

Gemeente Westland

Bestemmingsplan “Het Nieuwe Water”

Inhoud:

- TOELICHTING
- REGELS
- KAART

Werknummer: 892.300.02
Datum: 26 mei 2009
Bestand: J:\892\300\02\TYP\2008\bestemmingsplan\VST-26-5--09

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

ONW BV

Naaldwijk

Gemeente Westland

Afdeling Ruimte Juridische Zaken

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting:	Blz.
1. ALGEMENE ASPECTEN	1
1.1. Bij het plan behorende stukken	1
1.2. Doel en opzet van het bestemmingsplan	1
1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5. Opbouw van de toelichting	2
2. VOORGESCHIEDENIS EN PLANONTWIKKELING	3
2.1. Integraal Ontwikkelingsplan Westland (IOPW)	3
2.2. Visie Greenport Westland 2020	3
2.3. Samenhang met andere plannen	4
2.4. Haalbaarheidsstudie Het Nieuwe Water	4
2.5. Organisatie	5
2.6. De wetsherziening: van WRO naar Wro	5
3. INVENTARISATIE EN ONDERZOEK	7
3.1. Beleidsaspecten	7
3.1.1. Europees beleid	7
3.1.2. Rijksbeleid	7
3.1.3. Provinciaal beleid	10
3.1.4. Regionaal beleid	13
3.1.5. Gemeentelijk beleid	14
3.1.6. Beleid Hoogheemraadschap	21
3.2. Cultuurhistorische waarden	23
3.2.1. Wettelijk kader	23
3.2.2. Ontstaansgeschiedenis	24
3.2.3. Archeologisch onderzoek	25
3.2.4. Nota Belvédère	26
3.2.5. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en overige relictten	27
3.3. Ruimtelijke aspecten	27
3.3.1. Ligging in groter verband	27
3.3.2. Algemene kenmerken plangebied	28
3.3.3. Groen- en waterstructuur	28
3.3.4. Verkeersstructuur	28
3.3.5. Bebouwingsstructuur	29
3.4. Functionele aspecten	29
3.4.1. Woonfuncties	29
3.4.2. Niet-woonfuncties	29
3.4.3. Overige functies	30
3.4.4. Bouwkundig onderzoek	31
3.5. Ecologie	31
3.6. Flora en fauna	32
3.6.1. Wettelijk kader	32
3.6.2. Onderzoeksresultaten	35
3.6.3. Conclusies	35
3.7. Milieuplanologische aspecten	35
3.8. Belemmeringen	36
3.9. Handhavingsaspecten vigerende bestemmingsplannen	37

Vervolg inhoudsopgave van de toelichting:		Blz.
4.	PLANBESCHRIJVING	39
4.1.	Inleiding	39
4.2.	Structuurschets Poelzone Westland	39
4.3.	Ruimtelijk beeld toekomstige inrichting	40
4.4.	Programma	40
4.4.1.	Inleiding	41
4.4.2.	Stedenbouwkundige uitwerking	44
4.4.3.	Innovatie	54
4.4.4.	Verkeer	55
4.5.	Programma en fasering	57
4.6.	Duurzaamheid	57
5.	WATERHUISHOUDING	61
5.1.	Waterkeringen en veiligheid	61
5.2.	Waterberging	61
5.3.	Wateraanvoer en afwatering	63
5.4.	Grondwater	64
5.5.	Drooglegging	64
5.6.	Watergangen en kunstwerken	65
5.7.	Waterkwaliteit en ecologie	65
5.8.	Onderhoud	66
5.9.	Afvalwater en riolering	66
6.	MILIEU-ASPECTEN	69
6.1.	Wet milieubeheer inrichtingen	69
6.2.	Bodem	69
6.2.1.	Wettelijk kader en normstelling	69
6.2.2.	Resultaten plangebied	70
6.3.	Akoestische aspecten	70
6.3.1.	Wettelijk kader	71
6.3.2.	Onderzoek en conclusie	73
6.3.3.	Hogere waarden	73
6.4.	Luchtkwaliteit	74
6.4.1.	Wettelijk kader	74
6.4.2.	Onderzoek	76
6.4.3.	Resultaten onderzoek en conclusie	76
6.5.	Veiligheid	77
6.5.1.	Externe veiligheid	77
6.5.2.	Fysieke veiligheid	79
6.5.3.	Explosieven	80
7.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	81
7.1.	Inleiding	81
7.2.	Bestemmingsmethodiek	81
7.2.1.	Algemeen	81
7.2.2.	Uit te werken bestemmingen	82
7.2.3.	Eindbestemmingen	83
7.2.4.	Globaliteit en flexibiliteit	83

Vervolg inhoudsopgave van de toelichting:	Blz.
7.3. Algemene aspecten	84
7.3.1. Archeologische waarden	84
7.3.2. Waterhuishoudkundige aspecten	85
7.3.3. Explosieven	86
7.4. Toelichting op de kaart	86
7.5. Toelichting op de regels	86
7.5.1. Algemeen	86
7.5.2. Hoofdstuk I Inleidende regels	86
7.5.3. Hoofdstuk II Bestemmingsregels	87
7.5.4. Hoofdstuk III Algemene regels	87
7.5.5. Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel	97
8. UITVOERBAARHEID	99
8.1. Economische uitvoerbaarheid	99
8.2. Realiseringstempo	99
8.3. Grondbeleid	99
8.4. Toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten	100
8.5. Kostenverhaalsbeleid	100
8.6. Plan van aanpak bestaande woningen	101
8.7. Handhavingsaspecten	102
9. INSPRAAK EN OVERLEG	105
9.1. Inspraak	105
9.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985	105
9.3. Van voorontwerp naar ontwerp-bestemmingsplan	106
9.4. Van ontwerp naar vastgesteld bestemmingsplan	107

Bijlagen bij deze toelichting:

1. Ontheffing flora en faunawet

2. Afbeeldingen

1. Ligging plangebied
2. Ligging plangebied in groter verband
3. Aangrenzende gebieden
4. Streekplan Zuid-Holland West 2003
5. Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020
6. Structuurschets Poelzone Westland (d.d. juli 2005)
7. Greenport Westland (d.d. 26 april 2005)
8. IOPW (d.d. november 1999)
9. Functionele aspecten (bestaande situatie - juli 2007)
10. Ruimtelijke aspecten (bestaande situatie - juli 2007)
11. Verkeersaspecten (bestaande situatie)
12. Waterhuishouding (bestaande situatie)
13. Archeologie
 - 13a. Archeologie, waarden (cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland)
 - 13b. Archeologie inventarisatie 2005
14. Milieucontouren
15. Akoestische aspecten Wegverkeer (a, b en c)
16. Leidingen
17. Waterhuishouding (nieuwe toestand)
18. Water-groenstructuur (nieuwe toestand)
19. Verkeersaspecten (nieuwe toestand)
20. Stedenbouwkundige visie en ambities Het Nieuwe Water
21. Stedenbouwkundige Indeling plangebied (Waterkamers)
22. Impressies mogelijke stedenbouwkundige inrichting
23. Tabel milieuplanologische aspecten bedrijven
24. Overzicht verdachte gebieden
25. Luchtfoto plangebied

Afzonderlijke bijlagen:

- Het exploitatieplan het Nieuwe Westland

Lijst met geraadpleegde literatuur

1. Nota Ruimte (2006)
2. Nota Belvédère; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting (1999)
3. Nationaal Milieubeleidsplan 4
4. Vierde Nota Waterhuishouding
5. Nationaal Bestuursakkoord Water
6. "Handreiking Watertoets 1" (oktober 2001)
7. "Handreiking Watertoets 2; samenwerken aan water in ruimtelijke plannen" (2003)
8. Streekplan Zuid-Holland West (19 februari 2003)
9. zevende partiële herziening Streekplan Zuid-Holland West" (januari 2008)
10. Nota "Regels voor Ruimte" (2007)
11. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (13 oktober 2004)
12. Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 "Samenhang en samenspel" (26 januari 2005)
13. IKAW - Indicatieve Kaart Archeologische Waarden
14. Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Delfland en Schieland (versie maart 2007)
15. Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (16 april 2008)
16. "Met allure naar 2020; discussienota Regionaal Structuurplan Haaglanden" (7 september 2005)
17. Regionale Woonvisie Haaglanden 2000 - 2015 (26 november 2003)
18. Handreiking Watertoets 2004 - Hoogheemraadschap van Delfland
19. Waterbeheersplan 2006-2009 - Hoogheemraadschap van Delfland
20. Integraal Ontwikkelingsplan 2010 (IOPW) "Nieuwe kleuren in het Westland" (1997)
21. Ontwikkelingsplan "Het Nieuwe Westland" (november 1999)
22. "Visie Greenport Westland 2020" (26 april 2005)
23. "Raamplan; raamplan voor woningen in het buitengebied van de gemeente Westland" (februari 2005)
24. "Nota Beleidskader Wonen" (juni 2005)
25. "Van Staelduin naar Arendsduin; structuurschets Poelzone Westland (25 oktober 2005)
26. "Van Staelduin naar Arendsduin; ontwerp voor een groen-blauwe verbinding en vier woningbouwlocaties"
27. "Klimaatplan gemeente Westland 2004 - 2008" (30 juni 2004)
28. "Westland, glashart voor het milieu" (MBP 2005 - 2010) (30 augustus 2005)
29. Welstandsnota Westland (september 2003)
30. Bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente 's-Gravenzande (vastgesteld op 24 oktober 1995 en goedgekeurd op 11 juni 1996)
31. Bestemmingsplan "Dorp-Oost 1997" van de voormalige gemeente 's-Gravenzande (vastgesteld op 24 maart 1998 en goedgekeurd op 10 november 1998)
32. "Duingeest, Tuinveld, Gantel de Baak en Poelpolder. Bureauonderzoek naar vier plangebieden in de gemeente Westland" (Delftse Archeologische Rapporten nr. 79) (november 2005)
33. Rapportage Waterstudie":Effect peilverlaging Het Nieuwe Water op bestaande bebouwing (Waterloopkundig Laboratorium Delft Hydraulics december 2008)
34. Rapportage "Eco-effect scan Projectlocatie "Nieuwe Vaart" (30 juni 2005) Nieuwbouwlocatie 'Nieuwe Water' - gemeente Westland
35. Rapport V.2007.5477.00.R001, Akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek nieuwbouwlocatie 'Nieuwe Water', gemeente Westland d.d. 25 juli 2008
36. WVVP – Westlands Verkeer en Vervoer Plan
37. Beleidsnota conventionele explosieven in het Westland
38. Nota toerisme
39. Vleermuizen in de ontwikkelingsgebieden Nieuwe Vaart, Tuinveld, Grote Geest-Zuid en Gantel in de gemeente Westland (maart 2006)

40. Vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele Explosieven ter plaatse van het project Nieuwe Vaart in de gemeente Westland; projectnummer 0505-GPR826.2 , d.d. 2 september 2005
41. Bestemmingsplan Het Nieuwe Water, Nota inspraak en overleg (juli 2008)

1. ALGEMENE ASPECTEN

1.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water" bestaat uit een kaart en regels 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 regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de inhoud van de bestemmingen, de toe te laten bebouwing en het gebruik van gronden.

In de loop van de tijd is de naam van het project gewijzigd. In de diverse stukken werd het plangebied aangehaald onder meer onder de naam "Poelpolder" en "De Nieuwe Vaart". Mede vanwege de ambities in het plan en vanuit historisch oogpunt, namelijk de bestaande waterstroom het Nieuwe Water (die aantakt op het plangebied), is thans gekozen voor de projectnaam "Het Nieuwe Water". In het onderhavige bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk de nieuwe benaming gebruikt; in een aantal gevallen, met name waar wordt verwezen naar oudere stukken of onderzoek wordt de oude naam nog gehanteerd.

1.2. Doel en opzet van het bestemmingsplan

Voor het plangebied, als deel van de Poelzone Westland, is een structuurschets opgesteld, "Van Staelduin naar Arendsduin; structuurschets Poelzone Westland" (25 oktober 2005). Daarin zijn de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de daarin opgenomen gebieden opgenomen. Deze betreffen naast de woningbouw ook aspecten van recreatie, ecologie en de wateropgave. Het eindbeeld staat nog niet vast en zal in de loop van het traject 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. Bij de opzet van het plan is dan ook hoofdzakelijk gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, namelijk:

- de methodiek waarbij gebruik gemaakt wordt van globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemmingen. Deze methodiek is van toepassing voor gebieden die in de komende periode worden (her)ontwikkeld en waarvan de toekomstige ruimtelijke en functionele ontwikkelingen nog niet geheel vastliggen;
- de methodiek waarbij gebruik gemaakt wordt van "eindbestemmingen". Deze methodiek is van toepassing voor die bestemmingen die reeds gerealiseerd zijn of waarover duidelijkheid bestaat ten aanzien van de toekomstige bebouwing (en functie).

Doel van het voorliggende bestemmingsplan "Het Nieuwe Water" is het mogelijk maken van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied zoals die zijn vastgelegd in het in het voormalige ontwikkelingsplan voor het nieuwe westland (het "Ontwikkelingsplan voor Het Nieuwe Westland" (IOPW, november 1999)) die is vervangen door de "Visie Greenport Westland 2020" (26 april 2005). Het onderliggende bestemmingsplan zal daarvoor het nader onderbouwde juridisch-planologisch kader bieden.

1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt globaal ten zuidoosten van 's-Gravenzande tussen de Nieuwe Vaart en de Poelwatering. Aan de zuidzijde wordt het plan begrensd door de Naaldwijkseweg (incl. verkooppunt voor motorbrandstoffen).

In het plan is een gebied ten noorden van de Poelmolenweg meegenomen. Ook Plas van Alle Winden en de daaromheen gelegen gronden behoren tot het plangebied. In verband met nadere afspraken is ook het perceel Hoge Geest 15 met aangrenzende waterpartijen in het plan opgenomen.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de bestemmingsplannen:

- Buitengebied van de voormalige gemeente 's-Gravenzande
Het bestemmingsplan op 24 oktober 1995 vastgesteld en op 11 juni 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.
De gronden binnen dit plangebied zijn daarin onder meer bestemd voor “Agrarisch bedrijf, inclusief kassen”, “Agrarisch handels- en/of transportbedrijven”, “Bedrijfsdoeleinden, goederenwegvervoersbedrijven”, “Woondoeleinden”, “Erf”, “Tuin”, “Verkeersdoeleinden”, “Water”, “Primaire waterkering”, “Leidingen, aardgastransportleidingen”, “Leidingen, rioolpersleidingen” en “Groenvoorzieningen”.
- Dorp-Oost 1997 van de voormalige gemeente 's-Gravenzande
Het bestemmingsplan is op 24 maart 1998 vastgesteld en op 10 november 1998 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.
De gronden binnen het plangebied zijn daarin onder meer bestemd voor “Woonwagencentrum”, “Verkeersdoeleinden”, “Maatschappelijke doeleinden, nutsvoorzieningen”, “Water”, “Groenvoorzieningen” en “Waterkering”.
- Bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Naaldwijk
Het bestemmingsplan is vastgesteld op 10 februari 2000 en op 3 oktober 2000 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland;
De gronden binnen het plangebied zijn daarin onder meer bestemd voor bedrijfsdoeleinden.

