijzigd in de bestemming "Uit te werken woondoeleinden, deelgebied II" als aangegeven in bijlage II bij deze voorschriften;

- f. het wijzigen van de bestemming van de gronden gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Grens wijzigingsbevoegdheid III" ten behoeve van een functionele en ruimtelijke herinrichting, waarbij de bestemmingen mogen worden gewijzigd in de bestemming "Uit te werken woondoeleinden, deelgebied III" als aangegeven in bijlage III bij deze voorschriften;
- g.
 - 1. het schrappen van de op de kaart gegeven aanwijzing "Beeldbepalende bebouwing" indien de feitelijke omstandigheden daartoe aanleiding geven;
 - 2. het toevoegen van de aanwijzing "Beeldbepalende bebouwing" indien een nader inventarisatie van bebouwing daartoe aanleiding geeft;

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

- j. het wijzigen van de gronden gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Grens wijzigingsbevoegdheid IV" in de bestemming als bedoeld in artikel 9 "Uit te werken gemengde doeleinden, klasse I".

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 gevolgd als aangegeven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

PARAGRAAF VI**STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN****Artikel 34****Strafbaarheid van overtredingen**

Overtreding van het bepaalde in:

Artikel 30, lid 1.1 en lid 1.2;

Artikel 30, lid 2.1 en lid 2.2;

Artikel 31, lid 1.1;

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

Artikel 35

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 36

Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam

“Bestemmingsplan Poeldijk Centrum”.

BIJLAGEN BIJ DE VOORSCHRIFTEN

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Inhoud van deze bijlage:	Blz.
Kaart, blad 3A	0
Artikel A Uit te werken woondoeleinden, deelgebied I	1
Kaart, blad 3B	4
Artikel B Uit te werken woondoeleinden, deelgebied II	5
Kaart, blad 3B	8
Artikel C Uit te werken woondoeleinden, deelgebied III	9
Artikel D Waardevol archeologisch gebied	13
Vrijwaringskaart archeologie (volgnr. 1 d.d. 31-03-2004)	17

Artikel A

Uit te werken woondoeleinden, klasse A -UW A- (gebied binnen grens wijzigingsbevoegdheid I)

1. Doeleindenomschrijving

1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
 - b. verkeersvoorzieningen;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen,
 - e. en andere tot een woongebied behorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

3. 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

- a. Ten aanzien van woningen:
Binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming zullen ten minste 30 en mogen ten hoogste 50 woningen worden gebouwd, waarbij:
 - ten minste 22 eengezinswoningen zullen worden gebouwd;
 - ten hoogste 18 gestapelde woningen mogen worden gebouwd.

2.2 Inrichtingsaspecten

- a. Langs de Jan Barendselaan zullen uitsluitend eengezinswoningen worden gebouwd; de gestapelde woningen dienen te worden gerealiseerd op de hoek Jan Barendselaan / Voorstraat.
- b. Voor de bebouwing dient te worden uitgegaan van een bebouwing die qua karakteristiek aansluit bij het dorpse en kleinschalige karakter van de Voorstraat, waarbij de schaal en het individuele karakter van de bebouwing van belang is. Uitvoering van dit beleid kan geschieden door binnen de architectuur aandacht te besteden aan onder meer:
 - 1. de verschillen in goothoogte, gevelhoogte en hoogte van woningen;
 - 2. de afdekking van gebouwen met overwegend kappen;
 - 3. de verticale en horizontale geleding van gebouwen
 - 4. de gevelindelingen en kleurstellingen.
- c. Ongeveer overeenkomstig de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Bouwfront" zal een overwegend gesloten bebouwingsfront worden gerealiseerd.

- d. Ter plaatse van de op de kaart, blad 2 gegeven aanduiding "Geveloriëntatie" zal de bebouwing in overwegende mate worden georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte.
- e. In de zone op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Bebouwingsaccent" dient, ter markering van de locatie, worden uitgegaan van een (steden)bouwkundig accent in de bebouwing door onder meer goothoogte, dakhelling/kapvorm, hoogte, gevelindeling en/of kleurstelling.

2.3 Verkeersaspecten

- a. De verkeersontsluiting van het binnenterrein voor auto's zal in hoofdzaak dienen te geschieden ter plaatse van de op de kaart, blad , gegeven aanduiding "Ontsluiting".
- b. Ten aanzien van parkeervoorzieningen zal als norm worden uitgegaan van minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woning; bij de uitwerking van de bestemming zal een nadere nuancering van de parkeernorm worden opgenomen; voor de verdeling tussen parkeervoorzieningen binnen de bestemming en parkeervoorzieningen in het aangrenzende "openbaar gebied" gelden daarbij de volgende uitgangspunten:
 - 1. voor de eengezinswoningen mag worden uitgegaan van het realiseren van ten minste 30% van de benodigde parkeervoorzieningen binnen het deelgebied; voor de overige parkeerbehoefte kan gebruik worden gemaakt van de bestaande parkeervoorzieningen binnen het aangrenzende "openbaar gebied".
 - 2. voor de gestapelde woningen mogen de benodigde parkeervoorzieningen geheel in het (aangrenzende) openbaar gebied mogen worden gerealiseerd.

2.4 Bebouwing

- a. Binnen de zone grenzend aan de Jan Barendselaan dient te worden uitgegaan van bebouwing in twee tot drie bouwlagen, waarbij:
 - 1. voor de gevellengte ten hoogste 50% de goothoogte ten hoogste 7 m en voor het overige de goothoogte ten hoogste 9 m mag bedragen;
 - 2. de woningen worden afgedekte met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 50° mag bedragen;
 - 3. de hoogte van de woningen ten hoogste 10 m mag bedragen.
- b. Voor de bebouwing op de hoek Jan Barendselaan/Voorstraat dient te worden uitgegaan van bebouwing in twee tot drie bouwlagen, waarbij:
 - 1. voor de gevellengte ten hoogste 70% de goothoogte ten hoogste 9 m en voor het overige de goothoogte ten hoogste 12 m mag bedragen; voor het overige mag de goothoogte ten hoogste 7 en 10 m bedragen;
 - 2. de woningen worden afgedekte met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen;

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 bedoelde bestemmingen uitwerken met inachtneming van de hieronder geformuleerde regels.

3.2 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.

3.3 Nadere administratieve bepalingen

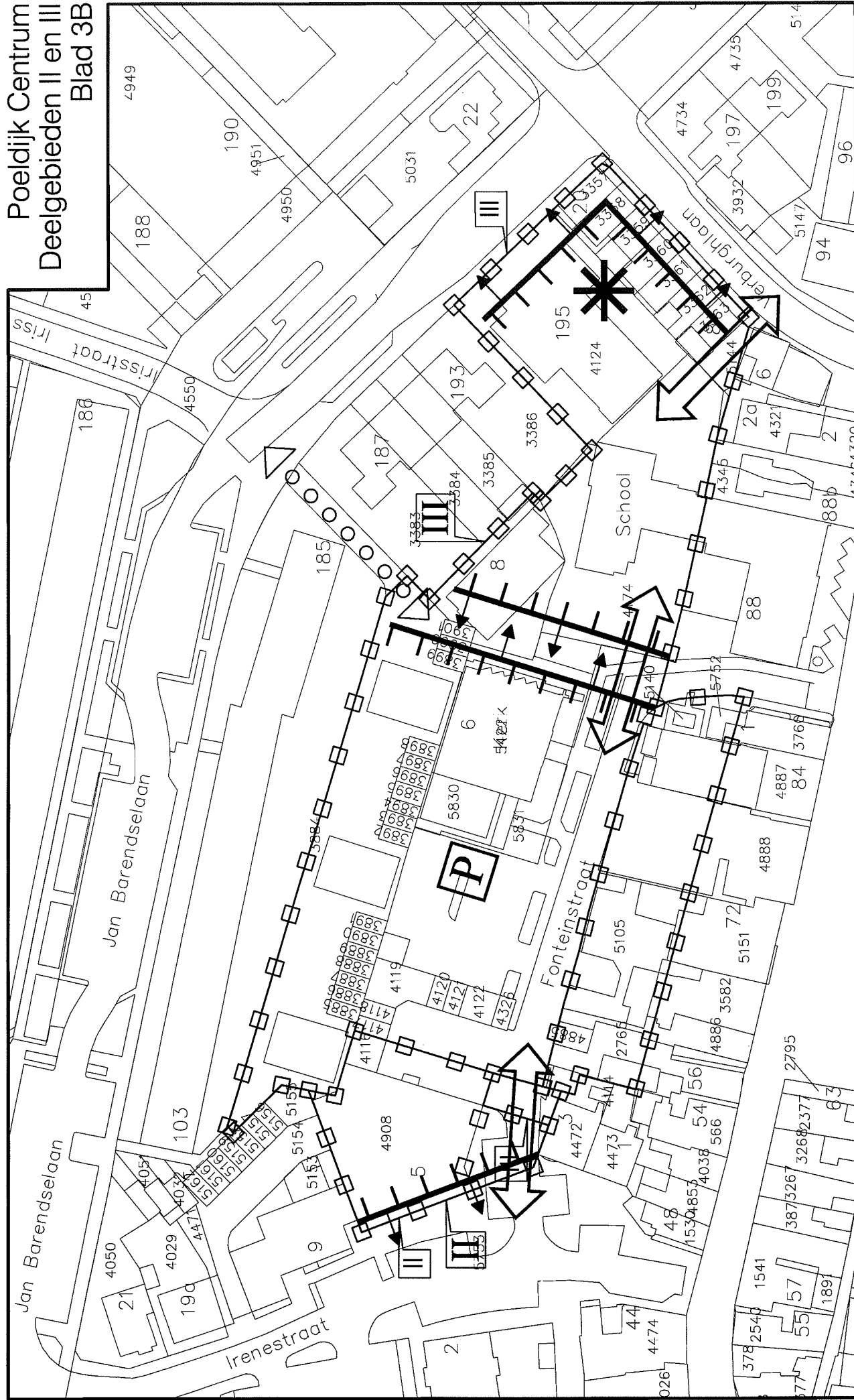
- a. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).
 - b. Door burgemeester en wethouders kan, zolang de onder 3.4 bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft, vrijstelling worden verleend voor de bouw van bouwwerken 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. Bouwbeperkingen

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

5. Gebruiksbeperkingen

- 5.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbeperkingen) van toepassing.



Uit te werken deelgebied

Geveloriëntatie

Ontsluiting

Langzaam verkeersroute

Bouwfront

Bebouwingsaccent

Parkeren

Artikel B

Uit te werken woondoeleinden, klasse B -UW B- (gebied binnen grens wijzigingsbevoegdheid II)

1. Doeleindenomschrijving

1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
 - b. maatschappelijke doeleinden;
 - c. detailhandels en/of dienstverlenende bedrijven;
 - d. verkeersvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. en andere tot een woongebied behorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

4. Hoofddlijnen 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

- a. Ten aanzien van woningen:
Binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming mogen ten hoogste 8 woningen worden gebouwd, waarbij zowel eengezinswoningen als gestapelde worden gebouwd.
- b. Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden detailhandels- en/of dienstverlenende bedrijven:
 - 1. Binnen de bestemming mag de bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 500 m² mag bedragen.
 - 2. De dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke doeleinden zijn uitsluitend toegestaan op de begane grondlaag.

2.2 Inrichtingsaspecten

- a. Ter plaatse van de op de kaart, blad 2, gegeven aanduiding "Bouwfront" zal een overwegend gesloten bebouwingsfront worden gerealiseerd.
- b. Ter plaatse van de op de kaart, blad 2 gegeven aanduiding "Geveloriëntatie" zal de bebouwing in overwegende mate worden georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte.

2.3 Verkeersaspecten

- a. Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Ontsluiting" een verkeersontsluiting van het oostelijk gelegen terrein aan de Fonteinstraat wordt gerealiseerd.
- b. Voor de te realiseren parkeervoorzieningen voor de te bouwen woningen dient te worden uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning, waarbij het realiseren van 1 parkeerplaats per woning binnen de bestemming; de overige parkeervoorzieningen mogen worden gerealiseerd binnen het aangrenzende openbaar gebied
- b. Voor de te realiseren bedrijven en maatschappelijke doeleinden wordt uitgegaan van het realiseren van 1 parkeerplaats per 50 m² bedrijfsvloeroppervlak te realiseren binnen of direct grenzend aan de bestemming.

2.4 Bebouwing

- a. Voor de bebouwing dient te worden uitgegaan van bebouwing in twee tot drie bouwlagen, waarbij:
 - 1. voor de gevellengte ten hoogste 70% de goothoogte ten hoogste 7 m en voor het overige de goothoogte ten hoogste 9 m mag bedragen;
 - 2. de woningen worden afgedekte met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 50° mag bedragen; in plaats van een kap mag ook een substituuutlaag worden gebouwd, op voorwaarde dat deze past binnen het profiel van een kap met de onder a 1 bedoelde dakhelling.
 - 3. de hoogte van de woningen ten hoogste 10 m mag bedragen.