1.5. Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 van deze plantoelichting wordt het kader waarbinnen de planontwikkeling plaatsvindt nader toegelicht.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de inventarisatie van het beleidskader en de bestaande ruimtelijk functionele situatie. In dat hoofdstuk komen ook de aspecten cultuurhistorische waarden, ecologie en flora en fauna aan de orde.

In hoofdstuk 4 "Planbeschrijving" worden de structuurschets Poelzone en het stedenbouwkundig plan aan de hand van de verschillende inrichtingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 omvat de waterparagraaf.

In hoofdstuk 6 worden de effecten van diverse milieu-aspecten beschreven zodat een helder beeld ontstaat van de ruimtelijke en/of functionele (on)mogelijkheden binnen het plan.

Overige planaspecten als de juridische toelichting, de uitvoerbaarheid van de plannen en de inspraak en overlegprocedures komen daarna in de hoofdstukken 7 tot en met 9 aan bod.

2. VOORGESCHIEDENIS EN PLANONTWIKKELING

2.1. Integraal Ontwikkelingsplan Westland (IOPW)

De eerste stap naar een nieuw Westland werd gezet in 1997. In dat jaar is het Integraal Ontwikkelingsplan Westland 2010 (IOPW) "Nieuwe kleuren in het Westland" opgesteld op initiatief van de 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 de samenwerkende partijen uit het IOPW, de gemeente Westland, het Stadsgewest Haaglanden, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland. De uitkomsten van dat haalbaarheidsonderzoek zijn neergelegd in het Ontwikkelingsplan "Het Nieuwe Westland" van november 1999. Daarin zijn ook de ontwikkelingsvisie, het investeringsplan en de richtinggevende uitspraken voor de wijze van uitvoering opgenomen. Het Ontwikkelingsplan is daarmee de onderlegger voor de intentie-uitspraak van de IOPW partijen met betrekking tot het sluiten van een uitvoeringscontract voor de verschillende projecten genoemd in het IOPW.

2.2. Visie Greenport Westland 2020

Binnen de gemeente Westland ligt één van de belangrijkste glastuinbouwcomplexen ter wereld. De glastuinbouw is de economische pijler van de Westlandse economie. Het belang van de aanwezigheid van dit glastuinbouwgebied wordt onderkend door het rijk. In de Nota Ruimte is het gebied Westland/Oostland aangewezen als één van de vijf Greenports van Nederland. Het Zuid-Hollandse glastuinbouwcomplex wordt gepositioneerd als de derde mainport van Nederland, na de haven van Rotterdam en Schiphol. Die positie moet ook in de toekomst gewaarborgd blijven. Het rijksbeleid is er dan ook op gericht de ruimtelijke ordening van de Greenports zodanig te sturen dat de functie van Greenport in de toekomst behouden en/of versterkt kan worden.

De glastuinbouw neemt echter ook een groot deel van de ruimte in beslag. Mede gezien de behoefte aan andere ruimtevrugnende functies, waaronder woningbouw, bedrijvigheid, recreatie en maatschappelijke voorzieningen, kent de gemeente een ruimtegebrek. Om die reden dient efficiënt om te worden gegaan met de beschikbare ruimte bij de inpassing van deze functies en de onderliggende structuren als waterberging, groenzones en infrastructuur.

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

Het plangebied is in de genoemde ontwikkelingsvisie aangeduid als "zoekgebied nieuwe woonlocaties", "beschermde landschap/natuurgebied" en "ecologische schakel".

2.3. Samenhang met andere plannen

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de herstructureringsopgave voor het Westlandse kassengebied voortkomt uit integrale visies voor het gehele grondgebied van de gemeente Westland. De ontwikkelingen zijn echter wel geclusterd.

De ontwikkelingen in het plangebied Het Nieuwe Water maken in ruimtelijk en functioneel opzicht deel uit van de ontwikkelingen die plaatsvinden in de zogenoemde "Poelzone Westland". De Poelzone is momenteel in gebruik als (duurzaam) glastuinbouwgebied. Om te kunnen voldoen aan de wateropgave, de woningbehoefte en de behoefte aan groen en recreatie is deze zone in de Visie Greenport Westland 2020 aangewezen als "zoekgebied voor berging van boezemwater en voor wonen". In de Poelzone is ook een verbreding van de waterloop met bijbehorende elementen voor vergroening voorzien. In dit kader worden overwegend glastuinbouwlocaties getransformeerd naar woonlocaties, waarbij het wonen, het groen en het water met elkaar worden verweven. Naast het plangebied Het Nieuwe Water betreft het de volgende locaties:

- **"Gantel de Baak"**, ten noordoosten van het plangebied. Deze locatie strekt zich uit tussen de Plas van alle winden en de Zwartendijk, en ligt evenwijdig aan de Gantel. Langs het deelgebied ligt de Rijnsburgerweg als ontsluiting. Gantel de Baak vormt een overgangsgebied van de Poelzone naar de Gantel en het glastuinbouwgebied ten oosten van de Poelzone. Voor Gantel de Baak zal nog een bestemmingsplan worden opgesteld.
- **"Tuinveld"**, ten noordwesten van het plangebied, aansluitend aan de bebouwde kom van 's-Gravenzande. De locatie is ingesloten door de Koningin Julianaweg, Hoflaan en Boerenlaan. Tuinveld wordt beschouwd als een uitbreiding van 's-Gravenzande, waarbij de bestaande landschappelijke structuur als uitgangspunt kan dienen. De locatie wordt voorzien van een bijzondere rand die de overgang maakt naar de omgeving en een aantal bestaande objecten opneemt. Voor Tuinveld is al een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.
- **"Duingeest"**, ten zuiden van het woongebied de Kleine Geest. Voor Duingeest is een bestemmingsplan in voorbereiding waarin sprake is van een nieuw woongebied en een nieuw gemeal met bijbehorende voorzieningen. Inmiddels is de realisatie van het plan gestart na het doorlopen van een artikel 19 procedure als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- **"de Groene Schakel"** strekt zich uit tussen Boerenlaan, Poelmolenweg, Rusthovenlaan en de Plas van alle winden. De Groene Schakel moet fungeren als koppeling van de deelgebieden Gantel de Baak, Het Nieuwe Water en Tuinveld en krijgt voornamelijk een groene en recreatieve bestemming. Een deel van dit gebied is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

De (integrale) visie voor deze gebieden is vastgelegd in de rapportage "Van Staelduin naar Arendsduin; structuurschets Poelzone Westland (25 oktober 2005). Het stedenbouwkundig planconcept (in beeld en ontwerp) is vastgelegd in het document "Van Staelduin naar Arendsduin; ontwerp voor een groen-blaue verbinding en vier woningbouwlocaties" (concept, juli 2005).

2.4. Haalbaarheidsstudie Het Nieuwe Water

De haalbaarheidsstudie is gericht op het opstellen van een ruimtelijk model waarin het gewenste programma is geïntegreerd met uitdagingen voor vernieuwende oplossingen. Daarbij kan zowel worden gedacht aan vernieuwingen op het gebied van aanleg- en bouwtechniek als aan vernieuwingen op het gebied van ruimtelijke vraagstukken. Hier-

mee hangen ook de vernieuwingen op het gebied van financiering, organisatie en juridische vraagstukken samen.

Naast kwantitatieve wensen en eisen zijn ook kwalitatieve parameters ingevoerd. Deze zijn ontleend aan de verschillende kaders, zowel op het niveau van het Westland (Greenport) als op het niveau van de locatie (structuurvisie Poelzone).

2.5 Organisatie

Ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de locaties die in het IOPW zijn genoemd, waaronder de woningbouwlocaties Tuinveld, Gantel de Baak, Het Nieuwe Water, Duingeest en de Groene Schakel, is in 2002 door de in de Holding IOPW N.V. participerende publieke en private partijen, een projectorganisatie (Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland, ONW) opgericht.

2.6 De wetsherziening: van WRO naar Wro

Het voorontwerp-bestemmingsplan is opgezet met inachtneming van de in of krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gestelde eisen. Per 1 juli 2008 is de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Daarbij gelden nieuwe bepalingen zowel ten aanzien van de te volgen procedures als ook ten aanzien van de te gebruiken terminologie. In verband met de nieuwe regelgeving is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen bijgesteld.

Voor wat betreft de terminologie is er een aantal veranderingen doorgevoerd. Zo worden de "voorschriften" voortaan "regels" genoemd en worden "vrijstellingen" voortaan "onthefingen" genoemd. Hierop wordt later nader ingegaan.

Ten aanzien van de (plan)kaart is besloten het kaartbeeld waarop de bestemmingen zijn aangegeven, zoals dat in het kader van de inspraakprocedure ter inzage heeft gelegen, zoveel mogelijk te handhaven. Dit mede met het oog op de herkenbaarheid van insprekers en betrokkenen bij de herinrichting van het gebied.

Een belangrijk nieuw element bij de Wro is de koppeling van een bestemmingsplan aan een exploitatieplan. Een dergelijk plan is verplicht indien een kostenverhaal vooraf (dit is vóór de vaststelling van het bestemmingsplan) niet is verzekerd via overeenkomsten.

Met de nieuwe regelgeving is bij het aanpassen van het voorliggende bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening gehouden.

3. INVENTARISATIE EN ONDERZOEK

3.1. Beleidsaspecten

3.1.1 Europees beleid

Op Europees beleid zal de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) de komende jaren het waterkwaliteitsbeleid sterk beïnvloeden. Er gaat een resultaatsverplichting gelden voor de vast te stellen waterkwaliteitsdoelen in de waterlichamen. De boezemwatergang in het plangebied is een deel van het waterlichaam Boezem West. In de publicatie "EU richtlijnen, lokale afspraken" van het Hoogheemraadschap van Delfland wordt de KRW uiteengezet en de consequenties in beeld gebracht. Tevens is aangegeven welke waterkwaliteitsopgave er globaal ligt voor het beheergebied van Delfland. Deze globale analyse laat zien dat een groot deel van de kwaliteitsverbetering alleen gerealiseerd wordt door het nemen van ingrijpende inrichtings- en beheermaatregelen.

De Zwemwaterrichtlijn vanuit de Europese Unie is een belangrijk kader waar rekening mee moet worden gehouden bij het bepalen van de geschiktheid van een locatie als zwemwater. Deze richtlijn stelt strenge eisen aan de waterkwaliteit in geval oppervlaktewater is aangewezen als officieel zwemwater.

Risico benoeming tot zwemwater

De strenge waterkwaliteitseisen die vanuit de Europese Zwemwaterrichtlijn gelden voor officiële zwemwateren zullen op korte termijn zeer moeilijk gehaald kunnen worden in het plangebied. De hoge concentraties bestrijdingsmiddelen en voedingsstoffen (met de o.a. daaruit voortkomende algenbloei en toxinevorming) zullen een bedreiging voor eventuele zwemmers vormen, waardoor naar verwachting regelmatig een negatief zwemadvies voor het water in plangebied zal gelden. Het benoemen van een zwemwaterlocatie in het plangebied wordt dan ook sterk afgeraden.

3.1.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden.

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

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

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water.

Een van de doelstellingen van het rijk is om de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Door versterking van de positie van Randstad Holland in Europa denkt het rijk voor een belangrijk deel aan deze doelstelling te kunnen voldoen. Daarvoor zijn impulsen in de Randstadeconomie, vergroting van de kracht en dynamiek van de Randstadsteden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten en de vitaliteit van het Groene Hart nodig. De ruimtedruk is er hoog. Er moet rekening worden gehouden met een vraag naar circa 8100 hectare bedrijventerrein en 440.000 woningen. 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:

- het behouden en versterken van de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit;
- het accommoderen van de eigen ruimtevraag binnen de grenzen van de Randstad;
- het scheppen van voorwaarden waardoor de Randstad zich wat betreft dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden kan meten met andere grootstedelijke en metropolitane gebieden.

In de Randstad is een aantal economische kerngebieden gelegen. Deze gebieden behoren tot de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en zijn (dus) van grote betekenis voor zowel de economische als ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De Greenports zijn ook aangeduid als economisch kerngebied. Nederland is marktleider in onder andere de sector glastuinbouw. Ter versterking van de internationale concurrentiepositie geeft het rijk prioriteit aan de Greenports. Het ruimtelijke beleid met betrekking tot de glastuinbouw moet in belangrijke mate leiden tot een verdere (economische, ecologische en sociale) verduurzaming van de sector en dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Nederland. Algemeen uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de glas-Greenports is bundeling van de glastuinbouw. De ruimtelijke opgaven per glas-Greenport verschillen echter. Het Zuid-Hollandse glasdistrict heeft met name te maken met een herstructureeringsopgave, maar vanwege de hoge ruimtedruk is daar ook sprake van een uitbreidings- c.q. verplaatsingsopgave. De Nota Ruimte biedt de noodzakelijke richtlijnen voor deze opgaven. De uitwerking ervan is de verantwoordelijkheid van de lagere overheden.

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

De Nederlandse kust staat onder druk. Enerzijds komt, in verband met de verwachte klimaatverandering, de veiligheid voor overstromingen vanuit de zee onder druk te staan. Tegelijkertijd groeien de bevolking en de economie waardoor het bebouwde gebied geleidelijk uitbreidt richting de kust. De ruimte voor uitbreiding moet in samenhang worden gezien met de benodigde ruimte voor toekomstige versterking van de zeewering. Doel van het rijk is dan ook het waarborgen van de veiligheid voor overstromingen vanuit zee met behoud van (inter)nationale ruimtelijke waarden waarbij de gebiedsspecifieke identiteit een belangrijke kernkwaliteit is.

Het ontwikkelingsperspectief is gericht op behoud en versterking van het kustfundament maar ook op behoud van de bestaande aantrekkelijke ruimtelijke structuur. Het bouwbeleid is gericht op het zo duurzaam mogelijk omgaan met de ruimte van het kustfundament waarbij de veiligheid van het achterland niet nadelig mag worden beïnvloed.

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 in stand houden/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 de ruimtelijke regelgeving zoals Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze 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”* 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 het geval van ontwikkelingsplannen, zoals onderliggend plan, is het structuurniveau bepalend voor de waterberging. Op dit niveau worden, binnen de vastgestelde begrenzing, keuzen op hoofdlijnen gemaakt over onder meer de waterstructuur, afkoppeling, infiltratievoorzieningen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers. 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.