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 bedoelde bestemmingen uitwerken met inachtneming van de hieronder geformuleerde regels.

3.2 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.

3.3 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.

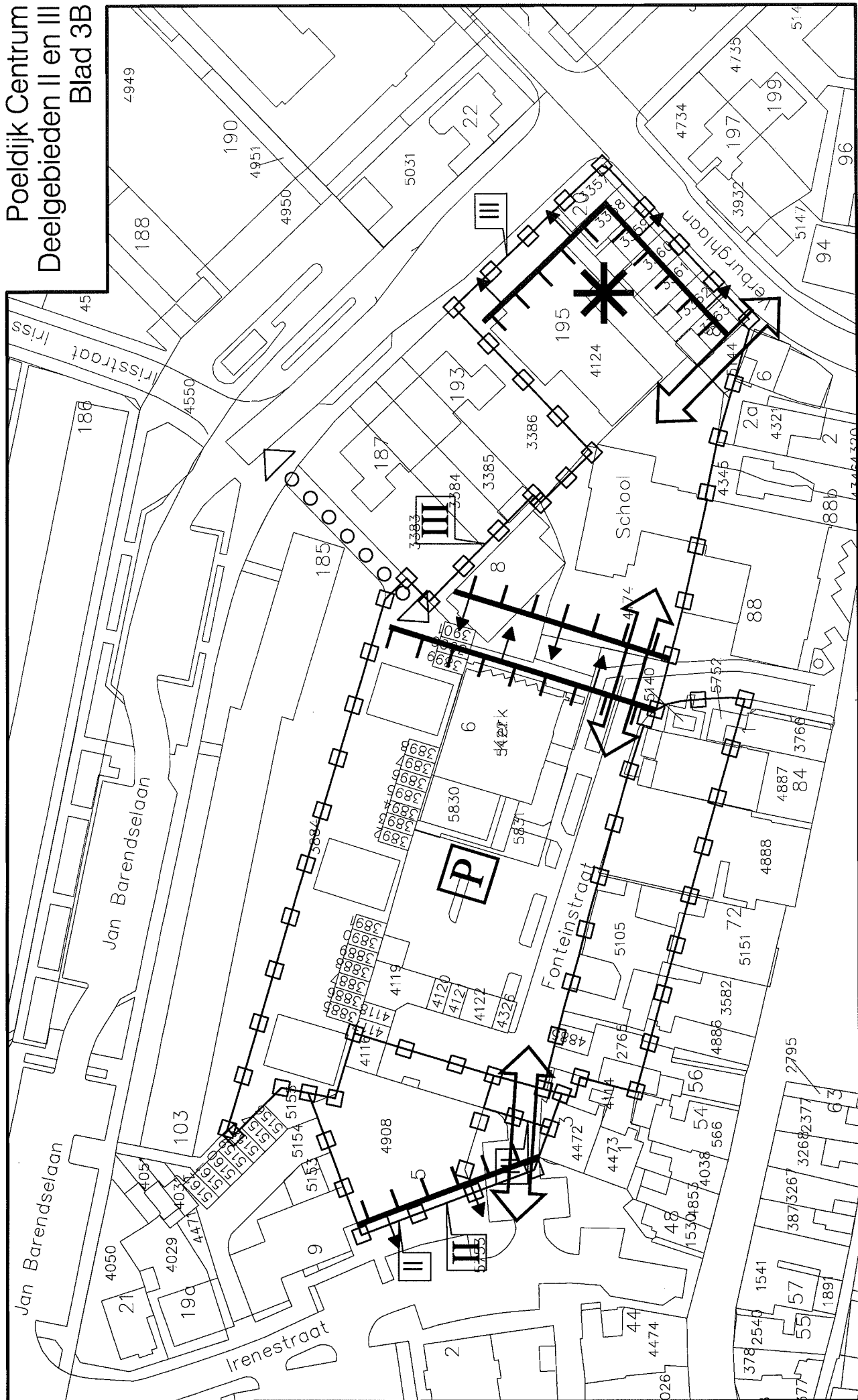
Bij toepassing van het bovenstaande dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 3 van artikel 4 (Procedureregels).

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 ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

5. *Gebruiksbe­palingen*

- 5.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbe­palingen) van toepassing.



Legend:

- — □ : Uit te werken deelgebied
- TTTT : Bouwfront
- : Gevelorientatie
- ↔ : Ontsluiting
- ◊ ◯ ◯ ◯ : Langzaam verkeersroute
- ★ : Bebauwingsaccent
- Ⓟ : Parkeren

Artikel C

Uit te werken woondoeleinden, klasse C -UW C- (gebied binnen grens wijzigingsbevoegdheid III)

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- woondoeleinden;
 - maatschappelijke doeleinden;
 - detailhandels en/of dienstverlenende bedrijven;
 - verkeersvoorzieningen;
 - nutsvoorzieningen;
 - groenvoorzieningen,
 - en andere tot een centrumgebied behorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

5. Hoofdlijnen 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

Het bestemmingsvlak is onderscheiden in twee deelgebieden:

- deelgebied A (zone Fonteinstraat) en
 - deelgebied B (zone hoek Verburghlaan / Jan Barendselaan),
- waarbij voor het totale gebied als per deelgebied de volgende uitgangspunten gelden:

- Algemeen**
 - Binnen de bestemming mogen, indien voldaan kan worden aan het bepaalde onder 3, in totaal ten hoogste 50 woningen worden gebouwd, waarbij voor de verdere verdeling de richtlijnen te worden aangehouden als aangegeven onder b en c.
 - Binnen de bestemming mag ten behoeve van maatschappelijke doeleinden ten hoogste 1250 m² worden aangewezen.
 - Binnen de bestemming mag ten behoeve van detailhandels en/of dienstverlenende bedrijven ten hoogste 1250 m² worden aangewezen; de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging mag niet meer dan 250 m² bedragen.
 - Het aantal bestaande parkeervoorzieningen dient ten minste te worden gehandhaafd, waarbij dit mede kan geschieden door de realisering van geheel of gedeeltelijk onder peil te realiseren gebouwde parkeervoorzieningen.

- b. Binnen deelgebied A:
 - 1. mogen ten hoogste 36 woningen worden gebouwd, waarbij zowel eengezinswoningen als gestapelde worden gebouwd.
 - 2. mag ten hoogste 60 % van de oppervlakte worden aangewezen voor maatschappelijke doeleinden.
- b. Binnen deelgebied B:
 - mogen ten minste 10 en ten hoogste 14 woningen worden gebouwd, waarbij ten hoogste 6 gestapelde woningen en voor het overige uitsluitend eengezinswoningen mogen worden gebouwd.

2.2 Inrichtingsaspecten

- a. Ongeveer overeenkomstig de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Bouwfront" zal een overwegend gesloten bebouwingsfront worden gerealiseerd.
- b. Ter plaatse van de op de kaart, blad 2 gegeven aanduiding "Geveloriëntatie" zal de bebouwing in overwegende mate worden georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte.
- c. In de zone op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Bebouwingsaccent" dient, ter markering van de locatie, worden uitgegaan van een (steden)bouwkundig accent in de bebouwing door onder meer goothoogte, dakhelling/kapvorm, hoogte, gevelindeling en/of kleurstelling.
- d. de detailhandels bedrijven en dienstverlenende bedrijven mogen uitsluitend worden gesitueerd in de zone direct grenzend aan de Fonteinstraat.

2.2 Verkeersaspecten

- a. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Langzaamverkeersroute" een fiets-/voetpad zal worden gerealiseerd.
- b. Binnen deelgebied A het aantal parkeervoorzieningen dient te worden gehandhaafd; na een herstructurering behoeft binnen dit deelgebied geen aanvullende parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd.
- c. Binnen deelgebied B ten aanzien van parkeervoorzieningen wordt uitgegaan een norm van minimaal 1,5 parkeerplaats per woning; bij de uitwerking van de bestemming zal een nadere nuancering van de parkeernorm worden opgenomen; voor de te realiseren parkeervoorzieningen dient ten minste 30% te worden gerealiseerd binnen het deelgebied; voor de overige parkeerbehoefte kan gebruik worden gemaakt van de bestaande parkeervoorzieningen binnen het aangrenzende "openbaar gebied".

2.4 Bebouwing

- a. Voor de bebouwing dient te worden uitgegaan van:
 - 1. binnen deelgebied B: bebouwing in twee tot drie bouwlagen, waarbij voor de gevellengte ten hoogste 70% de hoogte ten hoogste 7 m en voor het overige de goothoogte ten hoogste 10 m mag bedragen;

2. binnen deelgebied A bebouwing in twee tot drie bouwlagen, waarbij:
 - voor de gevellengte ten hoogste 70% de hoogte ten hoogste 7 m en voor het overige de goothoogte ten hoogste 10 m mag bedragen;
 - de woningen worden afgedekte met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 50° mag bedragen;
 - de hoogte van de woningen over ten hoogste 70% van de te bebouwen oppervlakte de hoogte ten hoogste 10 m en voor het overige de hoogte ten hoogste 13 m mag bedragen.

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 bedoelde bestemmingen uitwerken met inachtneming van de hieronder geformuleerde regels.

3.2 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.

3.3 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 ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

5. Gebruiksbeperkingen

- 5.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbeperkingen) van toepassing.

Artikel D

Waardevol archeologisch 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 grondbewerkingen 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.

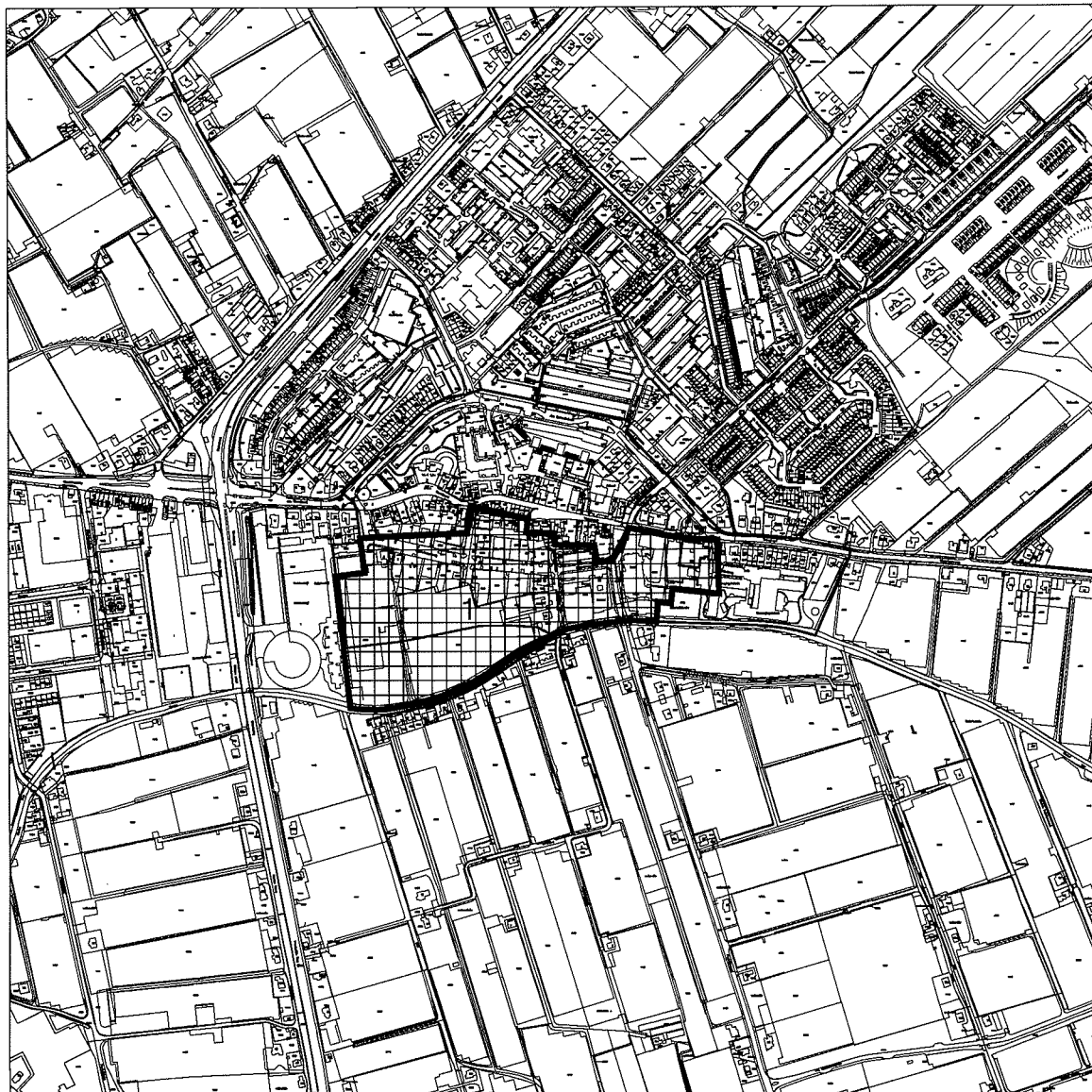
5.3 Toelaatbaarheid

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.

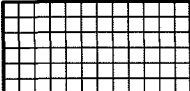
Ten aanzien van de afweging is het bepaalde in lid 10 van artikel mede 8 van toepassing.

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.



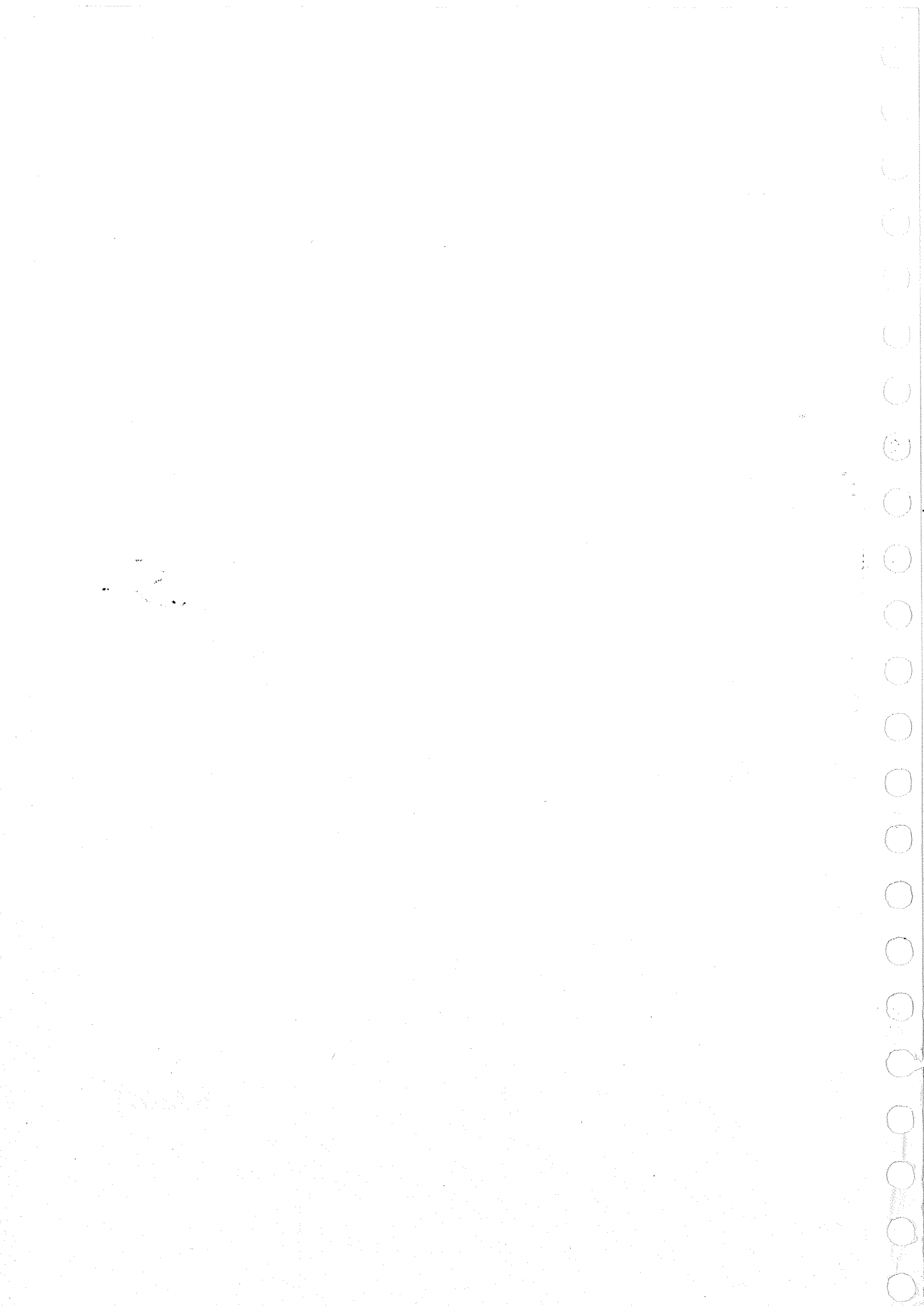
Vrijwaringskaart archeologie

	Grens plangebied
	Grens onderzoeksgebied
	Gebied zonder archeologische waarde

Volgnr.	Wijzigingsdatum	Opmerkingen
1	31-03-04	

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
 Afbeeldingen toelichting
 Vaststelling 30 augustus 2005