Conclusies

De ontwikkelingen in plangebied Het Nieuwe Water passen binnen het rijksbeleid zoals dat is verwoord in de Nota Ruimte. In het plan is tevens in voldoende mate aandacht geschonken aan de uitgangspunten van de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water.

3.1.3. 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.

Het plangebied heeft in de streekplankaart de volgende aanduidingen.

- *"Glastuinbouwconcentratiegebied"*:
Aaneengesloten duurzaam glastuinbouwgebied inclusief woon- en bedrijfsbebouwing.
- *"Groene verbinding"*:
Belangrijke ecologische verbinding, waar mogelijk met recreatief medegebruik.
- *"Wonen in het groen"*:
Locatie waar een gelijktijdige ontwikkeling van dun, duur wonen en groen plaats kan vinden.
- *"(Boezem)water te verbreden en (Boezem)water nieuw"*:
De Nieuwe Vaart staat op de themakaart vermeld als te verbreden watergang.

Slechts binnen de rode contour zoals opgenomen in het streekplan zijn stedelijke ontwikkelingen toegestaan. Het plangebied bevindt zich hierbuiten hetgeen inhoudt dat de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen strijdig waren met het streekplan. De provincie en het stadsgewest Haaglanden konden echter beide instemmen met de ontwikkelingen. Door de provincie is inmiddels een partiële herziening van het streekplan vastgesteld. (zie hieronder)

"Vaststelling zevende partiële herziening Streekplan Zuid-Holland West" (januari 2008).

Op 30 januari 2008 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Zevende partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland West 2003, Duivenvoordecorridor/Westland c.a., vastgesteld. Door middel van deze herziening is onder meer een aantal wijzigingen

in de rode contouren van de gemeente Westland aangebracht, waardoor alleen het zuidelijke deel van het plangebied van Het Nieuwe Water binnen de rode contour komt te liggen. Deze rode contouren hebben de status van concrete beleidsbeslissing. Bij de vaststelling van deze herziening van het streekplan is de rode contour ten noorden van de kern Monster gewijzigd ten opzichte van de ontwerpherziening van het streekplan dat ter inzage heeft gelegen. Door dit besluit worden de bouw van woningen en, in samenhang daarmee, de aanleg van een open groenstructuur in dit gebied onmogelijk gemaakt. Aangezien de gemeente bezwaren heeft tegen de door Provinciale Staten aangebrachte wijziging, is beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bovenstaande heeft geen invloed op het voorliggende plangebied en bestemmingsplan.

Provinciale nota "Regels voor Ruimte"

De nota "Regels voor Ruimte" (2007) is een belangrijk instrument voor het provinciaal ruimtelijk beleid. In de nota zijn beleidsregels opgenomen die de provincie hanteert bij toetsing van ruimtelijke plannen".

Gemeenten kunnen met deze nota ruimtelijke plannen tot een bepaald niveau uitwerken zodat bij toetsing aan het provinciaal- en rijksbeleid geen problemen meer worden onderhouden. Samen met het streekplan vormt de nota "Regels voor Ruimte" het belangrijkste provinciale toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020

Op 13 oktober 2004 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (PRSV 2020) vastgesteld. De structuurvisie bevat de belangrijkste opgaven voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele provincie op de middellange termijn.

In de structuurvisie staan de versterking van de stedelijke netwerken en de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen centraal. De onderliggende ambitie is die om de Zuid-Hollandse kernkwaliteiten binnen de Randstad als metropool te versterken: Den Haag als centrum voor bestuur en internationaal recht, Rotterdam als wereldhaven en als maritiem-logistiek cluster, de hoogwaardige kenniscentra op het terrein van technologie, life science en ICT en de hoogwaardige agrarische clusters. De ontwikkeling van het transformatiegebied tussen Den Haag en Rotterdam wordt als een van de kernpunten in de visie genoemd. Evenals de duurzame herstructurering en ontwikkeling van de Greenport Glas in het Westland.

Opgaven voor Randstad Holland, en van belang voor het plangebied, zijn de volgende.

- Ontwikkeling van de "greenports" van de glastuinbouw, bollen en sierteelt als centra van productie, kennis en handel.
- Ontwikkeling van gevarieerde topmilieus voor wonen, zowel hoogstedelijk als groen en waterrijk.
- Realisatie van een duurzaam watersysteem combineren met versterking van de diverse waterrijke landschappen als belangrijke dragers van identiteit en kwaliteit van Randstad Holland. Het Nationaal Bestuursakkoord Water, de Deelstroomgebiedsvisies en de Kwaliteitszonerings Groene Hart vormen hiervoor uitgangspunt.

Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014

Op 26 januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 "Samenhang en samenspel" vastgesteld. In deze visie geeft de provincie aan hoeveel woningen er in de periode van 2005 tot 2014 in Zuid-Holland ge-

bouwd moeten worden om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen en welke kwalitatieve accenten zij daarbij legt. Het provinciale beleid is erop gericht ernaar te streven dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. Omdat de woningbehoefte in de loop van de tijd is veranderd door, onder meer, economische ontwikkelingen, individualisering, gezinsverdunding, de instroom van vluchtelingen, een toenemende vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van ouderen en de extramuralisering in de zorg, is in de woonvisie zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, maar evenzeer naar het scheppen van woonmilieus voor midden- en hogere inkomens.

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

De nieuwbouwproductie zal in de komende vijf jaar al flink moeten stijgen. Deze ambitie geldt als uitgangspunt voor de verstedelijkingsafspraken tussen de stedelijke regio's en de rijksoverheid. 30% van de gehele woningproductie dient in de sociale sector te worden gerealiseerd omdat de bestaande omvang van de sociale voorraad gewaarborgd moet zijn zolang de sociale woningmarkt op slot zit. De prioriteit ligt de komende jaren op het bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt. Daarnaast dienen stedelijke woonmilieus meer gedifferentieerd te worden. Ook is er een aantoonbaar tekort aan extreem stedelijke en landelijke luxe woonmilieus voor vermogende woningvragers. Conform afspraken zullen jaarlijks 1.500 woningen in het dure landelijke segment worden toegevoegd.

Regio's is gevraagd een regionale visie op te stellen en de uitwerking daarvan in regionale bouwscenario's vast te leggen. Zie ook onder 3.1.3 "*Regionale Woonvisie Haaglanden 2000 - 2015*".

Waterbeleid

De provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid geformuleerd in een aantal nota's; het "Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006 - 2010)", "Beleidsplan Milieu en Water" (2000), "Bruisend Water" (1998/1999). Deze zijn opgenomen in het groen water milieuplan. 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.

De Provincie Zuid Holland heeft daarnaast in het "Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006-2010)" vastgesteld dat in de periode tot 2018 tienduizend hectare groen in het kader van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) wordt gerealiseerd. Daarmee is vastgesteld dat het verbinden van natuurgebieden binnen deze opgave middels ecologische verbindingzones een belangrijk uitgangspunt is.

Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010

De provincie Zuid-Holland heeft het waterbeleid geformuleerd in het Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010 van augustus 2006. Met dit plan wordt voortgeborduurd op het vigerende rijks- en provinciale beleid en de afspraken die met de Zuid-Hollandse waterpartners zijn gemaakt.

In het beleidsplan is het provinciaal beleid voor milieu en water en voor natuur en landschap geïntegreerd. Het plan is de wettelijke opvolger van het Beleidsplan Milieu en Water 2000 - 2006 (BMW) en geeft de kaders en doelstellingen voor de periode 2006 - 2010 en een doorkijk naar 2020.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland is er op gericht de samenleving in Zuid-Holland duurzaam en gezond te maken en te houden, als onderdeel van een duurzame en gezonde Nederlandse samenleving.

Om die reden draagt de provincie er actief aan bij de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen en het investeringsklimaat in Zuid-Holland te verbeteren. In veel gevallen vervult de provincie een regierol.

De provincie heeft in de beleidsnota haar sturingsfilosofie voor het waterbeleid verwoord: de provincie maakt binnen de driehoek provincie, waterschap en gemeenten plannen en verordeningen met toetsbare strategische doelen en de provincie speelt een actieve rol bij de inbreng van het thema water in integrale en ruimtelijke plannen en projecten. Daarbij staat het verder brengen van de afspraken uit het "Nationaal Bestuursakkoord Water" centraal.

Conclusies

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het creëren van ecologische verbindingen in het plangebied. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de in het plangebied voorgestane ontwikkelingen, rekening houdend met de (partiële) herziening van het streekplan, passen binnen het provinciaal beleid.

3.1.4. Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

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

Regionale Woonvisie Haaglanden 2000 - 2015

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

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

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

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

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

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

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

De gemeenten kiezen binnen deze regionale strategie voor lokale oplossingen.

Conclusies

De ontwikkelingszone tussen Naaldwijk, 's-Gravenzande en Monster, waarvoor de Visie Greenport Westland geldt, is in de Discussienota Regionaal Structuurplan Haaglanden genoemd als nieuw planinitiatief ten behoeve van de opvang van woningbouw in groenstedelijk of groensuburbane woonmilieus. Deze ontwikkeling sluit tevens aan op de ambities zoals gesteld in de Regionale Woonvisie Haaglanden.

3.1.5. Gemeentelijk beleid

Visie Greenport Westland 2020

Zoals vermeld, is in de "Visie Greenport Westland 2020" het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen geschetst. In 2020 wil de gemeente Westland nog aantrekkelijker zijn voor haar inwoners, het bedrijfsleven en maatschappelijke instellingen en groeperingen. Als strategische koers wordt ingezet op versterking van het glastuinbouwcomplex, herstructurering van de glastuinbouwgebieden en verbetering van de fysieke bereikbaarheid. Op die manier wordt de Greenportgedachte verder uitgewerkt.

Voor wat betreft de ruimtelijke inrichting kiest de gemeente voor het zo efficiënt mogelijk omgaan met de schaarse ruimte. Er wordt ingezet op meervoudig ruimtegebruik en een zo gering mogelijke aantasting van het glas in het buitengebied.

Een van de kerngedachten van de visie is dat de woningbouw zoveel mogelijk binnen de bestaande ruimtelijke mogelijkheden moet worden opgelost. Door verdichting van de kernen kan invulling worden gegeven aan de gemeentelijke woningbehoeften en worden tevens de kernen versterkt. In tegenstelling tot bestaande plannen blijven er in de ontwikkelingsvisie per saldo meer hectares glas gehandhaafd. Ook wordt gekozen voor slechts een beperkte zeewaartse uitbreiding om de veiligheid van de kust te versterken.

De visie wordt nader uitgewerkt in diverse programmavarianten en projecten, waaronder de voor het plan van belang zijnde Structuurschets Poelzone Westland. In de visie wordt de locatie Poelpark, thans aangeduid als plangebied Het Nieuwe Water, meerdere functies toebedeeld:

- zoekgebied nieuwe woonlocaties;
- zoekgebied boezemberging;
- ecologische schakel.

Structuurschets Poelzone Westland

In regionaal verband vormt de Poelzone een kansrijke zone voor het verbinden van de kustzone met het achterland. Concreet betekent dit dat er een recreatieve en ecologische verbinding kan worden gemaakt tussen Midden Delfland, het Staelduinsebos en de kust ter plaatse van Monster.

In de structuurschets "Van Staelduin naar Arendsduin; structuurschets Poelzone Westland (25 oktober 2005) is de ruimtelijke opgave voor de Poelzone verwoord.

In de Poelzone worden overwegend groene locaties getransformeerd naar woonlocaties, waarbij het wonen, het groen en het water met elkaar worden verweven. Binnen de Poelzone zijn vier gebieden aangewezen waar woningbouw zal plaatsvinden. Daarbinnen zullen circa 1.500 woningen worden gerealiseerd.

Daarnaast kan in de Poelzone, vanwege de diepe ligging ten opzichte van de omgeving en de ligging in de directe nabijheid van de boezem, een extra waterberging worden gerealiseerd door het gebied om te zetten van poldergebied in boezemgebied.

Om voldoende waterbergingscapaciteit te kunnen realiseren, zijn er door het Hoogheemraadschap van Delfland een aantal boezemmaatregelen getroffen die gericht zijn op:

- een verbeterde afvoer door het vergroten van de capaciteit van de gemalen;
- het verzorgen van een verbeterde toestroming naar de afvoergemalen;
- het vergroten van doorgangen;
- het maken van nieuwe verbindingen;
- het realiseren van calamiteitenbergingen.

Naast de genoemde maatregelen gaat het hoogheemraadschap er (vooralsnog) van uit dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het boezemgebied ruimte moet worden gecreëerd voor 325 m³ waterberging per hectare.

Tenslotte wordt met de ontwikkeling van de Poelzone gestreefd naar het versterken van bestaande groene en ecologische verbindingen die een zekere robuustheid kennen en waarin diverse natuur- en recreatiewaarden aanwezig zijn. Algemeen gemeentelijk beleidsuitgangspunt is een ruimtelijke stabiele en samenhangende groenstructuur te realiseren, zowel binnen als buiten de kernen.

In deze structuurschets zijn kwaliteitscriteria opgesteld voor de locatie Poelpark (het huidige plangebied). Samengevat zijn dat de volgende.

- Het handhaven van de bestaande structuur, in het bijzonder de Poelkade;

- De zone tussen Poelkade en bestaande watergang vrijwel centraal in het plangebied wordt gereserveerd voor woningbouw. Daarbij blijft de Poelkade onveranderd. De nieuwbouw komt dus tussen en “achter” de bestaande bebouwing;
- De nieuwbouw wordt deels ontsloten via een nieuw aan te leggen wegen;
- de zone tussen Molensloot en Nieuwe Vaart wordt ingericht als park met piekberging. De inrichting benadrukt de ecologische functie;
- De noordzijde, tussen Rijnvaartweg en Poelmolenweg is onderdeel van de Groene Schakel en de woonbebouwing krijgt hier een hogere dichtheid (ontlast Poelkade). Aan de Rijnvaartweg zijn bouwhoogtes van 4 tot 8 lagen mogelijk;
- Ook de zuidzijde (omgeving Dijkerwaal) krijgt een hogere dichtheid, met geclusterde woningbouwcomplexen (2-3 lagen; incidenteel 4 – 8 lagen). De ontsluiting van dit gebied geschiedt op de Naaldwijkseweg; de wijze waarop deze aansluiting vormt wordt gegeven in nog onderwerp van nadere studie. I
In het plan is rekening gehouden met een mogelijkheid om in het zuidelijk deel van het plangebied in de toekomst een nieuwe verbinding van het bedrijventerrein Teylingen te combineren met een ontsluiting van het woongebied op de Naaldwijkseweg; Ten aanzien van de aansluiting van de wegen aan de zuidzijde van het bedrijventerrein en een verbinding met het zuidelijke deel van het plangebied zal nog nadere studie dienen te worden verricht.
- Inpassing van de lintbebouwing langs de Poelkade en de Nieuwe Vaart;
- Een doorgaande recreatieve route parallel aan de Poelwatering;
- Een recreatieve en ecologische verbinding met het Juliana Sportpark, aan de zuidzijde van het bedrijventerrein Teylingen.