KAART



Lijst met afbeeldingen

10. Ligging plangebied

20. Ligging plangebied in groter verband

21. Overzicht

22. Aangrenzende gebieden (naam en functie)

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

45. Waterhuishouding: bestaand

46. Cultuurhistorische waarden

46.1 Archeologie, waarden cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland

46.2 Archeologie - inventarisatie 2004

46.3 Bebouwing met cultuurhistorische waarde

Milieu-aspecten

51. Milieucontour

52. Akoestische aspecten

Ontwikkelingsvisie

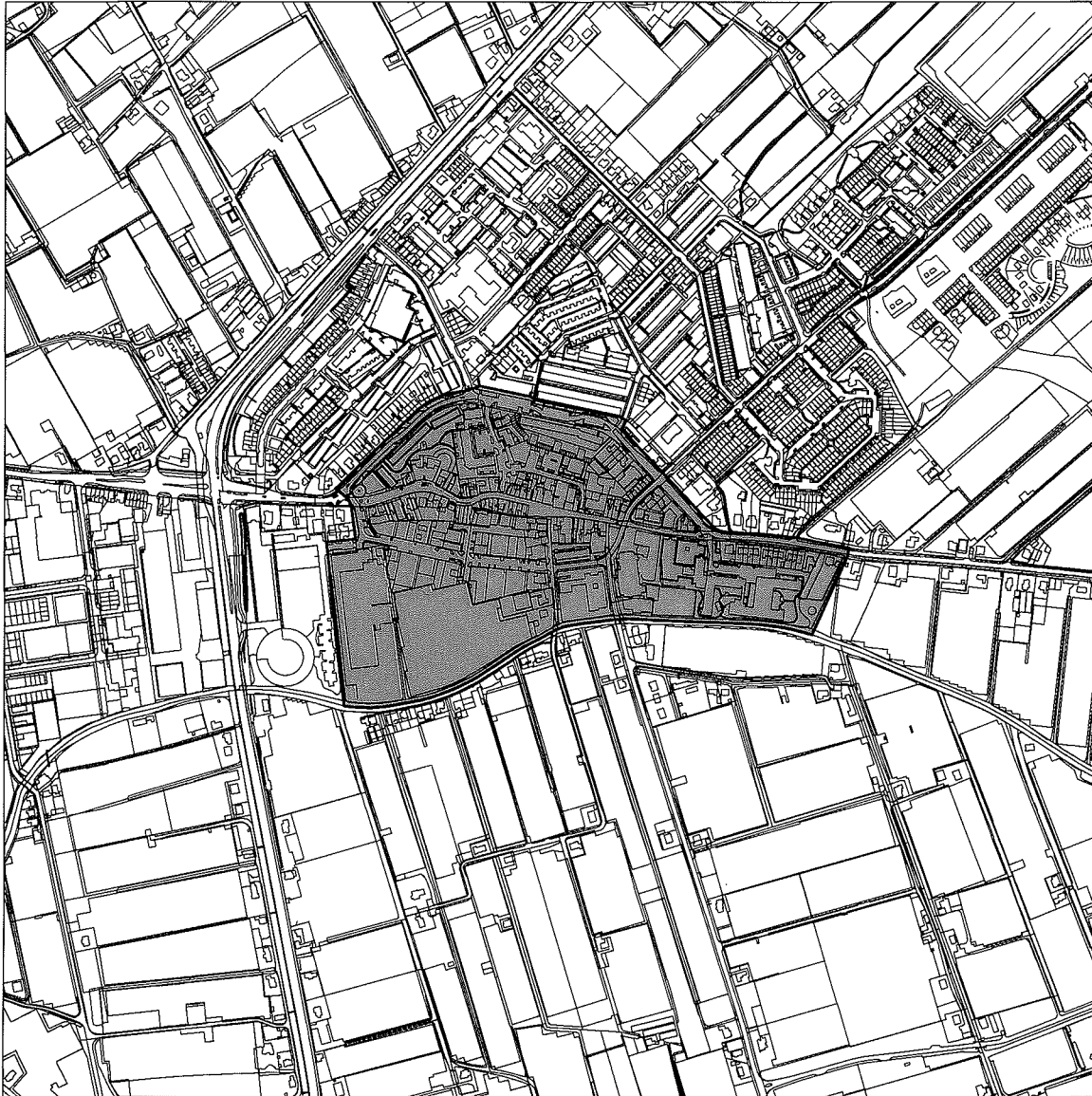
63. Kwaliteitsagenda

Gebiedsontwikkeling

73. Waterhuishouding: Nieuw

74. Water- en groenstructuur

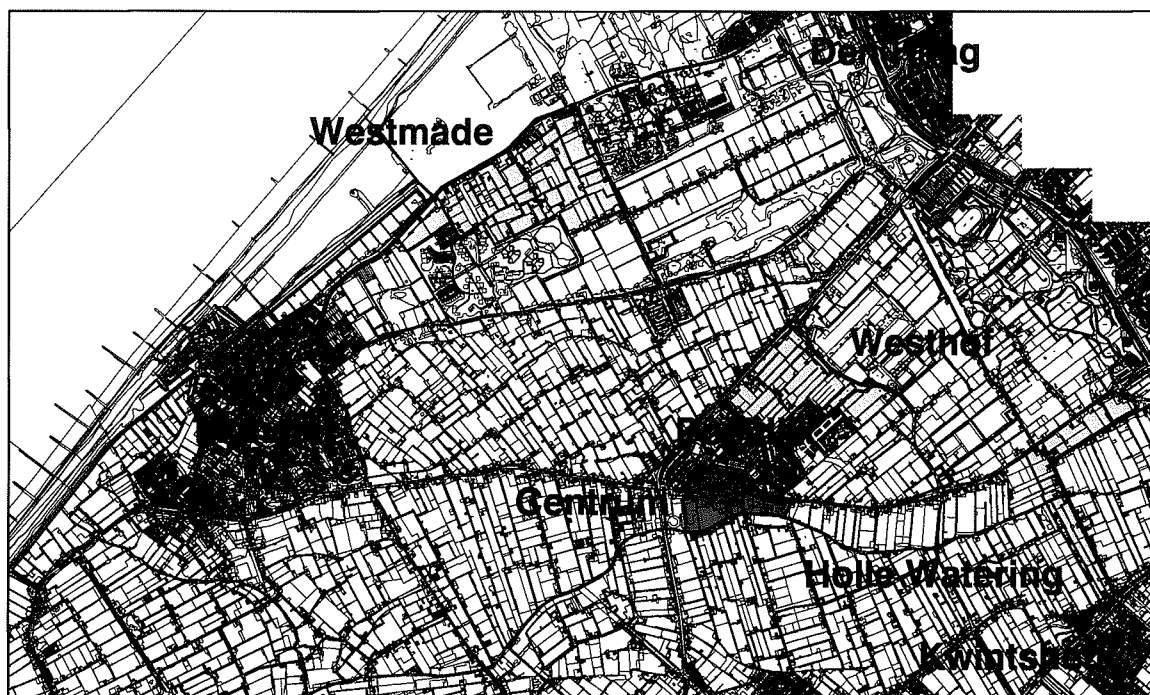
75. Verkeersaspecten



schaal 1:10.000

10 Ligging plangebied

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



schaal 1:50.000

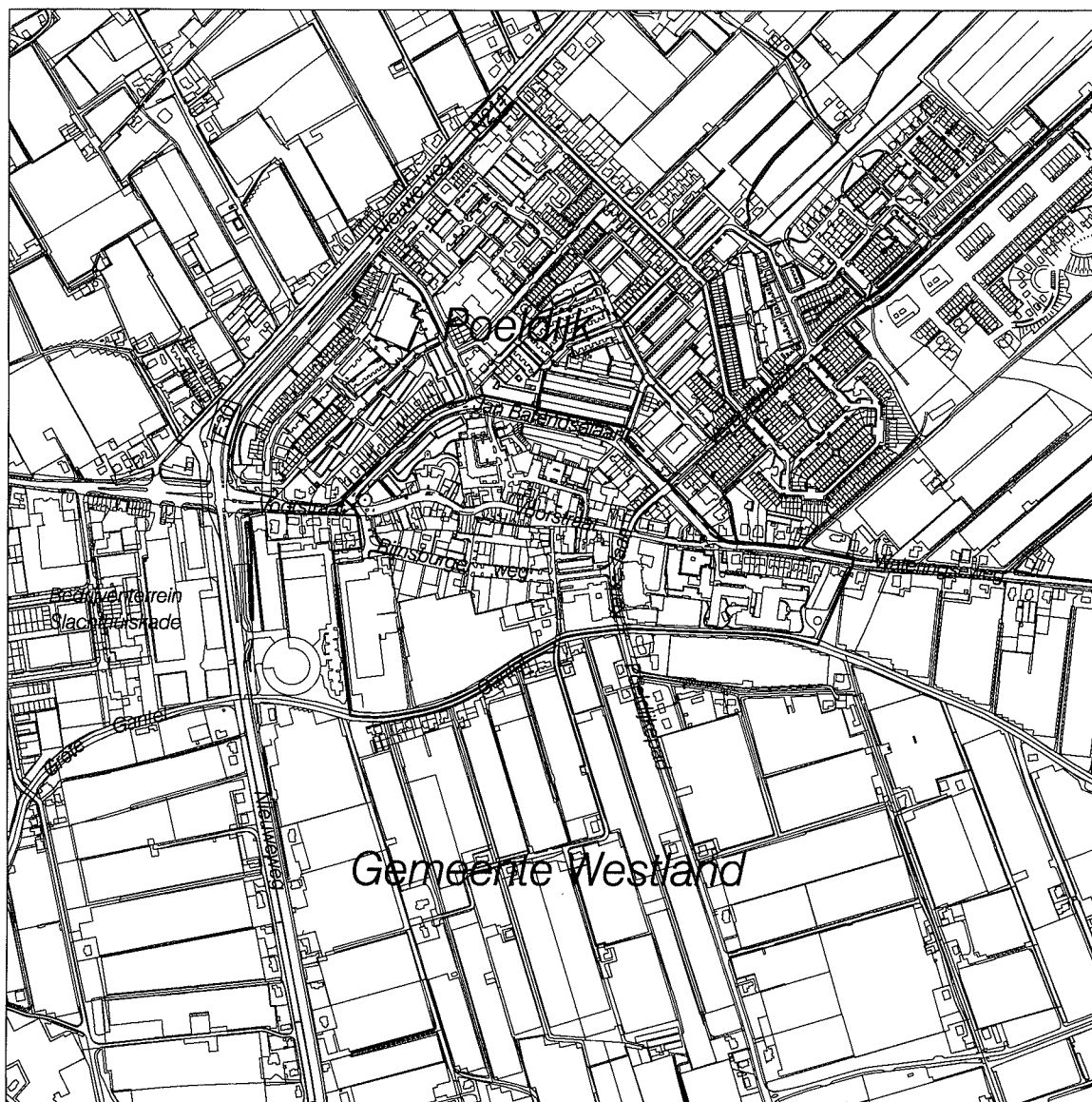
20 Ligging plangebied in groter verband

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Abbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



21 Overzicht

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005

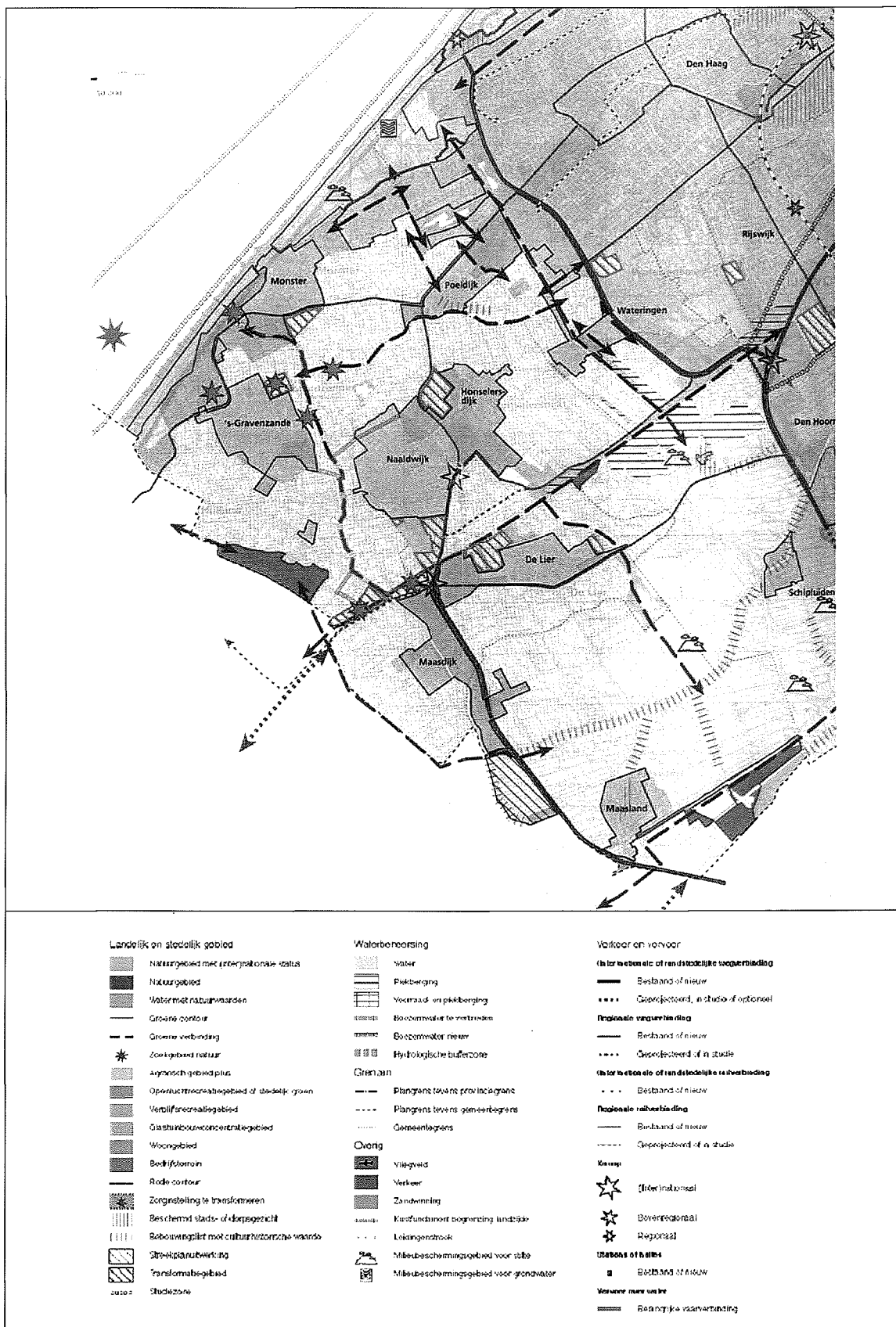


schaal 1:10.000

22 Aangrenzende gebieden

— Grens plangebied

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005

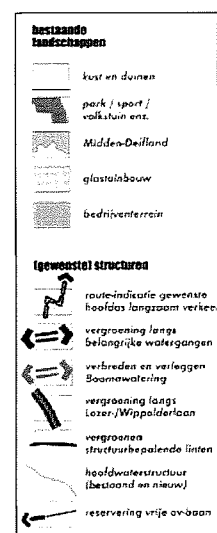


31 Streekplan Zuid-Holland West (ontwerp streekplan dd. 19-02-2003)

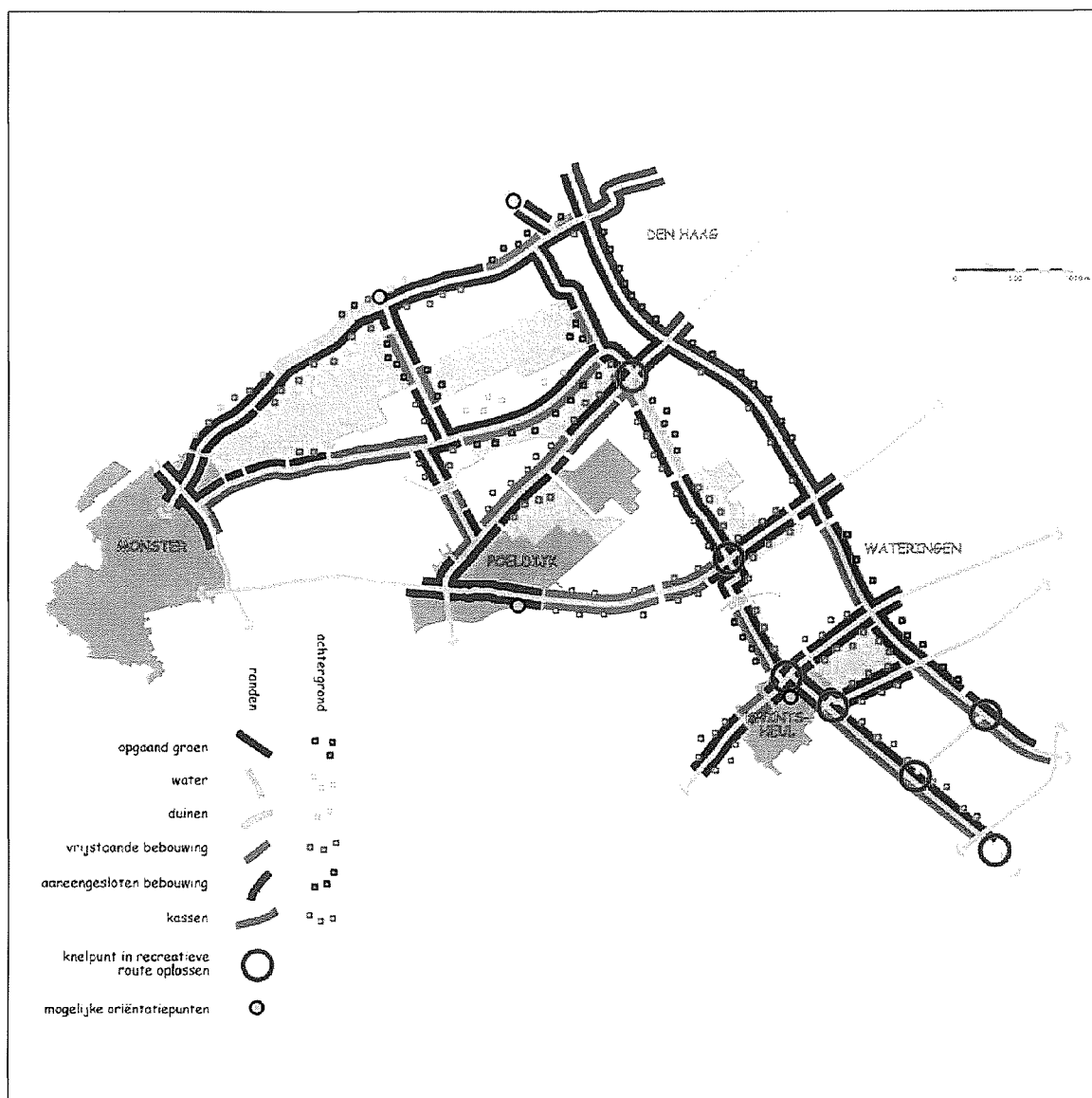
Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