Westlands Verkeer en Vervoer Plan

In het op 28 november 2006 door de raad vastgesteld Westlands Verkeer en Vervoerplan (WVVP) wordt vanuit het oogpunt van verkeer en vervoer invulling gegeven aan het strategische beleid voor de gemeente Westland, zoals dat is beschreven in de, eind 2005 vastgestelde Greenportvisie 2020.

Met het WVVP is het beleid voor fiets, openbaar vervoer, goederenvervoer, mobiliteit, verkeersveiligheid en parkeren vastgelegd. Daarbij staat bevordering van het openbaar vervoer en fietsgebruik centraal om de aanwas van niet-noodzakelijk-autoverkeer te verminderen en zo de bereikbaarheid van het Westland voor het goederenvervoer (lees: de glastuinbouw) zo optimaal mogelijk te houden.

Het openbaar vervoer is sinds december 2006 naar aanleiding van het WVVP door het strekken van de lijnen meer gericht op forenzen en wat minder op de sociale verbindingen. Vanuit 's-Gravenzande en Naaldwijk rijden snelle lijnen naar Den Haag om bij het overstappunt Leyenburg een aansluiting op Randstadrail te bieden.

Voor de bevordering van het fietsverkeer is ingestoken op de verbetering van de kwaliteit van het bestaande netwerk en het bevorderen van de aanleg van een netwerk 'binnen-door' waarmee men op de fiets los van het provinciale wegennet snel en comfortabel tussen Poeldijk, Monster, 's-Gravenzande en Naaldwijk heen en weer kan. Door de beperking van de afstand en rijtijd wordt de fiets een beter alternatief.

Voor het goederenvervoer wordt hard gewerkt aan de ontsluiting van het Westland op het rijkswegennet bij de Harnaschknoop en Westerlee. Ook Hoek van Holland krijgt een betere ontsluiting opdat de afhankelijkheid van de drukke Maasdijk verminderd. Ter regulering en facilitering van de parkeerdruk wordt het parkeren in de drukke centra door middel van venstertijden en blauwe zones gereguleerd. Voor nieuwbouwplannen zijn parkeernormen opgesteld om de toekomstige parkeerders een plek te geven.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in het WVVP rekening is gehouden met de nieuwe ontwikkelingen die voortvloeien uit de Greenport Westland (waaronder Het Nieuwe Water).

In het WVVP is de mogelijkheid genoemd om het bedrijventerrein Teylingen in de toekomst aan te takken op de Naaldwijkseweg. Daartoe dient nog te worden gestudeerd om mogelijke alternatieve oplossingen voor de bestaande ontsluitingen van de Edisonstraat en Wattstraat op de Koningin Julianaweg. In het WVVP is aangegeven datdit zou kunnen door ter plaatse van de kruising Heenweg/Naaldwijkseweg een rotonde te maken en daarop de nieuwe ontsluitingsweg naar Teylingen aan te sluiten. Deze weg kan dan tevens dienen als ontsluiting van de nieuwe ONW locatie Poelzone. Deze nieuwe weg moet dan vormgegeven worden als een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een max. snelheid van 50 km/uur." (blz. 32 – Categorisering Wegen). Zoals eerder aangegeven is de aansluiting van het voorliggende plangebied op de Naaldwijkseweg nog onderwerp van nadere studie; hetzelfde geldt overigens ook voor de aansluiting van de Heenweg op de Naaldwijkseweg. Ook ten aanzien van de verkeersverbinding tussen het bedrijventerrein en het voorliggende plangebied zal nog dienen te worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat in het plan ook rekening is gehouden met een tweede aansluiting op de Naaldwijkseweg. Opgenomen zijn wijzigingsbepalingen voor te realiseren verkeersaansluitingen.

Nota Beleidskader Wonen

De gemeente heeft in haar "Nota Beleidskader Wonen" van juni 2005, de gemeentelijke woonvisie verwoord.

De gemeente Westland streeft naar het behouden en waar mogelijk versterken van de, al bestaande, aantrekkelijke woonmilieus. Het huidige aanbod bestaat uit kwalitatief goede woningen, gesitueerd in goede woonmilieus met een goed sociaal-maatschappelijke en dagelijkse voorzieningenniveau. De uitbreiding van de woningvoorraad is gericht op het huisvesten van de autonome groei van de bevolking en het behouden en waar mogelijk versterken van de sociale cohesie tussen de huishoudens binnen de gemeente.

Deze visie is vertaald naar een aantal ambities. Van belang zijn de volgende.

- streven naar een vergroting van het jaarlijkse bouwvolume;
- voorzien in de huisvestingsbehoefte van de bevolking, voor zover mogelijk en ten behoeve van de sociale cohesie, in de eigen kern;
- realisatie van passende woonruimte voor een- en tweepersoonshuishoudens;
- realisatie van huisvesting geschikt voor senioren, starters/jongeren en jonge gezinnen;
- scheppen van voorwaarden gericht op het zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen van senioren en gehandicapten;
- bevordering van een goede doorstroming (ten behoeve van kansen voor starters) door middel van nieuwbouw;
- het realiseren van woonkwaliteit (woning, woonomgeving en leefbaarheid) die is afgestemd op de vraag en de kwaliteitsbehoefte.

De woningbehoefte is in de loop van de tijd veranderd. Met name de doelgroep ouderen vraagt om andere huisvesting. Het landelijke beleid is er op gericht, onder andere, senioren zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen.

Door middel van herstructurering en functiewijzigingen kan, in de bestaande voorraad, worden voldaan aan deze veranderende woningbehoefte. Daarnaast is nieuwbouw noodzakelijk om in te kunnen spelen op de wensen van senioren, jonge gezinnen en starters. De nadruk bij nieuwbouw dient te liggen op het ontwikkelen van woonconcepten die aansluiten bij de vraag van deze bevolkingsgroepen. Een doel zou kunnen zijn: het

realiseren van een grote variatie in het woningaanbod. Hierdoor kan tevens de doorstroming worden bevorderd.

Milieubeleid gemeente Westland

Op 30 juni 2004 is het "Klimaatplan gemeente Westland 2004 - 2008" door de raad vastgesteld. Met het klimaatplan geeft de gemeente invulling aan het gedeelte van het milieubeleid dat betrekking heeft op het tegengaan van de klimaatverstoring die veroorzaakt wordt door het broeikaseffect. Het gemeentelijk klimaatbeleid is feitelijk een verbreding van het traditionele energiebeleid waarbij naast een CO₂-reductie door energiebesparing nadrukkelijk ook de toepassing van duurzame energie, duurzaam bouwen en duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd. In het klimaatplan is dan ook een aantal projecten opgenomen met een specifieke energie(besparings)doelstelling, een bouwkundige en/of energiebesparingsinsteek en een kennisverruimende en/of organisatorische opzet.

De planperiode van het klimaatplan loopt voor een groot gedeelte parallel aan de planperiode van het gemeentelijke milieubeleidsplan "Westland, glashart voor het milieu" (MBP 2005 - 2010) van de gemeente Westland. Na deze termijn wordt het klimaatbeleid geacht onderdeel uit te maken van het reguliere bedrijfsproces.

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

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

Op 30 augustus 2005 is eveneens het strategisch milieu uitvoeringsprogramma (SMUP) door de raad vastgesteld. Het SMUP geeft de uitvoering van het milieubeleidsplan 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.

In het verlengde hiervan is op 31 januari 2006 het beleidsplan "Beleid Duurzaam Bouwen 2006-2010" vastgesteld. Dit is een uitwerking van het beleid duurzaam bouwen uit het gemeentelijke milieubeleidsplan. In het plan zijn de uitgangspunten en ambities die de gemeente heeft ten aanzien van duurzaam bouwen opgenomen met als voornaamste doel: bouwen met zorg voor het milieu. Het geformuleerde beleid geldt voor woningen, kantoren, scholen en de grond-, weg- en waterbouw. En alleen nieuwbouwprojecten die bestaan uit minimaal tien woningen dienen aan de genoemde dubo-eisen te voldoen. Voor kleinere projecten, zoals woninguitbreiding, zijn geen dubo-eisen opgenomen in het beleidsplan. Wel dient in die gevallen, vanzelfsprekend, te worden aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Welstandsnota Westland

Met de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 werden gemeenten verplicht voor 1 juli 2004 een Welstandsnota te hebben vastgesteld om welstandsbeleid te kunnen voeren. Deze nota vormt een nieuw instrument binnen het bestaande welstandsbeleid en de basis voor de welstandsadvisering en -toetsing van bouwaanvragen op "redelijke eisen van welstand" en het "vangnet" waarmee de ondergrens van de visuele kwaliteit van gebouwen wordt bewaakt.

Het plangebied Het Nieuwe Water behoort, volgens de welstandsnota, tot het reguliere welstandsregime en wordt in de welstandsnota getypeerd als oorspronkelijk kassengebied. De oorspronkelijke structurerende elementen zoals wegen en watergangen zijn aangemerkt als waardevolle landschappelijke elementen. De kassen binnen het plangebied zullen plaatsmaken voor het nieuw te realiseren woongebied.

Het welstandsbeleid is, in beginsel, gericht op behoud van de oorspronkelijke structurerende elementen en, indien van toepassing, cultuurhistorische bebouwing, evenals van het karakteristieke profiel van de ontsluitingsweggetjes en het inperken van grote oppervlakken verharding ten behoeve van inritten en dergelijke grenzend aan ontsluitingswegen.

De beoordeling van de overige gebouwen als bijbehorende woningen en bedrijfsgebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, omdat er geen welstandscriteria kunnen worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie. De gemeenteraad, of de raadscommissie ruimtelijke ordening, stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en bekend worden gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

Beleidsnota conventionele explosieven in het Westland

Vanuit haar plicht om de openbare orde en veiligheid op haar grondgebied te waarborgen heeft de gemeente een taak binnen het explosievenvraagstuk. In de "Beleidsnota conventionele explosieven in het Westland" van maart 2006, wordt aangegeven op welke wijze de gemeente Westland invulling geeft aan deze taak. Daarin speelt communicatie een belangrijke rol. Het uitgangspunt is het informeren van de burgers over risico's en wijze waarop zij en de gemeente hiermee om moeten gaan. Eenduidigheid is hierbij van belang.

De gemeente Westland is niet verantwoordelijk voor de aanwezigheid van de explosieven en het mogelijke gevaar als gevolg hiervan. Wanneer de vergunningaanvrager voornemens is om dieptewerkzaamheden uit te voeren op risicovol gebied, dan creëert hij de onveilige situatie en is dan ook verantwoordelijk voor het treffen van de nodige veiligheidsmaatregelen. Het gemeentelijk handelen zou daarbij gericht moeten zijn op het zo volledig en tijdig mogelijk informeren van de burgers over de mogelijke risico's en de daaruit voor hen voortvloeiende consequenties.

Indien er tijdens dieptewerkzaamheden contact wordt gemaakt met een explosief dan kan dat gevolgen hebben voor de openbare orde en veiligheid. Het risico hierbij wordt bepaald door de aard en de diepte van de werkzaamheden, alsmede door het risicobeeld van de locatie. De basis voor het gemeentelijk beleid voor het opsporen van explosieven is de explosieven risicokaart, waarop een eerste indicatie van het mogelijke gevaar van dieptewerkzaamheden op bepaalde locaties in het Westland wordt weergegeven. Deze kaart wordt gepubliceerd op de website van de gemeente maar deze informatievoorziening is niet toereikend.

Op het moment dat bij de gemeente melding wordt gedaan van dieptewerkzaamheden of wanneer dat is te voorzien, is het van belang dat de melder zo spoedig mogelijk wordt

gewezen op het gevaar. Een bouwvergunning kan niet worden geweigerd vanwege de mogelijke aanwezigheid van explosieven en hieraan kunnen ook geen eisen worden verbonden die betrekking hebben op onderzoek naar explosieven. Om te voorkomen dat het realiseren van een bouwplan gevaar oplevert voor de openbare orde en veiligheid, wordt de vergunninghouder geadviseerd door de afdeling VHB over de door hem te treffen maatregelen. Indien het bouwplan vervolgens niet wordt aangepast geeft de burgemeester op grond van artikel 175 Gemeentewet het bevel om de werkzaamheden niet uit te voeren of te staken. Dergelijke procedures dienen te worden geïmplementeerd binnen de gemeentelijke processen.

Nota toerisme

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

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

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

- dorpskernen;
- Westlandse plassen en watergangen;
- fietsroutes;
- paarden en ruitersport.

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

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

Algemeen/publiciteit:

1. De inrichting van het openbaar gebied.
2. Subsidies.
3. Communicatie.

Strand:

4. De onderhoud van het strand.

Kassen:

5. Het stimuleren tot de vorming van één toeristisch product glastuinbouw.

Voor het bereiken van de doelgroepen wordt gedacht aan de communicatie door het opstellen van een evenementenkalender, een toeristische kaart en een cultuurhistorische publicatie. Voor het strand en de kassen worden verschillende voorstellen gedaan. Voor het strand wordt geconcentreerd op het onderhoud en inrichting van het openbaar gebied en op het behoud van natuur in de duinen. Verder wordt nagedacht over de inrichting van

slag Vlughtenburg en het Molenslag. Voor de glastuinbouw is bundeling van de verschillende toeristische attracties en evenementen wenselijk, bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke presentatie.

Het bereiken van doelen is een gemeenschappelijk traject waarin de Westlandse toeristische organisaties en ondernemers, de VVV en de gemeente elkaar moeten versterken om samen tot een goed resultaat te komen.

Waterplan Westland

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland en het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Delfland hebben het Waterplan Westland (voorlopig) vastgesteld. De vaststelling is het resultaat van intensieve samenwerking tussen beide overheden en overleg met vertegenwoordigers van het Westlandse bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties.

Het waterplan beschrijft het te voeren gemeentelijke waterbeleid tot 2030. Het plan voorziet onder meer in het creëren van meer ruimte voor water. De colleges willen daarmee vooral nieuwe situaties van wateroverlast als gevolg van langdurige en intensieve regenval voorkomen. Daarnaast zijn maatregelen opgenomen die het oppervlaktewater schonner maken en waar dit kan ook andere gebruiksmogelijkheden van water verbeteren.