32 Structuurvisie

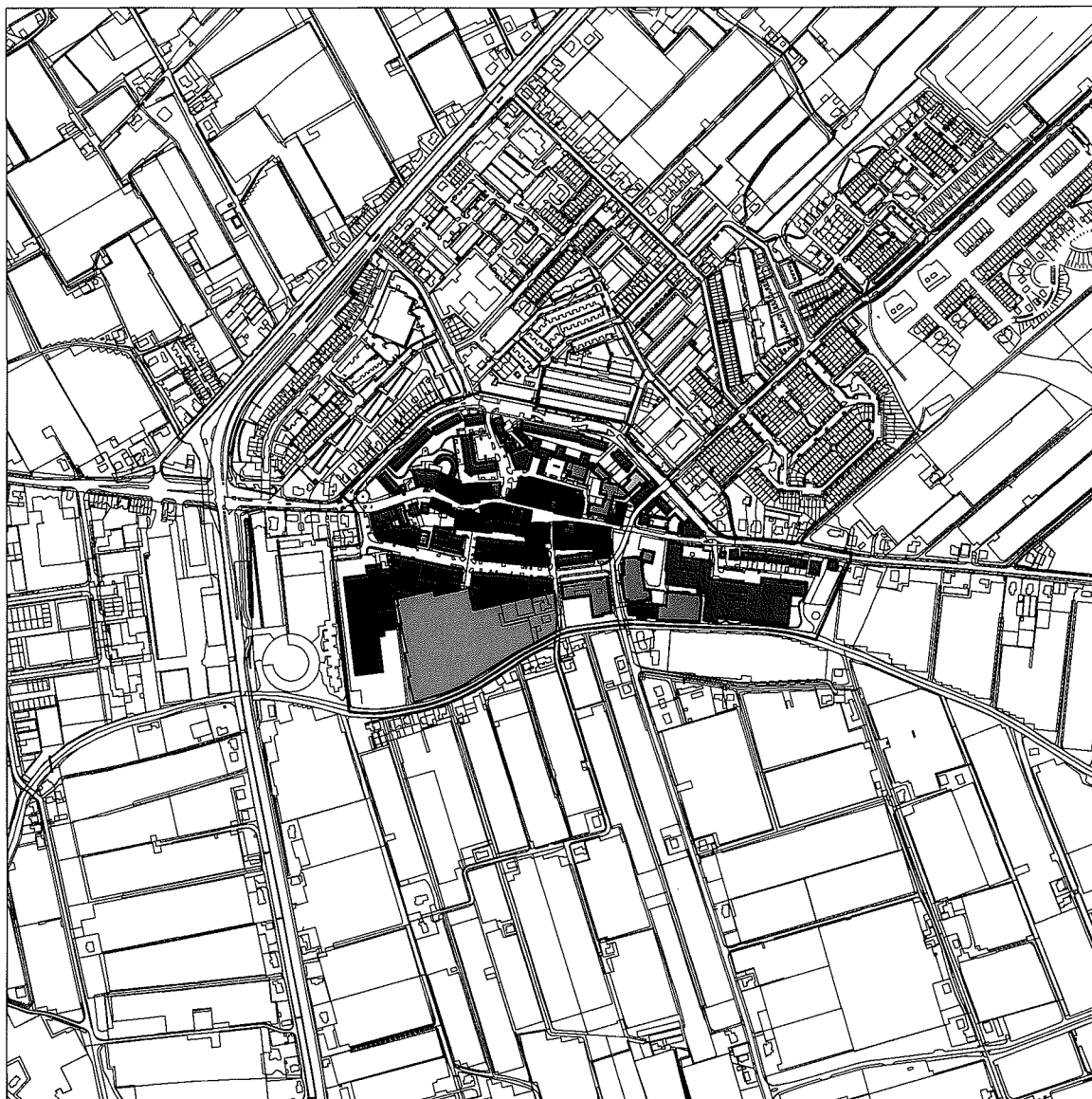


Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
 Afbeeldingen toelichting
 Vaststelling 30 augustus 2005



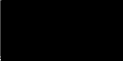
34 Kwaliteitsagenda

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
 Afbeeldingen toelichting
 Vaststelling 30 augustus 2005

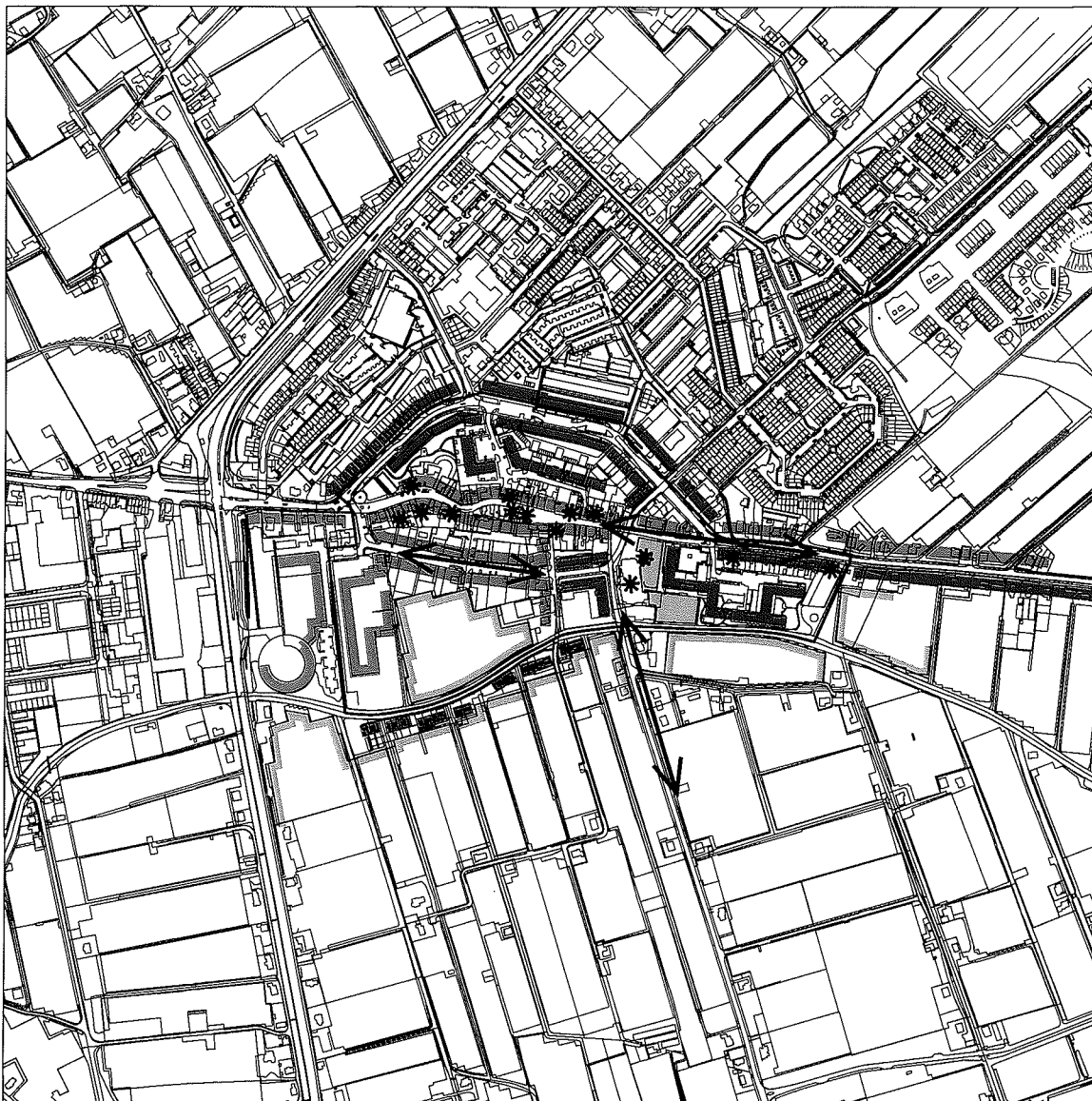


schaal 1:10.000

41 Functionele aspecten

	Grens plangebied		Gemengde doeleinden
	Woondoeleinden		Hotels
	Agrarisch/Glastuinbouw		Kantoren
	Bedrijven		Maatschappelijke doeleinden
	Recreatieve doeleinden		
	Detailhandel		

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005

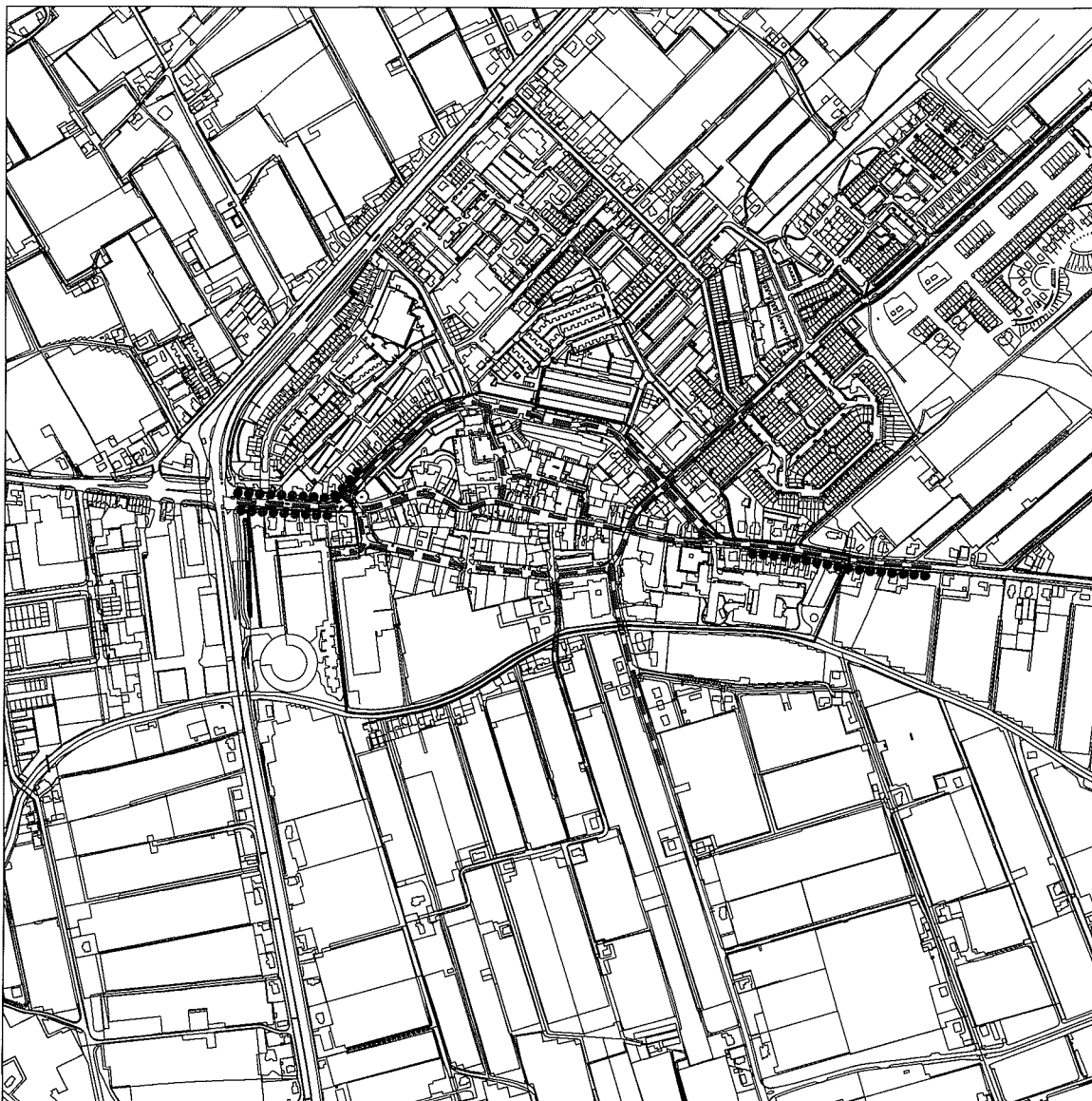


schaal 1:10.000

42 Ruimtelijke aspecten

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

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
 Afbeeldingen toelichting
 Vaststelling 30 augustus 2005

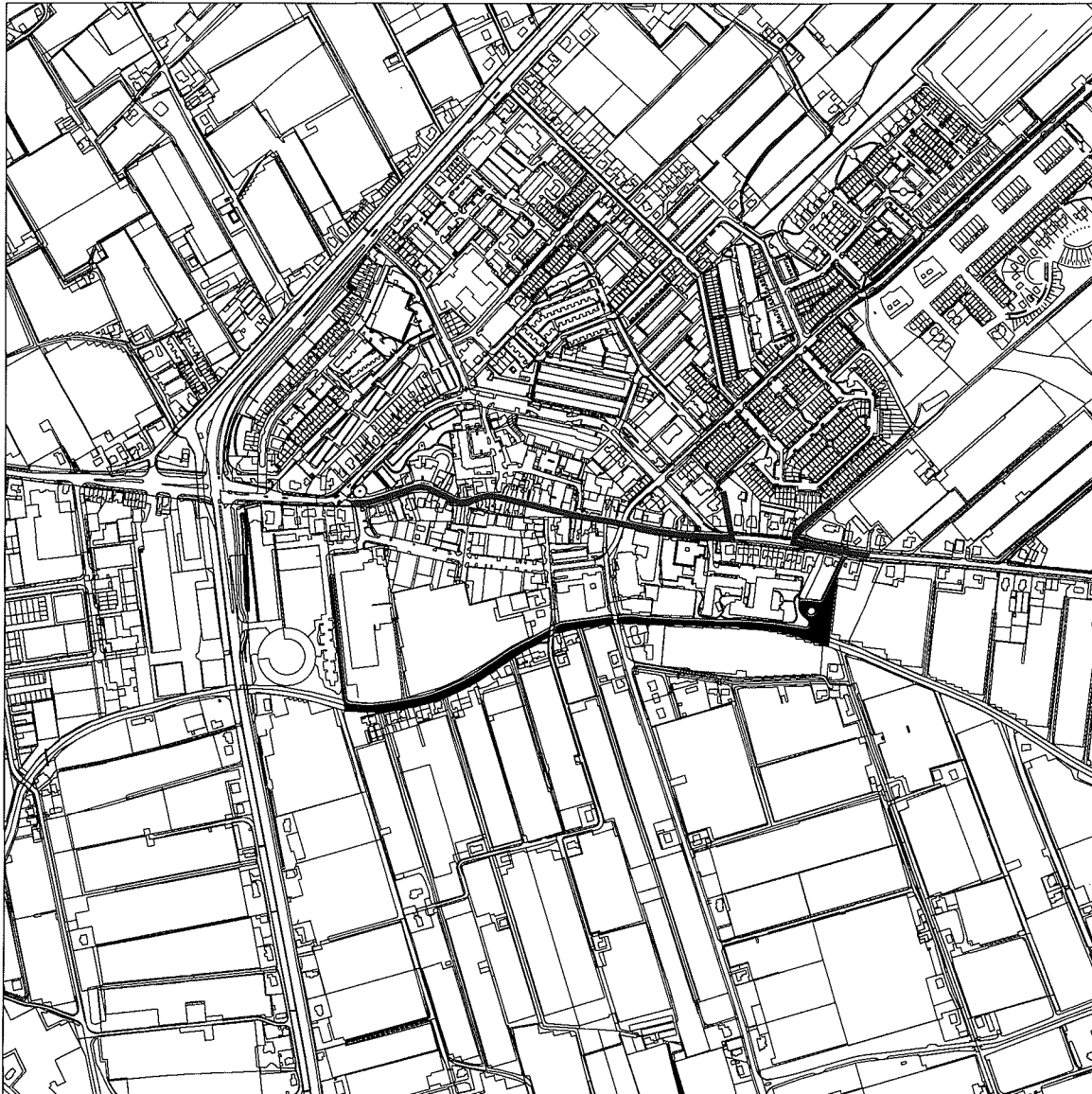


schaal 1:10.000

43 Verkeersaspecten - huidige situatie

- Grens plangebied
- Erf toegangsweg (binnen bebouwde kom)
- Langzaam verkeersroute (bestaand)

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
 Afbeeldingen toelichting
 Vaststelling 30 augustus 2005

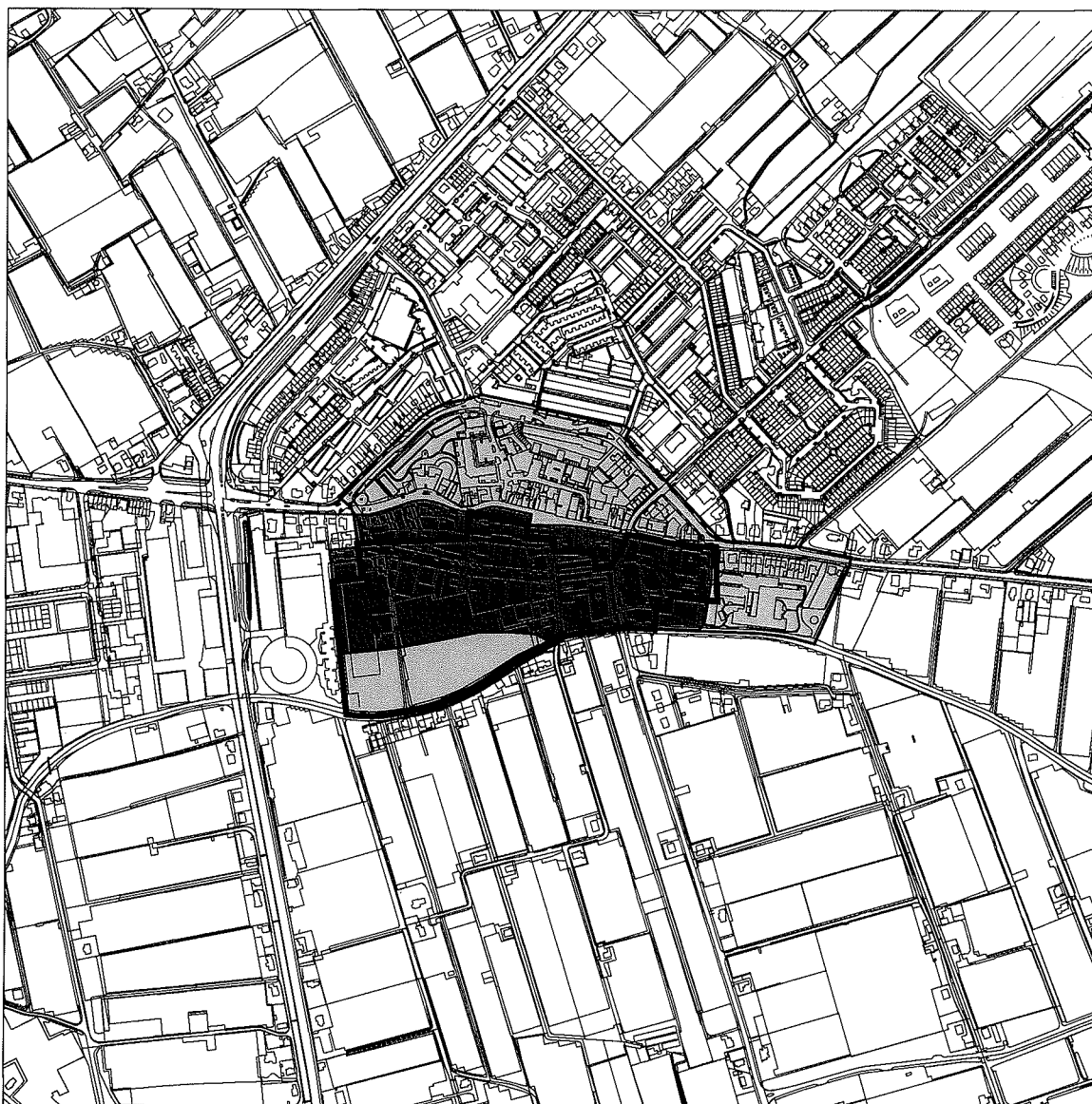


schaal 1:10.000

45 Waterhuishouding: bestaand

- Grens plangebied
- Boezemwater
- Polderwater
- Boezemkade

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbecldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005

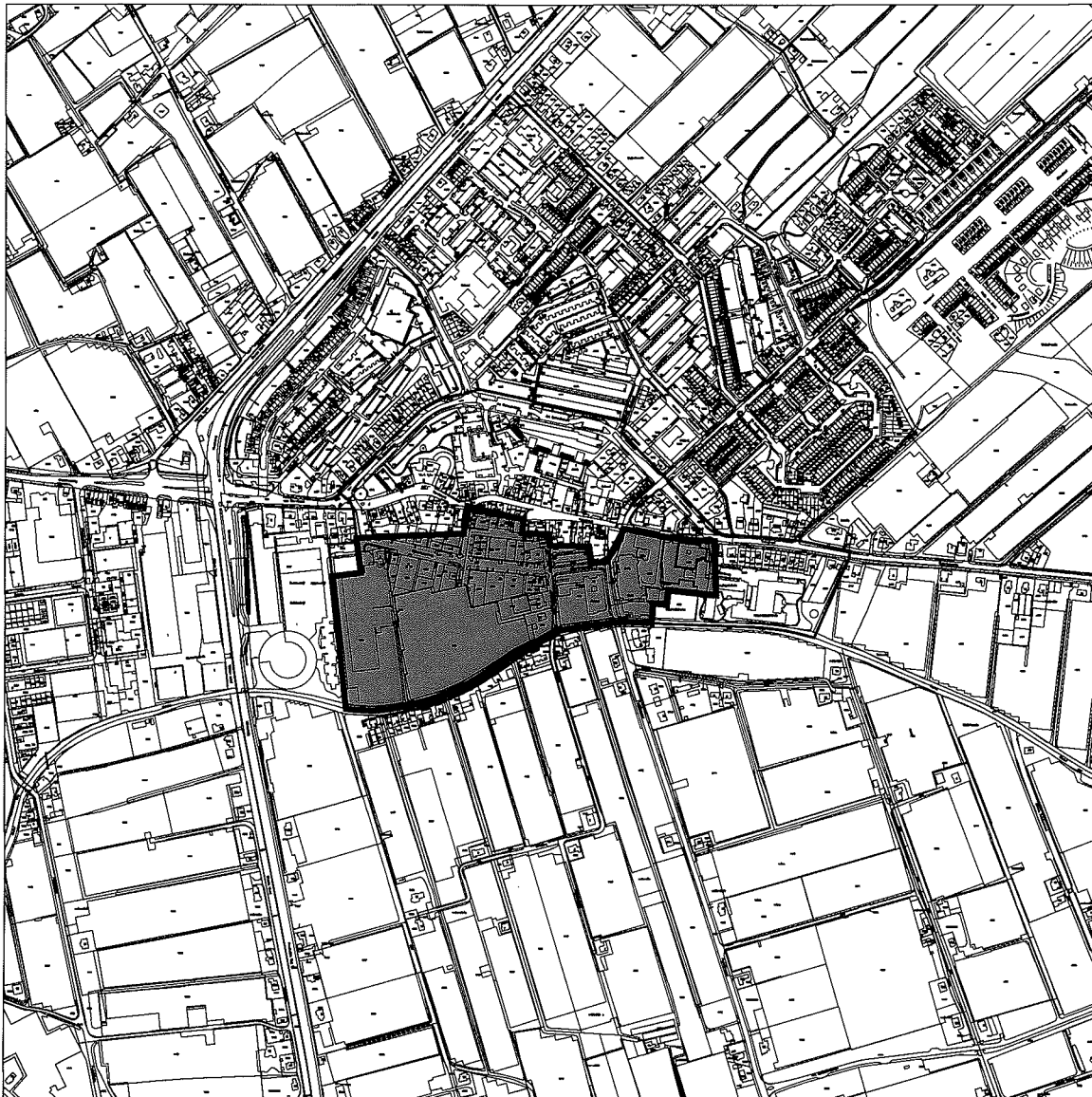


schaal 1:10.000

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

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005

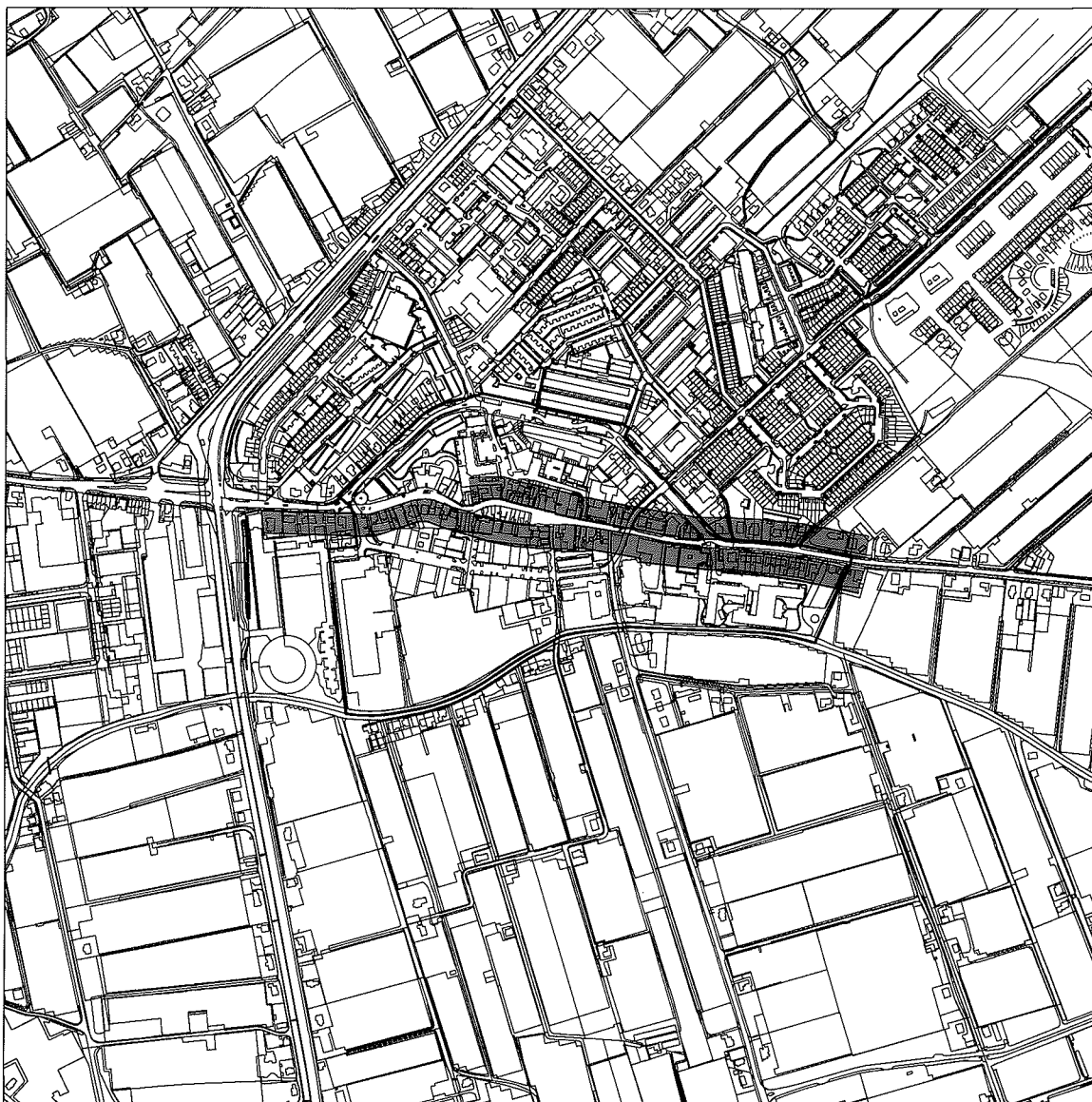


schaal 1:10.000

46.2 Archeologie - inventarisatie 2004

- Grens plangebied
- Grens onderzoeksgebied
- Gebied met (zeer) lage verwachting van archeologische sporen