De gemeente wil het waterplan in samenhang met de Greenportvisie uitvoeren en daarbij vooral ook inspelen op de kansen die zich voordoen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De noodzaak voor ruimte voor water zal daarbij steeds tegen andere ruimteclaims worden afgewogen. Het (voorlopig) plan ligt vanaf 14 mei 2008 bij zowel de gemeente als het hoogheemraadschap zes weken ter visie in het kader van de inspraakprocedure. Naar verwachting zal dit plan nog in 2008 worden vastgesteld.

3.1.6. 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 2006 – 2009, ook wel Strategisch Beleidsplan, dat recent is vastgesteld.

Het hoogheemraadschap stelt zich in het nieuwe Waterbeheersplan 2006 - 2009 de volgende doelen.

- Een zodanige inrichting en beheer van het watersysteem dat gebieden een algemeen geaccepteerd beschermingsniveau tegen wateroverlast en waterverontreiniging hebben.
- Een zodanige inrichting en zodanig beheer realiseren dat de functies in het gebied optimaal en op doelmatige wijze worden ondersteund en/of versterkt en het watersysteem voldoet aan de wettelijke eisen, waarbij als uitgangspunt voor het waterkwaliteitsbeleid het principe van eerst schoonhouden, dan scheiden en als laatste zuiveren of saneren geldt.
- Het doelmatig, projectmatig en planmatig aanleggen en beheren van voorzieningen voor taken op het gebied van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterbehandeling om te voldoen aan vastgesteld beleid en aan de vigerende eisen en normen, zodat de functies in het gebied optimaal worden ondersteund en/of versterkt.
- Actief, daadkrachtig, duidelijk en deskundig zijn in de samenwerking.
- Het reguleren en het verbeteren van het naleefgedrag van burgers, bedrijven en overheden binnen het beheersgebied van Delfland.

- De noodzakelijke en verplichte maatregelen adequaat uitvoeren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten met een goede prijs-prestatieverhouding.
- Een organisatie te zijn waarin doelen, keuzes en consequenties expliciet en inzichtelijk zijn en management en besturingssystemen adequaat functioneren.
- Gegevens en informatie over werkprocessen binnen Delfland en voor extern gebruik beschikbaar te stellen.

Deze doelstellingen zijn verder vertaald in uitvoeringsgerichte maatregelen.

In het ABC-Delfland¹ wordt aangegeven hoe moet worden omgegaan met de wateroverlast in het recente verleden en hoe kan worden geanticipeerd op klimaatveranderingen, met als steekwoorden de optimalisering van afvoer, berging en conservering van water. De keur, de leggers van waterkeringen en hoofdwatgangen en de peilbesluiten zijn andere belangrijke beleidsinstrumenten van het Hoogheemraadschap. Deze leggen de technische aspecten van het watersysteem vast. Ook dient de Handreiking Watertoets 2004 als uitgangspunt te worden genomen voor nieuwe plannen.

Om invulling aan de door het Rijk gecreëerde watertoets te kunnen geven, bleek er behoefte te staan aan een praktisch instrument. Daarom is in 2004 door het Hoogheemraadschap van Delfland de "Handreiking Watertoets 2004" opgesteld. Het doel van deze handreiking bestaat uit twee delen.

Ten eerste wordt hiermee een beschrijving van het gewenste proces van de watertoets gegeven. Ten tweede wordt inzicht gegeven in de goedkeuringscriteria en richtlijnen over water in ruimtelijke plannen. De criteria vormen het Delflandse toetsingskader bij het beoordelen van ruimtelijke plannen.

Het doel van de watertoets zelf is weer onder te verdelen in drie delen. Het belangrijkste doel is om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een negatief effect hebben op het watersysteem. Indien nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toch negatieve effecten hebben, dan moeten noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen direct in de planvorming worden meegenomen. Dit is het tweede doel. Ten derde wordt bij ieder ruimtelijk plan nagegaan of de bestaande waterknelpunten kunnen worden opgelost en of er kansen zijn voor het realiseren van een veerkrachtiger watersysteem.

In de "Handleiding Watertoets 2008" worden vervolgens de verschillende wateraspecten weergegeven. Daarbij wordt ingegaan op de volgende thema's:

- algemeen: de afstemming tussen ruimtelijke plannen en waterbeheer;
- Veiligheid en waterkeringen;
- watersysteemkwaliteit & ecologie;
- onderhoud en bagger;
- afvalwater en riolering.

De resultaten van de watertoets worden uiteindelijk vastgelegd in het hoofdstuk uit de toelichting met betrekking tot water (in dit geval hoofdstuk 5). Hierin worden de effecten en maatregelen voor het watersysteem beschreven.

¹ Het ABC-Delfland - ABC staat voor Afvoer- en BergingsCapaciteit - betreft een project waarin voorstellen worden gedaan voor de toepassing van technische en ruimtelijke maatregelen, zoals het vergroten van de capaciteit van gemalen en het reserveren van gebieden voor het snel en tijdelijk opvangen van water in natte perioden ten behoeve van een betere inrichting en beheer van het waterhuishoudkundige systeem waarbij een verantwoord veiligheidsniveau wordt gewaarborgd en de kosten maatschappelijk aanvaardbaar blijven.

3.2. Cultuurhistorische waarden

3.2.1. Wettelijk kader

Verdrag van Malta

Nederland heeft in 1992 op internationaal niveau het Verdrag van Malta (Valletta) ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op een verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening door, onder meer, de zorg voor het archeologisch erfgoed te verbeteren en archeologen eerder bij de planvorming te betrekken.

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). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Het Verdrag van Malta heeft zijn weerslag gevonden in de nieuwe "Wet op de archeologische monumentenzorg". Belangrijke onderdelen van deze wet zijn:

- 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 nadere regels worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en onthefingsbesluiten. 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.

Voor het uitvoeren van onderzoek zijn afspraken gemaakt. In samenspraak met allerlei betrokkenen zijn daarom kwaliteitsnormen in het leven geroepen. Een rijksinspectie voor de archeologie ziet sinds 2003 toe op het hanteren van de normen door gemeenten, bedrijven en universiteiten.

Een tweede belangrijke ontwikkeling is dat provincies de laatste jaren bij de beoordeling van bestemmingsplannen veel strikter toetsen op archeologische en cultuurhistorische aspecten. Deze scherpere toetsing maakt deel uit van convenanten tussen het rijk en de provincies.

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

Belangrijke toetsings- en referentiekaders op rijks- en provinciaal niveau zijn de volgende.

- Monumentenwet 1988/Wet op de archeologische monumentenzorg

- IKAW-Indicatieve Kaart Archeologische Waarden
- Nota Belvedere
- Archeologische Monumentenkaart van Zuid-Holland
- Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland
- Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Delfland en Schieland

3.2.2. Ontstaansgeschiedenis

Rond het begin van de jaartelling bestond het Westlandse gebied uit een lage en brede rij Oude Duinen die ter hoogte van het huidige Monster werd onderbroken door de uitgestrekte monding van de Maas.

Achter de duinenrij ontstond een landschap van strandwallen. Veel is daarvan niet meer terug te zien omdat in de loop der eeuwen, met name tussen Hoek van Holland en Ter Heijde, grote delen van de strandwallen door de zee zijn weggeslagen.

In de lage delen van het oude duin- en strandwallenlandschap ontstonden veengebieden. Vanuit het veengebied stroomden veenstroompjes naar de Maas. In de Romeinse tijd en de periode daarna vormde de Maasmonding een delta. Bij hoge vloed werd langs de Maas en haar zijstromen een laagje klei afgezet, waarvan met name in het oostelijk deel nog resten terug te vinden zijn. Het westelijke deel van het Westland werd in de loop der tijd door zand van de Oude Duinen en later ook de Jonge Duinen bedekt.

In de 12^e eeuw brak als gevolg van een grote stormvloed de duinenrij tussen Naaldwijk en Monster door. Na verloop van tijd werd dit gebied met behulp van uitgebreide bedijkingen weer teruggewonnen. Een belangrijke ontwikkeling daarbij was de vorming van een haakwal in het noordelijke deel van de Maasmond. Hierdoor nam de zee-invloed in het westelijke deel van het latere Westland sterk af, wat de bedijking enigszins vereenvoudigde.

De vorming van strandwallen met daarop de Oude Duinen is van groot belang geweest voor de bewoningsmogelijkheden in het Westland in de periode vanaf het Late Neolithicum tot in de Late Middeleeuwen. De diverse cycli van trans- en regressiefasen is de Duinkerke I - transgressiefase (ca. 300 - 50 voor Chr.) van grote invloed geweest op de bewoningsmogelijkheden in het plangebied in de IJzertijd en de Romeinse tijd.

De oudste bewoning in het gebied dateert uit de IJzertijd. Op de Oude Duinzanden zijn nederzetting- en akkersporen gevonden uit het Late Neolithicum en de Vroege Bronstijd. De bewoning uit de Vroege IJzertijd vond voornamelijk plaats op de strandwallen.

De eerstvolgende bewoningssporen dateren uit de late zesde en zevende eeuw en concentreerden zich voornamelijk op de strandwallen. Uit deze tijd is een grafveld bekend, namelijk ter plaatse van de Naaldwijkse Geest.

In de vroege middeleeuwen vond de bewoning met name plaats in het duingebied en langs de oevers van de Maas. Zo is er in de 8^e eeuw reeds sprake van de nederzetting Monster dat toen nog Masamunda (Maasmond) genoemd werd.

De eerste vermeldingen van dijknederzettingen dateren uit de 13^e eeuw (Poeldijk, Honseledijk, Wateringen, Burgersdijk, De Lier). Het oorspronkelijke lineaire karakter van deze dijknederzettingen is niet goed bewaard gebleven.

Het Westland wordt nu gedomineerd door glastuinbouw, maar tot in de 19^e eeuw vormden akkerbouw en veeteelt de belangrijkste inkomstenbronnen. In de 18^e eeuw werd al op zeer kleine schaal groente en fruit geteeld. Om de gewassen tegen de zilte westenwind te beschermen, werden door de boeren windsingels aangelegd, bestaande uit popu-

lieren, wilgen en elzen. In de 19^e eeuw groeide de vraag naar tuinbouwproducten sterk. Om uitbreiding van het areaal tuinbouwgrond te bewerkstelligen, was het noodzakelijk de grond te verbeteren.

Met name in de periode tussen 1875 en 1900 werden de hoge zandgronden in het gebied van de oude strandwallen daartoe afgegraven tot vrijwel aan het grondwaterpeil. Dit zogenoemde "afgeesten" gebeurde vooral in de strook tussen Loosduinen en Monster en rondom Naaldwijk. Resten van deze zanderijen zijn nauwelijks terug te vinden. Het afgegraven zand werd naar de kleigronden getransporteerd en daar vermengd en bemest tot een vruchtbare grond ontstond.

De tuinbouwbedrijven namen sterk toe en vereisten veel kleinere percelen dan de toen aanwezige strookvormige percelen, waardoor binnen de bestaande verkaveling een fijnmaziger verkaveling tot stand kwam. Op de kleinere tuinbouwpercelen werd ook gewoond.

In de loop van de 20^e eeuw kwam de glastuinbouw sterk op, waardoor de openheid van het buitengebied vrijwel geheel verdween.

3.2.3. Archeologisch onderzoek

In de rapportage "Duingeest, Tuinveld, Gantel de Baak en Poelpolder. Bureauonderzoek naar vier plangebieden in de gemeente Westland" (Delftse Archeologische Rapporten nr. 79), van november 2005, is verslag gedaan van het bureauonderzoek naar mogelijke archeologische waarden in de het plangebied.

Geologische gegevens

Het onderzoeksgebied, het zuidelijke deel van de gemeente Westland, wordt begrensd door de kustlijn en het tracé Molenweg - Zwartendijk - Grote Woerd - Dijkweg - Veilingweg. Binnen het onderzoeksgebied liggen twee duidelijk te onderscheiden landschappelijke zones die in het verleden wisselende mogelijkheden en beperkingen aan bewoning en landgebruik hebben geboden. Het noordoostelijke deel betreft het zogenoemde "Oude Land": ontstaan in de periode voor de Afzettingen van Duinkerke uit de twaalfde eeuw en bestaande uit dek- en geulafzettingen, deels gelegen op Hollandveen en afgewisseld met Oude Duinzanden. De tweede zone, het "Nieuwe Land", bestaat voornamelijk uit oever- en geulafzettingen van de Maas ontstaan in de periode Duinkerke III - transgressiefase.

Het plangebied ligt overwegend op geulafzettingen van Duinkerke IIIa en dekafzettingen van Duinkerke IIIb. De geulafzettingen liggen ingeklemd tussen de centraal in het plangebied gelegen watergang (de Poelmolensloot) en de Poelwatering.

Historisch gebruik

Op de kaart van Kruikius uit 1712 is het plangebied als open weiland weergegeven. Bebouwing ontbreekt op deze kaart, met uitzondering van een locatie in het zuiden van het plangebied, waar Kruikius de Waelwoning bij de Dijkerwael aangeeft. Rondom deze woning is sprake van boomgaarden en de aanleg verraadt een buitenplaats.

De naamgeving en de vorm van de parcelering wijst erop dat hier ooit een dijkdoorbraak heeft plaatsgevonden, met als gevolg dat de dijk meer landinwaarts moest worden herbouwd. Op de Kaart van 1880 is het gebied met tuinbouw en boomgaarden rondom de Waelwoning toegenomen. Tussen 1920 en 1945 is vrijwel het gehele plangebied in gebruik als tuinbouwgrond. Om de grond daarvoor geschikt te maken, zijn de voormalige geulgronden opgehoogd met ongeveer 20 – 40 cm opgevaren grond. Rondom de Dijkerwael is de grond met meer dan 40 en soms met meer dan 70 cm opgehoogd.

Bekende archeologische waarden

In het plangebied of de directe omgeving hiervan zijn drie vindplaatsen bekend. Het betreft twee vindplaatsen waarvan de precieze ligging discutabel is. Beide lijken op hetzelfde terrein betrekking te hebben. Na onderzoek blijkt dat dit hier ook het geval is en dat het hier om dezelfde vindplaats gaat. Op deze vindplaats zijn in 1989 aardewerkvondsten, grote baksteken – zogenaamde kloostermoppen – grachten en entreerestanten aangetroffen. Het zou om overblijfselen van het grafelijke hofpaleis van 's-Gravenzande gaan. Indien de interpretatie van deze vindplaats correct is zou het hier om een zeer bijzondere archeologische vindplaats kunnen gaan die veel licht kan geven op de beginperiode van de bewoning van 's-Gravenzande. De tweede mogelijke archeologische vindplaats staat aangegeven op de kaart van Kruikuis. Het gaat hier om de Waelwoning.