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



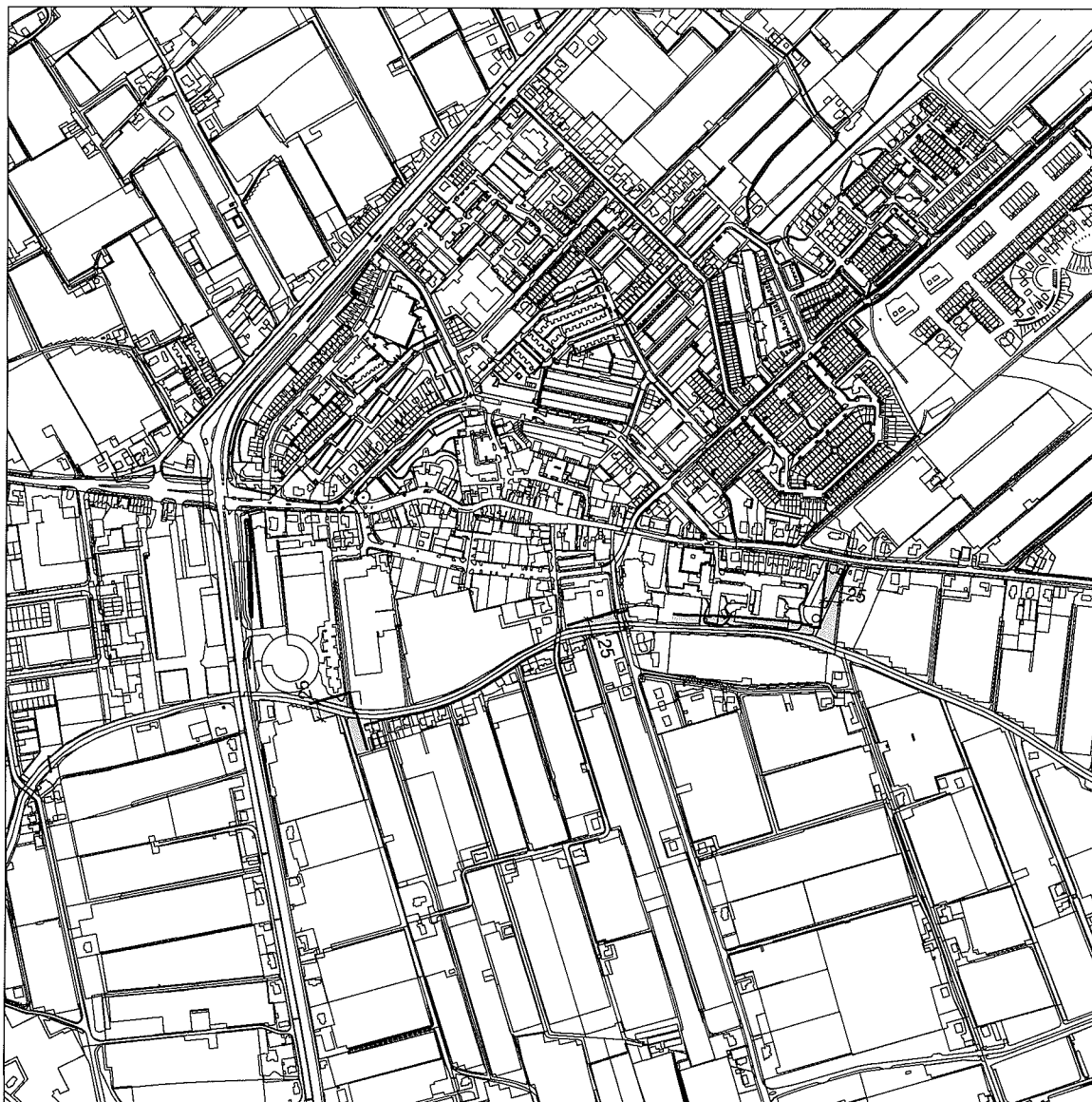
schaal 1:10.000

46.3 Bebouwing met cultuurhistorische waarde

— Grens plangebied

■ (polder) Lintbebouwing - waarde: redelijk hoog

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005

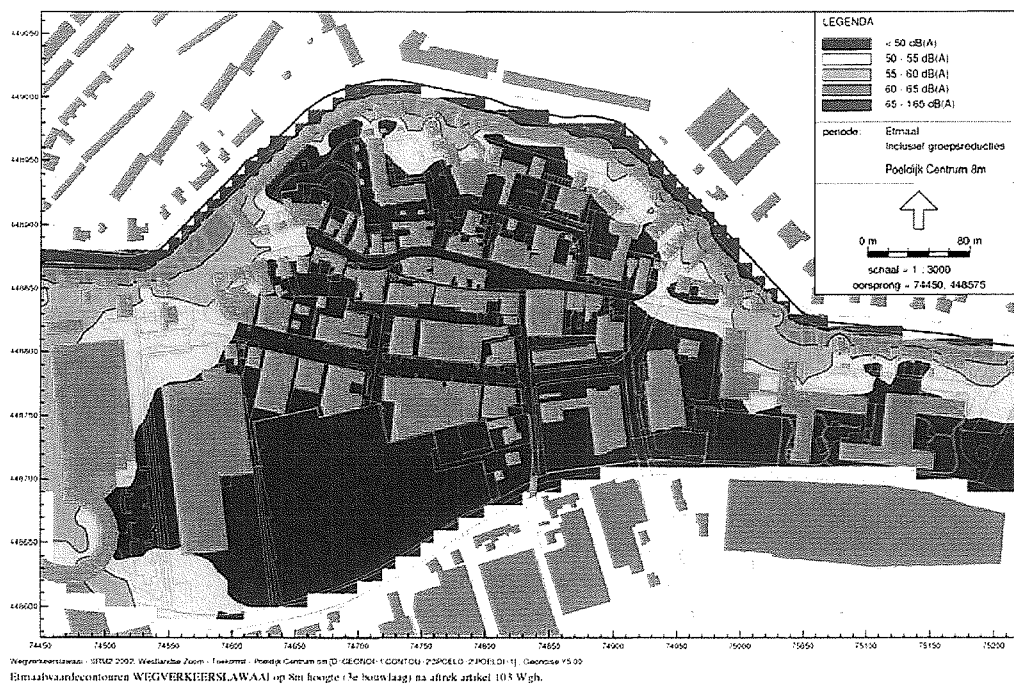


schaal 1:10.000

51 Milieucontour

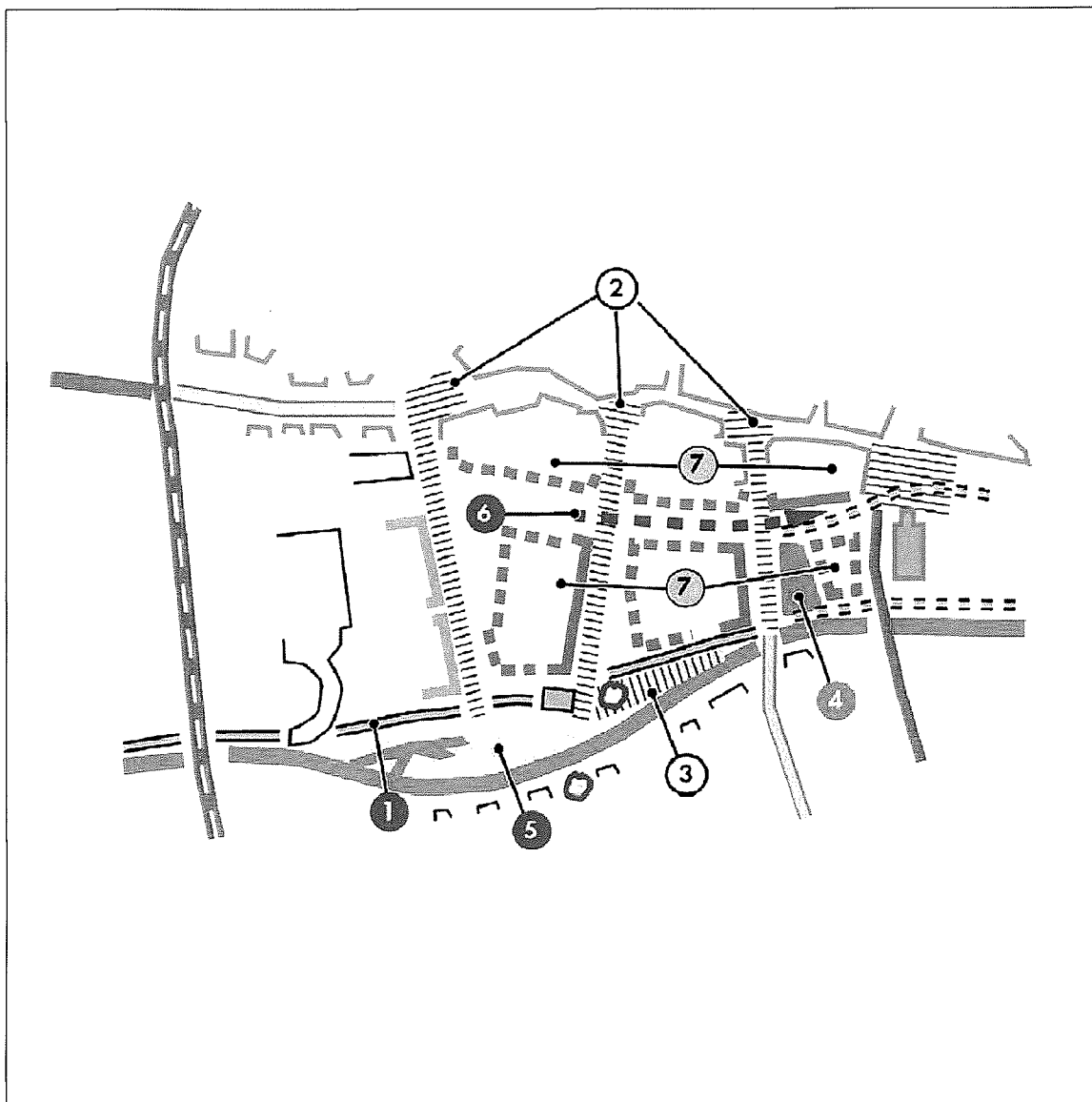
- Grens plangebied
- 25 25 meter afstand tussen glastuinbouw en aaneengesloten bebouwing

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
 Afbeeldingen toelichting
 Vaststelling 30 augustus 2005



52 Akoestische aspecten

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



63 Kwaliteitsagenda

Infrastructuur

- ① Recreatieve fietsroute langs Gantel (tracé ter hoogte van kerk nog niet vastgesteld)

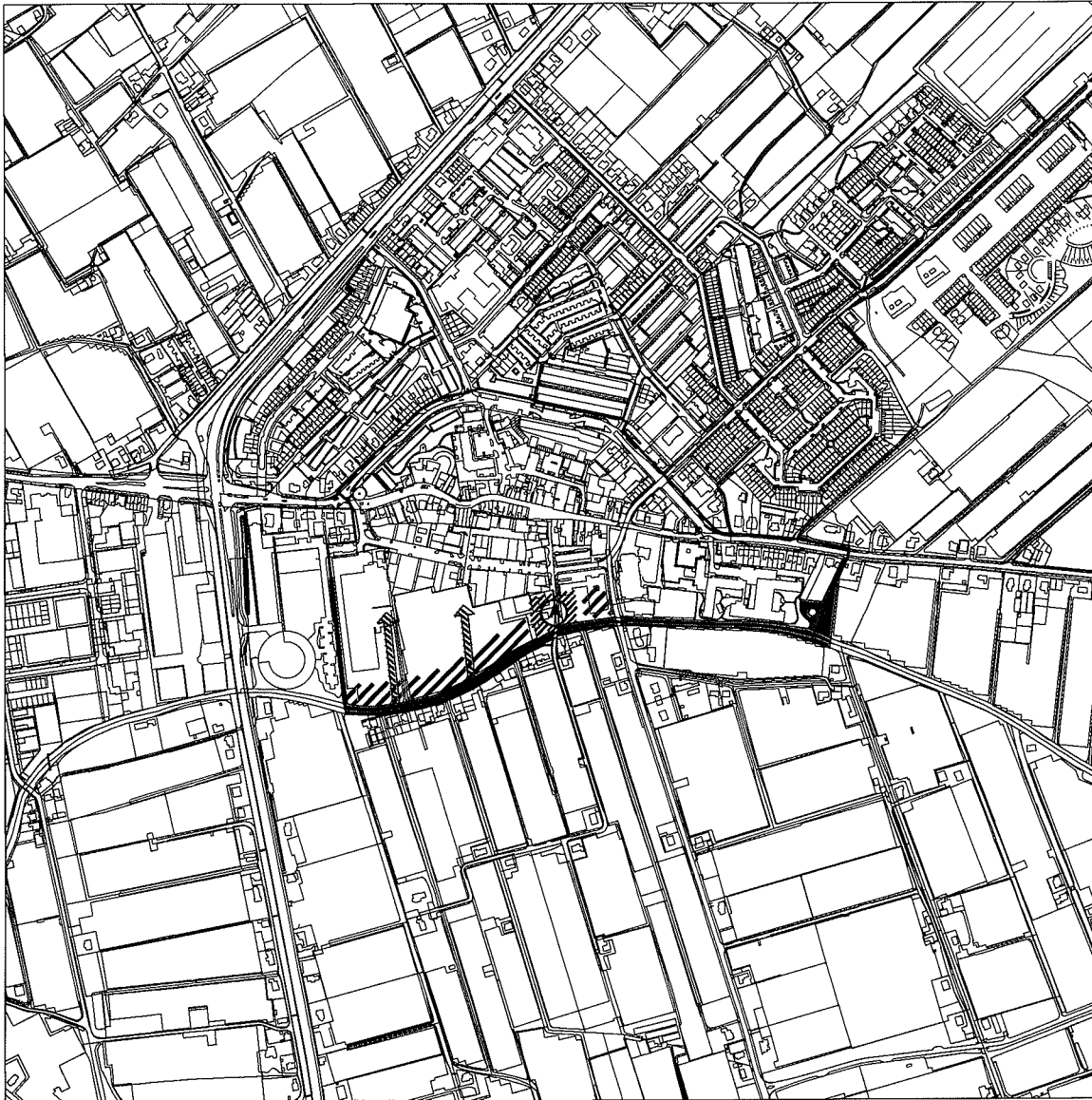
Thema's buitenruimte, cultuurhistorie, recreatie

- ② Realiseren relatie Voorstraat-Gantel middels dwarsverbindingen die aansluiten op Voorstraat pleintjes
- ③ Verrijfswaarde langs Gantel realiseren
- ④ Gantelhaven, op plaats van gedampte Poeldijkse Vaart
- ⑤ Overpark in binnenbocht Gantel, aansluitend op bestaande natuurlijke oever bij Energiebedrijf
- ⑥ Openhouden van zichtlijn naar Bartholomeuskerk

Woonmilieus

- ⑦ Gemengde woonbebouwing, deels met mogelijkheid voor voorzieningen en praktijkruimtes

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005



schaal 1:10.000

73 Waterhuishouding: Nieuw

— Grens plangebied

■ Boezemwater

➔ (Boezem)singel

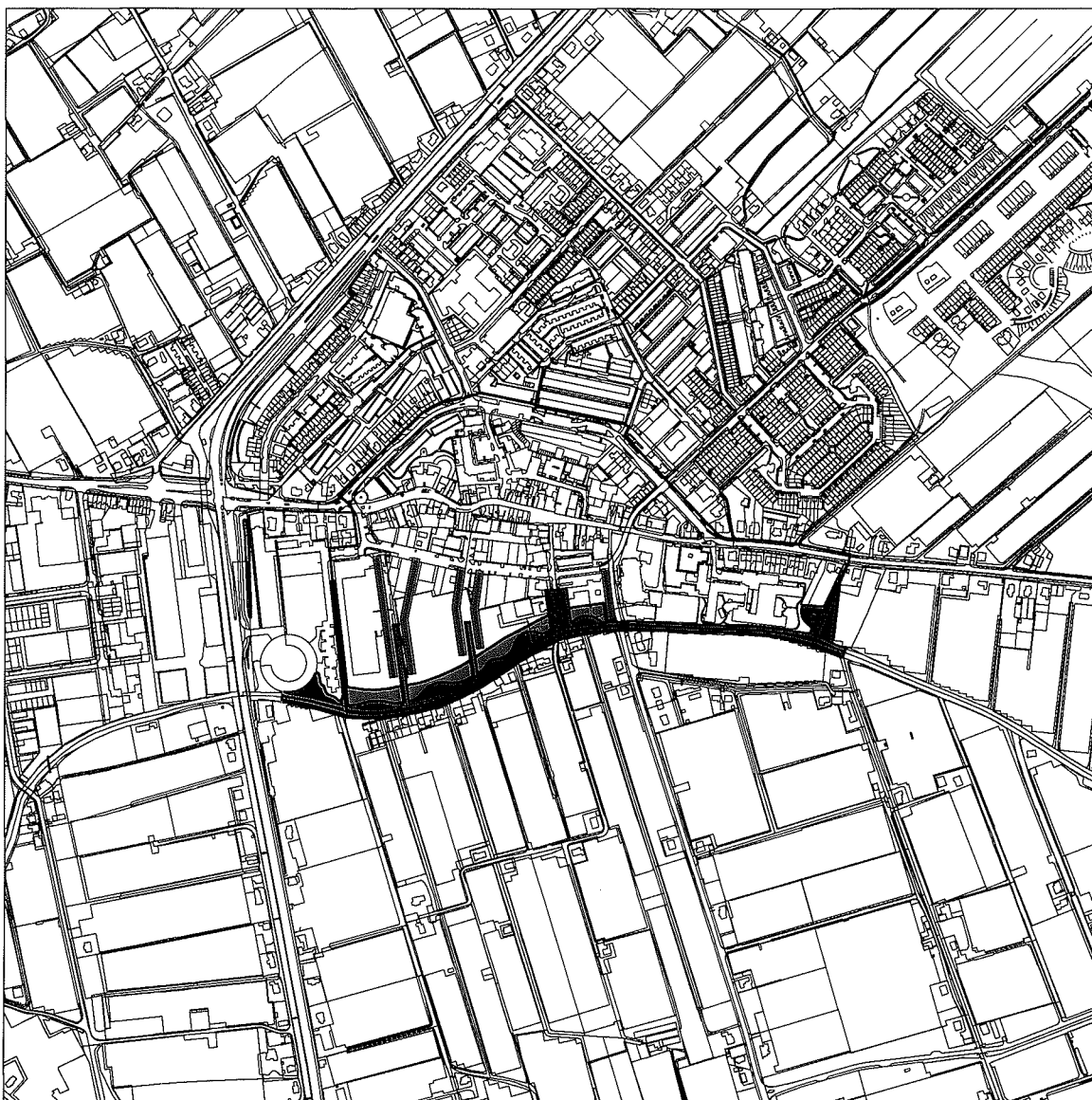


Compensatie boezemwater



Aanlegplaats kleine vaartuigen

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005

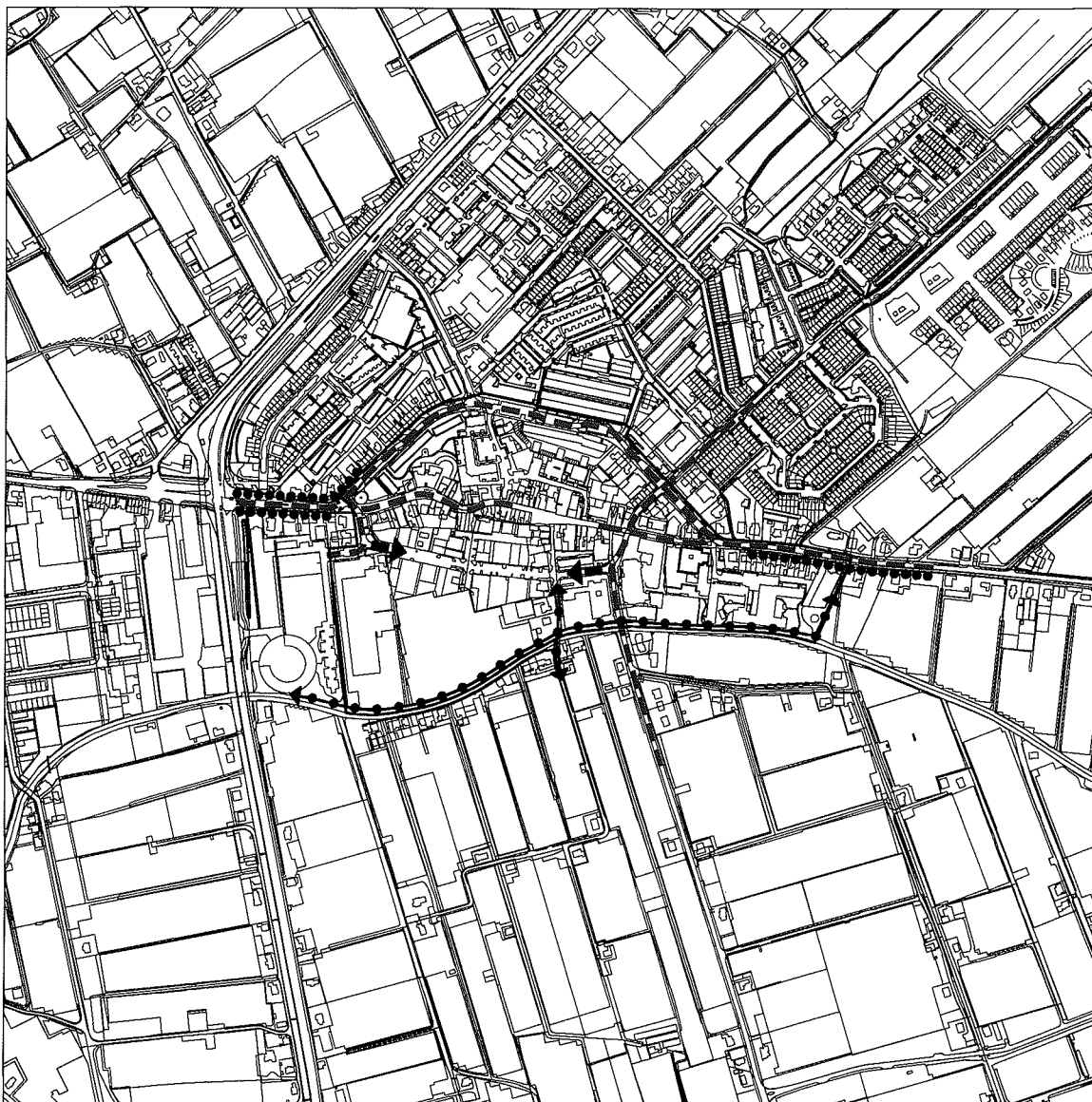


schaal 1:10.000

74 Water- en groenstructuur

-  Grens plangebied
-  Boezemwater
-  Vochtig struweel en oeverbeplanting
-  Laanbeplanting

*Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005*



schaal 1:10.000

75 Verkeersaspecten

- Grens plangebied
- — Erf toegangsweg (binnen bebouwde kom)
- Langzaam verkeersroute (bestaand)
- .-.-.- Langzaam verkeersroute (nieuw)
- ▶ Ontsluitingspunt autoverkeer

Bestemmingsplan "Poeldijk Centrum"
Afbeeldingen toelichting
Vaststelling 30 augustus 2005