Archeologisch verwachtingsmodel

Uit het bureauonderzoek zijn twee archeologische locaties in het plangebied aan het licht gekomen. Het betreft hier ten eerste een laatmiddeleeuws complex dat als een kasteelcomplex kan worden opgevat. Dit is ook passend bij de topografische situatie. Dit hangt samen met de gesteldheid van de bodem in de dertiende eeuw; die zal erg drassig zijn geweest en voor een belangrijk deel uit open water hebben bestaan. Voor de ligging van een kasteel een ideale situatie, omdat het hebben van grachten noodzakelijk was. De tweede locatie is de al eerder genoemde Waelwoning bij de Dijkerwael.

Eventuele andere archeologische vindplaatsen zullen geheel zijn verdwenen omdat erosie heeft plaatsgevonden en het gebied later niet geschikt was voor de stichting van boerderijen.

Selectieadvies

Een archeologisch veldonderzoek zal moeten worden opgestart op de twee bekende vindplaatsen om er de afmetingen, aard en kwaliteit van de sporen en vondsten beter in kaart te brengen.

Het plangebied heeft op de Waardenkaart Archeologie van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland voor het gedeelte tussen de Poelmolensloot en de Poelwatering de aanduiding "terrein met redelijke tot hoge kans op archeologische sporen" gekregen. De kans op het aantreffen van meer archeologische vindplaatsen is zeer laag. Formeel betekent dit dat voor wat betreft de archeologie de gekozen lijn uit de provinciale Nota Regels voor Ruimte wordt voortgezet in afwachting van definitieve aanpassing van de Monumentenwet. De provincie zal aanvullende archeologische informatie door middel van een inventariserend veldonderzoek verlangen. Uit het bureauonderzoek is echter gebleken dat andere archeologische vindplaatsen geheel verdwenen zullen zijn.

De strook ten westen van de Poelmolensloot heeft op de CHS-kaart een lage kans op het aantreffen van archeologische sporen gekregen. Hiervoor geldt dat formeel voor wat betreft de archeologie de gekozen lijn uit de provinciale nota Regels voor Ruimte wordt voortgezet in afwachting van definitieve aanpassing van de Monumentenwet. Wel zijn de 'onderzoekseisen' voor gebieden met een lage trefkans komen te vervallen.

3.2.4 Nota Belvédère

De "Nota Belvédère; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" (1999) richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. De voornaamste opgave van de nota is het vinden van een verant-

woord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven, waarbij het omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten een belangrijke rol speelt.

De Nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en beschrijft daarvoor ook de maatregelen. De cultuurhistorische identiteit wordt hiermee sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Dit betekent niet dat een restrictief regime wordt gevoerd, gericht op het weren van ruimtelijke ontwikkelingen, maar wel dat randvoorwaarden worden gesteld aan de vormgeving van ruimtelijke ontwikkelingen.

De opgave ligt zowel in het stedelijk als het landelijk gebied. De concrete invulling vindt plaats in het kader van de Nota Ruimte.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Belvédère gebied. De nota Belvédère is opgenomen in de Nota Ruimte.

3.2.5. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en overige relictten

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Er is eveneens geen beeldbepalende bebouwing aanwezig.

In het plangebied is een gedeelte gelegen van de voormalige tankgracht, die onderdeel uitmaakt van de Atlantikwall, uit de tweede wereldoorlog. Met de ligging van de voormalige tankgracht, die zich overigens ook uitstrekt over andere in de omgeving gelegen gebieden, zoals het woongebied Tuinveld, dient in het plan zoveel mogelijk rekening te worden gehouden.

In het plangebied is eveneens sprake van een aantal bunkers uit de tweede wereldoorlog. Handhaving van deze bunkers wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang geacht. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat er in en bij de bunkers sprake van ecologische waarde (vleermuizen). Bij de verdere uitvoering van het plan dient hiermede rekening te worden gehouden.

3.3. Ruimtelijke aspecten

3.3.1. Ligging in groter verband

De gemeente Westland bestaat uit elf kernen. Iedere kern heeft zijn eigen identiteit. Deze elf identiteiten en de aanwezigheid van slechts gemiddeld verstedelijkt gebied vormen naast de aanwezigheid van de vele glastuinbouwgebieden de belangrijkste ruimtelijke kenmerken van de gemeente.

De Poelzone ligt in het zuidwestelijke Deltalandschap en omvat een ongeveer 14 km lang gebied tussen de drie stedelijke agglomeraties Monster, 's-Gravenzande en Naaldwijk. De Poelzone raakt daarnaast de kustzone en de Zwethzone/Vliet/ A4-zone. Binnen de Poelzone zijn de woningbouwlocaties Gantel de Baak, Tuinveld, het Nieuwe Water (het voorliggende plangebied), de Groene Schakel en Duingeest aangewezen voor de realisatie van nieuwe, groene woonmilieus.

De Poelzone ligt in het zuidwestelijke Deltalandschap en omvat een ongeveer 14 km lang

Het plangebied Het Nieuwe Water ligt ten oosten van 's-Gravenzande en ten noordwesten van Naaldwijk, tussen de Nieuwe Vaart en de Poelwatering.

3.3.2. Algemene kenmerken plangebied

Het plangebied heeft een aantal karakteristieke eigenschappen. Het plangebied wordt voornamelijk ingezet voor de glastuinbouw. Er bevinden zich meerdere watergangen in het gebied, namelijk de Poelwatering, Molensloot en de Nieuwe Vaart. De lang gelegen polder wordt door boezemgebied omringd. De Poelwatering is in het gebied de centrale boezemwatergang, die het water afvoert naar de Oranjesluis. Het gebied bevindt zich landschappelijk gezien tussen twee zandplaten in een oorspronkelijke kreekzone. Deze geografische omstandigheid zorgt nog steeds voor veel wateroverlast in het gebied zelf. Aan de zuidzijde sluit het deelgebied aan bij de lintbebouwing langs de Naaldwijkseweg.

De kenmerken zijn betrokken bij de verdere ontwikkeling van het plangebied.

3.3.3 Groen- en waterstructuur

Het plangebied is een zeer laag en strategisch gelegen polder, omringd door boezemgebied. Het plangebied wordt mogelijk een onderdeel van het Boezemgebied. Het gebied wordt globaal begrensd door drie watergangen: de Grote Gantel aan de noordzijde, de Nieuwe Vaart aan de westzijde en de Poelwatering aan de oostzijde. In het gebied zijn enkele weilanden/braakliggende terreinen aanwezig en er ligt een waterberging in het gebied.

3.3.4. Verkeersstructuur

Algemeen

Het plangebied wordt momenteel vanuit 's-Gravenzande ontsloten door middel van de Rijnvaartweg en de Edisonstraat/Braillestraat en vanuit Naaldwijk vanuit de Hoge Geest en Boomgaardspad.

Het plangebied wordt momenteel vanuit 's-Gravenzande ontsloten door middel van de Rijnvaartweg en de Edisonstraat/Braillestraat en vanuit Naaldwijk vanuit de Hoge Geest en Boomgaardspad.

Voetganger/Fietsers

Er zijn geen langzaamverkeersroutes, in de zin van voetpaden of regionale fietspaden, in het plangebied aanwezig. Aantakken op het regionaal fietsroutenet kan bij de Julianaweg in 's-Gravenzande en de Zwartendijk tussen Monster en Naaldwijk. Het huidige gebied heeft wel te maken met diverse routes voor het fietsnet "binnendoor". Vanuit 's-Gravenzande Tuinveld loopt een route over de Hoflaan en Rijnsburgerweg langs de Gantel richting Poeldijk. Vanuit 's-Gravenzande centrum loopt over de Rijnvaartweg en de Hoge Geest en Geestweg de directe verbinding met het centrum van Naaldwijk en de meest snelle fietsroute naar De Lier. Vanuit 's-Gravenzande -Teylingen is een route gedacht richting Honselersdijk. Haaks op deze route ligt de verbinding tussen Monster en het Staelduinse bos. Deze route loopt in het gebied over de Poelmolenweg en Poelkade. Op dit moment stopt de route bij het Boomgaardspad, maar in de toekomst dient er een verbinding met de Naaldwijkseweg te komen.

Om het gebruik van de fiets te stimuleren dient in de uitwerking voldoende maat voor de fiets gereserveerd te worden. Daarbij ligt de nadruk op de fietsroutes, maar ook het belang van een korte/snelle fietsverbinding vanuit het gebied naar de voorzieningen in het centrum van 's-Gravenzande mag niet onderschat worden.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde lijn van het openbaar vervoer loopt over de Koningin Julianaweg. Met als waterscheiding de Oudelandstraat rijdt ten noorden lijn 35 tussen Hoek van Holland en Poeldijk-Den Haag en ten zuiden lijn 31 tussen Naaldwijk en Monster-Den Haag. Daarmee biedt het openbaar vervoer in potentie een goede vervoerswaarde indien de loop/fiets afstand tot aan de haltes beperkt blijft.

Auto

Door het gebied loopt de route Rijnvaartweg-Poelkade-Hoge Geest welke aan de noordkant een verbinding met 's-Gravenzande en aan de oostkant een verbinding met Naaldwijk biedt. In 's-Gravenzande takt de Rijnvaartweg aan op de Koningin Julianaweg en biedt daarmee een aansluiting op de doorgaande wegen van 's-Gravenzande. Bij Naaldwijk takt de Hoge Geest enerzijds aan op de Hoge Woerd welke een direct verbinding met de Zwartendijk en daarmee het provinciale wegennet biedt. Anderzijds biedt het via de Geestweg een verbinding met het centrum van Naaldwijk. De Geestweg is echter niet berekend op hoge verkeersaantallen.

Aan de oostkant van het gebied loopt het verlengde van de Poelkade via het Boomgaardspad naar de Opstalweg. De Poelkade en het Boomgaardspad zijn beide ongeschikt om als auto-ontsluiting voor de Poelzone te dienen. In het plan zal in de noord-zuid richting dan ook een nieuwe ontsluitende structuur voor het autoverkeer gerealiseerd worden. Ook aan de zuidkant van het gebied komt een nieuwe ontsluiting om het gebied aan te laten sluiten op de provinciale weg Naaldwijkseweg tussen 's-Gravenzande en Naaldwijk.

Aan de westkant blijft de Nieuwe Vaart bestaan als beperkte ontsluiting voor de aan deze kant gelegen bebouwing en de voor het groen noodzakelijke onderhoud.

3.3.5. Bebouwingsstructuur

Het gebied zal met de realisatie van het voorliggende bestemmingsplan een metamorfose ondergaan. Alle tuinbouwbedrijven binnen het plangebied zullen verdwijnen. De in het gebied aanwezige lintbebouwing vertoont qua verschijningsvorm overeenkomsten met elders in het Westland aanwezige lintbebouwing.

3.4. Functionele aspecten

3.4.1. Woonfuncties

Binnen het plangebied ligt een aantal "burgerwoningen" en een aantal "agrarische bedrijfswoningen". Daarnaast bevindt zich in het plangebied nog een woonwagenlocatie met een beperkt aantal standplaatsen. Ten aanzien van de bestaande woonfuncties wordt onderzocht of deze in de toekomst, bij wijziging van de waterstaatkundige functies van het plangebied (van polder naar boezemgebied) gehandhaafd kunnen blijven (zie ook hoofdstuk 3.3.4 en 3.4.4).

3.4.2. Niet-woonfuncties

Naast een aantal glastuinbouwbedrijven is er in het plangebied een beperkt aantal kleinschalige bedrijven aanwezig. Aan de Naaldwijkseweg is sprake van een café, een opslagbedrijf, een installatiebedrijf, een goederenvervoerbedrijf/transportbedrijf en een bedrijfsmatige opslag. Voor zover deze bedrijven kunnen worden ingepast dient rekening te worden gehouden met de milieucirkels van deze bedrijven.

Aan de Naaldwijkseweg is een verkooppunt voor motorbrandstoffen aanwezig. Bij dit verkooppunt is ook sprake van de verkoop van L.P.G. bij de verdere planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de veiligheids-/toetsingszones vanwege de L.P.G.

3.4.3 Overige functies

Binnen het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig. Bij de verdere planrealisatie dient rekening te worden gehouden met deze leiding en de bijbehorende veiligheids-/toetsingszones.

3.4.4 Bouwkundig onderzoek

Mede naar aanleiding van de voorgenomen wijzigingen in de waterstaatkundige situatie van het plangebied (van polder- naar boezemgebied en een daarmee samenhangende wijziging van het waterpeil) is een nader onderzoek gedaan naar de bestaande hoogteligging van woningen en bijbehorende erven; de aanwezigheid van kelders en dergelijke en de wijze waarop de woningen zijn gefundeerd. Bij dit onderzoek zijn de eigenaren/bewoners van het gebied betrokken.

Allereerst is er een brief aan de bewoners verstuurd waarin wordt gevraagd of zij bezwaar hebben tegen meetwerkzaamheden op hun perceel. Vervolgens is door een landmeter per perceel een aantal hoogte maten gemeten. Om meer gegevens beschikbaar te krijgen over de bestaande woningen is er een vragenlijst naar de bewoners gestuurd. In deze vragenlijst staan een aantal vragen over de woningen en bijgebouwen; aanwezigheid van kelders/kruipruimte, methode van fundering, e.d.

De medewerking van de bewoners met het invullen van deze vragenlijst is positief geweest. Een groot aantal mensen stuurde de vragenlijst terug, een aantal mensen is nagebeld of zij de lijst alsnog in willen leveren en bij een aantal is de situatie opgenomen. Als dank voor deze medewerking is er aan bewoners die de vragenlijst ingevuld hebben een kleine attentie overhandigd.

De gegevens uit het onderzoek zullen worden betrokken bij de herinrichting van het plangebied (zie ook 8.8).

3.5. Ecologie

In het Natuurbeleidsplan van het rijk wordt geconstateerd dat nog steeds sprake is van een achteruitgang van het aantal soorten planten en dieren. Hoofddoel van het natuurbeleid is duurzame instandhouding en verdere ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Daartoe heeft het rijk de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) benoemd. De EHS bestaat uit een aaneenschakeling van kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. In vervolg hierop heeft de provincie Zuid-Holland eveneens een (provinciale) EHS vastgesteld. Deze EHS is opgenomen in de diverse streekplannen zodat invulling kan worden gegeven aan de bescherming en ontwikkeling van de groene kwaliteiten van het landelijk gebied.

In de "Watervisie Westland" is omschreven dat het boezemwatersysteem een ecologisch robuust functionerend systeem moet worden. Dit wordt momenteel uitgewerkt in een waterfunctieplan. Een van de functies die daarin wordt omschreven is ecologie, waarbij de Poelwatering is benoemd als primair van belang voor verbetering van de ecologische kwaliteit van het boezemwater. Dit betekent dat het hoogste ecologische ambitieniveau voor dit boezemwater is gekozen. Deze benoeming is met name gekozen vanwege de

aanwijzing van de Poelwatering als Ecologische verbindingzone in de PEHS en benoeming als waterlichaam vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Poelwatering: onderdeel van een KRW waterlichaam

Het project Het Nieuwe Water is een grote kans om direct 'no regret' maatregelen in een deel van het waterlichaam Boezem West te nemen middels ecologische inrichting en beheer, om zodoende een stap in de richting van de KRW doelstellingen te zetten. Indien deze kans niet benut wordt zal het nemen van inrichtingsmaatregelen in een later stadium moeilijker en alsnog aanzienlijk duurder worden.

Ecologische verbindingzone

Het plangebied ligt in/grenst aan een ecologische verbindingzone van de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS), welke van het Staelduinse Bos/Zwethkanaal tot aan de duinen bij Monster loopt. In de Visie Greenport Westland 2020 is ook aangegeven dat wordt gestreefd naar ontwikkeling van een ecologische verbinding tussen de Vlotwatering, via de Monsterse Vaart/Poelwatering/Nieuwe Water richting het Zwethkanaal met een aftakking naar het Staelduinse Bos.

De Poelkade/Nieuwe Vaart is de toevoerende route voor vleermuizen naar de bunkers gelegen in het zuiden van het plangebied (langs de Galgeweg).

Omdat de Poelwatering is aangewezen als onderdeel van de PEHS dient invulling gegeven te worden aan de functie van ecologische verbindingzone, door een inrichting te kiezen die optimaal bijdraagt aan de verspreiding van soorten in het gebied. Het aanleggen van laagwaardig groen ten behoeve van de beleving is dan ook niet voldoende om de ecologische verbindingzone te laten functioneren. Bij de inrichting dient rekening te worden gehouden met de in het gebied potentieel voorkomende soorten. De doelstelling voor het boezemwater zoals die is benoemd in de Watervisie Westland ondersteunt dit.

Bij ecologische inrichting- en beheermaatregelen moet gedacht worden aan de aanleg van brede natuurvriendelijke oevers, mogelijk aanleg van een zuiveringsmoeras en ecologisch onderhouden van het watersysteem. Het water is troebel, onder andere door zwevende slibdeeltjes waar verontreinigingen aan gebonden zijn. Middels aanleg van bijvoorbeeld een slibvang kunnen de verontreinigingen ingevangen worden.

Ecologische innovatie

Binnen het project zijn ruime mogelijkheden om "ecologische innovatie" toe te passen. Door een combinatie van natuurvriendelijke eilanden en oevers aan te leggen samen met een (natuurvriendelijke) slibvang, leidt dit tot een grote waterkwaliteitsverbetering en een vergroting van de recreatieve waarde van de polder. Aanvullend (gebiedsspecifiek) onderzoek moet uitwijzen of en hoe maatregelen effectief genomen kunnen worden. Ook kan het gereedkomen van de maatlaten begin 2007 (ecologische waterkwaliteitsdoelen vanuit de KRW) ertoe leiden dat meer inzicht ontstaat in de te nemen maatregelen.

Bij verdere uitwerking van concrete inrichtingscriteria dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de volgende aspecten;

- De minimale dimensies bij natuurvriendelijke constructies;
- De eisen die aan constructie worden gesteld om te kunnen functioneren als ecologische verbindingzone;
- Het vaststellen van de doelsoorten en de bijbehorende eisen die aan de habitat worden gesteld;
- Het realiseren van een aansluiting op omliggende (geplande) ecologische zones;

- Eisen die aan het onderhoud gesteld worden (ecologische voorwaarden en bereikbaarheid ecologische constructies);
- Het beschermen van de natuur tegen recreatiedruk.

Het is van belang dat deze genoemde maatregelen op haalbaarheid worden onderzocht.

3.6. Flora en fauna

3.6.1. 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 (de Vogelwet, de Jachtwet, de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten, de Nuttige dierenwet 1914 en het soortenbeschermingsonderdeel van de Natuurbeschermingswet) en vormt samen met de Natuurbeschermingswet 1998 het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. Uitgangspunt van de Flora en faunawet is het "nee, tenzij"-principe.

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van ontheffing op grond van de wet. Aan deze ontheffing zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden. Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden in acht moet worden genomen.

Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voor zover ontheffing niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Naast de wettelijk beschermde soorten zijn er soorten die op een Rode Lijst staan. Op deze door de minister van LNV vastgestelde lijsten staan soorten die in hun voortbestaan worden bedreigd. Vermelding op een Rode Lijst leidt niet tot een beschermde status. Het geeft vooral een indicatie over de zeldzaamheid van de soorten en de mate van achteruitgang.

3.6.2. Onderzoeksresultaten

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet worden onderzocht of de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. In het uiterste geval behoort verlening van ontheffing niet tot de mogelijkheden. In dat 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 ontheffing op grond van de Flora- en faunawet voor extra beschermde soorten indien geen alternatieve oplossingen aanwezig zijn;
- instandhouding van de soort;
- mogelijke maatregelen.

Speciale Beschermingszones

De Natuurbeschermingswet heeft als doel het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. In de wet zijn twee categorieën beschermde gebieden onderscheiden: beschermnatuurmonumenten (particulier eigendom) en staatsnatuurmonumenten (staatseigendom). Handelingen binnen beschermde gebieden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten zijn in principe verboden en worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Aangrenzend aan, of in de directe omgeving van de locatie ligt geen beschermd natuurgebied, of een gebied dat valt onder de Vogel- of Habitatrichtlijn. Het dichtstbijzijnde gebied wat onder de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd is, zijn de Kapittelduinen en Solleveld. Onder andere het Staelduinse Bos en de duinen van Hoek van Holland t/m Monster zijn onderdeel van de Kapittelduinen. Duingebied Solleveld sluit hierop aan en loopt tot Den Haag. Er is een ecologische zone door de provincie aangegeven, verwoord in de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Vaatplanten

Volgens de informatie van Het Natuurloket zijn de kilometerhokken waarbinnen zich het plangebied bevindt goed onderzocht. Hierbij is 1 soort aangetroffen welke beschermd is en 2 die op de rode lijst vermeld staan. Bij een eerste veldinventarisatie zijn op de locatie geen plantensoorten aangetroffen die op de Rode Lijst staan of bijzondere bescherming genieten op basis van de Flora- en faunawet. Er worden ook gezien de locatie-eigenschappen geen beschermde soorten verwacht. Er hoeft geen nader onderzoek te worden verricht.

De werkzaamheden zullen geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van de in deze groep beschermde planten.

Vogels

Uit de rapportage van Het Natuurloket blijkt dat de broedvogels alleen ter plaatse van kilometerhok niet zijn onderzocht. Bij het locatiebezoek zijn enkele vogelsoorten waargenomen welke zijn opgenomen op de rode lijst, zoals de huismus. Het is echter aannemelijk dat er meer soorten aanwezig zijn.

De werkzaamheden hebben mogelijk een verstrend karakter op de aanwezige soorten; diverse "stadsvogels" zoals de huismus, zullen potentiële broedplaatsen verliezen door de sloop van woningen en gebouwen. Indien verbodsbepalingen worden overtreden, moet er een ontheffing worden aangevraagd. Voor vogels kan een vrijstelling van de verbodsbepalingen worden verleend. Er wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten de broedperiode te laten plaatsvinden.

In gebruik zijnde aanwezige nesten mogen niet verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 1 maart t/m 1 september, maar ook buiten het broedseizoen zijn in gebruik

zijnde nesten beschermd. Er wordt geadviseerd om in ieder geval in het broedseizoen geen werkzaamheden te verrichten welke broedvogels verstoren, zoals het rooien van bomen en heesters, het slopen van huizen en andere gebouwen of het dempen en (ver)graven van watergangen en waterbergingen.

Zoogdieren

Uit de rapportage van Het Natuurloket blijkt dat deze soortgroep slecht is onderzocht. Hoewel in het plangebied geen zoogdieren zijn aangetroffen, biedt het plangebied wel geschikt habitat voor een aantal kleinere zoogdieren. Vleermuizen zijn tijdens de veldbezoeken eveneens niet aangetroffen maar gebruiken het gebied wel als foerageergebied en als vliegroute. In het zuidelijk deel is een winterverblijf in een bunker aanwezig, waar de volgende soorten vleermuizen de afgelopen jaren overwinterend zijn aangetroffen: gewone dwergvleermuis, watervleermuis, gewone grootoorvleermuis en de gewone baardvleermuis. Het is verder te verwachten dat er verblijfplaatsen aanwezig zijn van de laatvlieger, de meervleermuis en de rosse vleermuis.

Naar aanleiding van eerder is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd met betrekking tot vleermuizen. Dit aanvullend onderzoek "Vleermuizen in de ontwikkelingsgebieden Nieuwe Vaart, Tuinveld, Grote Geest-Zuid en Gantel in de gemeente Westland" van maart 2006 is uitgevoerd door de Zoogdierverseniging VZZ.. De Poelkade/Nieuwe Vaart is de toevoerende route voor vleermuizen naar de bunkers gelegen in het zuiden van het plangebied (langs de Galgeweg).

Amfibieën en reptielen

Uit de rapportage van Het Natuurloket blijkt dat deze soortgroepen niet zijn onderzocht. Bij het locatiebezoek zijn geen amfibieën en reptielen aangetroffen. De aanwezige biotoop wordt wel geschikt geacht voor een aantal algemeen voorkomende amfibiesoorten - zoals de gewone pad, bruine kikker en de kleine watersalamander - maar deze vallen onder de vrijstellingsregeling. Reptielen worden in het plangebied niet verwacht. Vaste rust- of verblijfplaatsen van amfibieën en reptielen worden naar alle waarschijnlijkheid niet beschadigd of vernield.

De werkzaamheden zullen geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van de groep beschermde dieren.

Vlinders, libellen en sprinkhanen

De aanwezigheid van dagvlinders is, volgens de gegevens van Het Natuurloket, matig onderzocht. De twee andere soortgroepen zijn niet onderzocht. Bij het locatiebezoek zijn geen beschermde libellen, vlinders of sprinkhanen aangetroffen. Het plangebied bevat echter wel geschikte biotopen voor algemeen voorkomende vlinders, libellen en sprinkhanen.

De werkzaamheden zullen waarschijnlijk geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van de in deze groep beschermde dieren. Derhalve worden extra maatregelen niet noodzakelijk geacht.

Vissen

Uit de rapportage van Het Natuurloket blijkt dat de soortgroep vissen niet is onderzocht. Bij het locatiebezoek zijn ook geen vissen geïnventariseerd. In het plangebied zijn echter wel de beschermde vissoorten Bittervoorn en de Kleine Modderkruiper te verwachten. Beide soorten zijn vrij algemeen voorkomend in de Zuid-Hollandse wateren.

Het dempen van bestaande sloten betekent vernietiging van de voortplantingsbiotoop. Met name de Kleine Modderkruiper zal door de werkzaamheden verstoord of zelfs gedood worden. Met de verbreding van bestaande sloten en de aanleg van nieuw oppervlaktewater zal naar verwachting nieuw leefgebied ontstaan, mits op de juiste wijze aangelegd en beheerd. Op termijn worden geen negatieve effecten op de beschermde soorten verwacht.

Overige diersoorten: ongewervelden, kreeftachtigen, weekdieren, kevers, insecten

Uit de rapportage van Het Natuurloket blijkt dat de hiervoor genoemde soortgroepen niet zijn onderzocht. Bij het locatiebezoek zijn enkele algemeen voorkomende ongewervelde diersoorten aangetroffen. Omdat de ingrepen naar verwachting niet zullen leiden tot verstoringen, worden extra maatregelen niet noodzakelijk geacht.

3.6.3. Conclusies

In het plangebied zijn veel algemeen voorkomende planten- en diersoorten aanwezig die onder de vrijstellingsregeling vallen. De ontwikkelingen in het plangebied zullen geen negatieve effecten hebben op de instandhouding van deze soorten. Voor aanbevelingen met betrekking tot de herinrichting van het gebied wordt verwezen naar de eerdergenoemde rapportage "Eco-effect scan Projectlocatie "Nieuwe Vaart" te Naaldwijk".

Op basis van de opgestelde flora- en faunaonderzoeken met betrekking tot de gebieden Tuinveld, Gantel de Baak, Duingeest en het plangebied Het Nieuwe Water en het (aanvullend) vleermuizenonderzoek door de Zoogdiervereniging VZZ is op 20 oktober 2006 een ontheffing ex artikel 75, lid vijf en lid zes, onderdeel c ingediend voor het project "ONW Woningbouwprojecten, Tuinveld, Gantel de Baak, Duingeest en Poelpolder". Deze ontheffing is aangevraagd voor vleermuizen, de bittervoorn en de kleine modderkruiper.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in het vleermuizenonderzoek nog aanbevelingen zijn gedaan met betrekking tot de inrichting van het plangebied.

Voor wat betreft de beschermde soorten bittervoorn en kleine modderkruiper is ontheffing aangevraagd van een aantal verbodsbepalingen uit de Flora en Faunawet. Op 23 april 2007 is de gevraagde ontheffing verleend. De verleende ontheffing is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

3.7 Milieuplanologische aspecten

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de milieuplanologische aspecten van de in de omgeving van het plangebied gelegen bedrijven. Voor de bedrijven in het plangebied is een dergelijk onderzoek niet direct nodig geacht omdat het plan er in voorziet dat alle bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied op termijn zullen worden beëindigd.

Bij de bedrijven is geïventariseerd welke (indicatieve) milieucirkels met betrekking tot het aspect geluid voor de onderscheiden bedrijven gelden. De grootte van de geluiduitstraling, die deze bedrijven mogen veroorzaken, wordt in principe bepaald door de meest nabij de inrichting gelegen woning van derden. Overeenkomstig de diverse besluiten (AMvB's) mag de etmaalwaarde van de geluidproductie bij deze woning(en) niet meer bedragen dan 50 dB(A). Indien binnen een afstand van 50 meter van de terreingrens van de inrichting geen woning van derden gelegen is overeenkomstig de diverse besluiten als grenswaarde een etmaalwaarde van 50 dB(A) op 50 meter van de terreingrens gehanteerd.

In de tabel (opgenomen in de bijlage onder nr. 18) is een overzicht gegeven van alle bedrijven die grenzen aan het plangebied, waarvoor de geluidcirkel is vastgesteld. Hierbij staat tevens vermeld of de geluiduitstraling wordt bepaald door woningen van derden (en zo ja, door welke woning) of door de eis die geldt op 50 meter van de terreingrens. In een aantal gevallen blijken meerdere woningen maatgevend te zijn.

In de afbeeldingenbijlage is een figuur (onder nr. 19) opgenomen waarbij de (indicatieve) milieucirkels met betrekking tot het aspect geluid voor de onderscheiden bedrijven is weergegeven. Uit de figuur blijkt dat de geluidcirkel van de kwekerij aan de Boomgaardspad 1 het meeste over het plangebied valt. Vanaf de grens van het plangebied gerekend valt deze cirkel tot ca. 50 meter in het plangebied.

Bij de herinrichting van het plangebied zal rekening worden gehouden met de buiten het plangebied gelegen glastuinbouwbedrijven, onder meer door inachtneming van de gewenste afstanden ten aanzien van belendende percelen. Bij de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met bestaande, nog in werking zijnde bedrijven binnen het plangebied in relatie tot de nieuwe woningen. Zolang de bedrijven nog niet zijn beëindigd dient rekening te worden gehouden met de bestaande milieucirkel van deze bedrijven. Ook hier zal de inachtneming van voldoende afstand (ca. 25 m) in de meeste gevallen voldoende zijn ter voorkoming van (milieu)planologische problemen.

3.8 Belemmeringen

Bij de ontwikkeling van de het plan dient rekening te worden gehouden met volgende belemmeringen en randvoorwaarden:

- Gemeten ten opzichte van de buitenkruinlijn van de boezemkade moet een keurzone van 30 m, een kernzone van 15 m en een beschermingszone van 15 m worden aangehouden;
- Naast glastuinbouwbedrijven dient bij woningbouw rekening te worden gehouden met een afstand van min. 25 m en er moet nader onderzoek worden verricht naar schaduwlijnen en bezonning;
- De Parkeernormering volgens het WVVP, bijlage parkeernormering
- Hindercirkel rondom de bestaande aluminiumfabriek aan de Hagemanstraat, deze dient nader bepaald te worden;
- De aardgasleiding vanuit Tuinveld. Deze stalen leiding van de Gasunie heeft een diameter van 40 cm en een druk van 40 bar.

Hierbij dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- een minimum afstand van 4 m tussen bebouwing en de leiding (de bebouwingvrije zone);
- een veiligheids-/toetsingszone met een minimum afstand van 170 m op basis van het (toekomstig) veiligheidsbeleid;
- onder water mag de leiding maximaal een lengte hebben van 30 m in verband met de bereikbaarheid van de leiding;
- bij een tussenruimte bovenkant gasleiding - waterbodem van 70 cm of meer hoeft de leiding niet (extra) beschermd te worden;
- bij een tussenruimte bovenkant gasleiding - onderkant duiker dient een minimum afstand van 40 cm te worden aangehouden;
- een berekening voor het opdrijven van de leiding zal te zijner tijd door de gasunie uitgevoerd worden.
- Eventuele archeologische waarden in het plangebied;
- De voormalige tankgracht door het gebied; onbekend is waarmee deze is gedempt en de mogelijke aanwezigheid van explosieven en daarmee samenhangende opruimingswerkzaamheden;

- De veiligheids-/toetsingszone rond het L.P.G. vulpunt van het verkooppunt van motorbrandstoffen;
- Overige milieucirkels van bedrijven in en direct grenzend aan het plangebied.

Verder dient de ecologische verbindingszone zo min mogelijk onderbroken/verstoord te worden door aanwezige of nieuwe infrastructuur. Waar de ecologische verbindingszone wordt onderbroken dienen aanvullende maatregelen genomen te worden, zoals fauna-passages en lichtdemping.

3.9 Handhavingsaspecten vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied is niet gebleken van illegale situaties. Voor een aantal woningen wordt uitgegaan van handhaving van de geldende woonbestemming. Voor andere woningen waarvan verwacht kan worden dat deze ingepast kunnen worden in het toekomstig woongebied is een specifieke regeling opgenomen. Voor de glastuinbouwbedrijven en niet in te passen (woon) functies zal het "overgangsrecht" gaan gelden.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde inrichting van het plangebied beschreven. De basis voor de herinrichting van het gebied is beschreven in de rapportages "Van Staelduin naar Arendsduin; structuurschets Poelzone Westland (oktober 2005) en "Van Staelduin naar Arendsduin; ontwerp voor een groenblauwe verbinding en vier woningbouwlocaties" (concept, juni 2005). De stedenbouwkundige uitwerking en uitvoering per deelgebied vindt momenteel plaats.

4.2. Structuurschets Poelzone Westland

De Structuurschets "Van Staelduin naar Arendsduin; structuurschets Poelzone Westland" (25 oktober 2005) geldt als kwaliteitskader voor wat betreft de ontwikkelingen in de Poelzone. Het concept Poelzone gaat uit van een groenblauwe verbinding tussen de kust en het bossige gebied ten zuiden van Naaldwijk. Tussen beide natuurgebieden kan een ecologische verbinding worden gerealiseerd die grenst aan de kernen Naaldwijk en 's-Gravenzande. In de ecologische verbindingzone vindt natuurversterking plaats en kan tevens een belangrijke hoeveelheid waterberging worden gerealiseerd, conform het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland. Langs de ecologische verbinding zullen diverse ecologische landschappen kunnen worden ontwikkeld die een bijdrage kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De ligging van de groenblauwe verbinding nabij een aantal woonkernen biedt ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van bijzondere woonlandschappen. In dit kader worden de woningbouwlocaties Duingeest, Tuinveld, Het Nieuwe Water (voorheen Poelpark genoemd) en Gantel de Baak, gerealiseerd. Aan deze woningbouwlocaties is de locatie de Groene Schakel toegevoegd, als verbinding van de overige deelgebieden aan de Gantel en de Monsterse Vaart. Dit gebied krijgt voornamelijk een nader te bepalen groene en recreatieve bestemming, in aansluiting op de genoemde deelgebieden. De deelgebieden zijn met uitzondering van de Groene Schakel in het plan voor de Poelzone uitgewerkt als autonoom woongebied met ruimte voor unieke, innovatieve woonmilieus in lage dichtheden. De woningbouw in de Poelzone vormt een aanvulling op de bestaande woonmilieus in de kernen en het buitengebied van het Westland.

Bij de ontwikkeling van de locatie Het Nieuwe Water dient rekening te worden gehouden met de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten.

- IOPW: In het IOPW is het plangebied aangeduid als gebied voor wonen in het groen.
- Rode contour: het plangebied wordt ontwikkeld buiten de rode contour. Dit is op de streekplankaart aangeduid als "wonen in het groen".
- Bestaande woonbebouwing: De bestaande woonbebouwing die bij de toekomstige herinrichting kan worden gehandhaafd kan worden ingepast.
- Parkeernormen: De parkeernormering zoals opgenomen in het Westlands Verkeeren Vervoer plan (WVVP) geldt als uitgangspunt voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plangebied.
- Archeologische waarden: Het voorliggende plangebied heeft op de Waardenkaart Archeologie van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland voor het gedeelte tussen de Poelmolensloot en de Poelwatering de aanduiding "terrein met redelijke tot hoge kans op archeologische sporen" gekregen. De strook ten westen van de Poelmolensloot heeft op de CHS-kaart een lage kans op het aantreffen van archeologische sporen gekregen. Uit het bureauonderzoek bleek echter dat de kans op sporen zeer gering is. Formeel is er geen nader onderzoek noodzakelijk.

Nieuwe bevindingen kunnen archeologische begeleiding van de werkzaamheden alsnog wenselijk maken.

- Waterberging: het plangebied ligt gedeeltelijk op boezemniveau en voor het merendeel op polderniveau waar 325 m³ waterberging per hectare moet plaatsvinden.
- De ontwikkeling van een piekberging van circa 75.000 m³ is integraal onderdeel van het plan.

4.3. Ruimtelijk beeld toekomstige inrichting op hoofdlijnen

Het ligt in de bedoeling de bestaande structuur, in het bijzonder de Poelkade, te handhaven. In de zone langs de Poelkade ligt de nieuwbouw deels “achter” de bestaande bebouwing aan de Poelkade. Daarbij blijft de Poelkade zijn verkeersfunctie behouden. Wel wordt ervan uitgegaan dat de Poelkade in het zuidelijk deel wordt “geknipt” zodat deze alleen toegankelijk is voor langzaam verkeer. Doel van deze knip is het voorkomen van ongewenst gemotoriseerd sluijverkeer.

De zone langs de Nieuwe Vaart wordt ingericht als ecologische zone, in het kader van de gewenste groen-blaue gemeentelijke en provinciale hoofdstructuur. De ecologische zone vormt een onderdeel van de van de ecologische verbindingen als genoemd in de Visie Greenport 2020.

Voor de ontsluiting van de te handhaven woningen wordt de huidige Nieuwe Vaart weg in stand gehouden. Naast de te handhaven woonkavels is op bescheiden schaal woningbouw mogelijk. Het thema van deze woningen wordt bepaald door de situering in de ecologische zone.

De bebouwingsdichtheid in het noordelijk deel van het plangebied wordt relatief dun bebouwd. Ten aanzien van de situering van de woningbouw wordt rekening gehouden met de toekomstige planologische ontwikkelingen van de Groene Schakel. Belangrijk aspect is hier de continuering van de ecologische verbinding en het watergebied.

De zuidzijde (omgeving Naaldwijkseweg, Dijckerwaal) krijgt een hogere bebouwingsdichtheid en een meer stedelijke uitstraling met een binnenwatermilieu geïnspireerd op Venetië. De ontsluiting van dit plandeel zal geschieden door middel van een nieuw aan te leggen ~~een~~ rotonde op de Naaldwijkseweg en een tweede zogenaamde calamiteitenontsluiting.

Een recreatieve route noord – zuid is mogelijk aan de buitenzijden van het plangebied. De recreatieve verbindingen oost – west liggen langs de Gantel (noordzijde) en langs de dichtere bebouwing in het zuidelijke gebied. Aandachtspunt hierbij is de aansluiting op de langzaamverkeersroutes in de omgeving (onder meer de routes van ~~in~~ de kern 's-Gravenzande.

4.4. Programma

‘Het Nieuwe Water’ zal het innovatieve en dynamische karakter van het Westland uitstralen in een waterstaatkundig getransformeerde Poelpolder. Het Nieuwe Water wordt een duurzaam gebied met als pijlers ecologie en watergerelateerde ontwikkelingen. Het project zal, met water als bindend en basiselement, trendsettend moeten zijn voor bijzondere stedenbouw en architectonische ontwerpen met diverse, veelal watergebonden of watergerelateerde woonvormen waarbij de ambitie is een hoogwaardige woningbouwlocatie te creëren die geen afspiegeling zal van zijn van, de in de laatste jaren gerealiseerde nieuwbouwlocaties, maar een aanzet zal zijn tot het wonen in toekomstig, al dan niet ontpolderde landschappen in Nederland.

Het plangebied is aangewezen als waterbergingsgebied met een (calamiteiten)berging van 75.000 m² en als groenblauwe, ecologische verbinding van het duinlandschap aan de kustzone tot het Staelduinse bosgebied ten zuiden van Naaldwijk. Daarnaast worden circa 1200 woningen op deze locatie gerealiseerd.

Door integratie van dit waterbergingsgebied met hybride, watergerelateerde bouwvormen wordt gestreefd naar een innovatieve, ruimtelijke inrichting van een nieuw woonlandschap (dubbel ruimtegebruik). Zaken als markt vraag c.q. het bouwprogramma en grondexploitatie vormen mede het uitgangspunt van deze stedenbouwkundige invulling.

Binnen het bestaande boezemgebied wordt het plangebied opgepakt als een 'project-in-een-plan' waarbij de gedifferentieerde uitwerking van de ruimtelijke inrichting aanleiding biedt tot een fasering in technische uitvoering en de ruimtelijke inrichting als stedenbouw. Deze fasering speelt door in een vooruitstrevende, dynamische toekomstige ontwikkeling die de duurzaamheid van Het Nieuwe Water karakteriseert en zekert. Het water fungeert in het nieuwe gebied niet alleen als (openbare) watertuin maar biedt ook mogelijkheden voor het inkaderen van de toekomstige woonfuncties.

4.4.1. Stedenbouwkundige uitwerking

Algemeen

Gedurende het planproces steeg de ambitie ten opzichte van de kwalitatieve stedenbouwkundige inrichting van het plangebied. Met name de keuze om een structurele waterberging te implementeren binnen het plangebied heeft geleid tot herziene inzichten van het plan. Reden waarom bureau Waterstudio.nl uit Rijswijk in 2008 is aangesteld als coördinerend architect voor een complete metamorfose van Het Nieuwe Water. Daarbij is ingezet op een ontwerp met een integratie van de belangrijke elementen waterberging, ecologie, landschap en stedenbouw.

Opgave

De opgave voor de inrichting is drieledig. Allereerst wordt de Poelpolder in de structuurschets 'Poelzone Westland', die geldt als kwaliteitskader voor de ontwikkelingen in de Poelpolder, aangeduid als toekomstige blauwgroene verbindingzone die de ecologische zone aan de kust verbindt met het bossige gebied ten zuiden van Naaldwijk.. In het plan dient over de gehele lengte een doorgaande ecologische zone opgenomen te worden die plaats zal bieden aan verschillende habitats en ecologische inrichtingen.

Als tweede ligt er vanuit het Hoogheemraadschap Delfland de eis voor het realiseren van ~~van~~ de wettelijke watereis van 325 m³ per hectare voor nieuwbouw en daarnaast de vraag voor een extra waterberging van 75.000 m³. Om deze extra waterberging te kunnen realiseren wordt, omdat in dit gebied een peilstijging van 35 cm is toegestaan op het boezempeil, in overeenstemming met het Hoogheemraadschap van Delfland, ca 26 hectare reguliere waterberging aangelegd.

De derde opgave is de woningbouw, zijnde circa 1200 woningen. Het Westland kenmerkt zich door intensieve glastuinbouw, die de economische peiler van de regio uitmaakt. De aan Het Nieuwe Water grenzende gebieden zijn door de gemeente Westland aangeduid als duurzame glastuinbouw en blijven behouden. Onder druk van ruimtegebrek wordt bij de ontwikkeling van Het Nieuwe Water daarom geïntegreerd ruimtegebruik met betrekking tot de drie te realiseren opgaven tot doel gesteld.

De nieuwe stedenbouwkundige visie is gefundeerd in de integratie van de vier pijlers landschap, stedenbouw, water en ecologie. In de uitwerking van de inrichting behoort een diversiteit aan landschappen, bebouwings-, en verkavelingstypologieën, waterbelevingen

en natuurlijke habitats gerealiseerd te worden, waarbij innovatief en geïntegreerd (dubbel) ruimtegebruik de ambitie is.

Stedenbouwkundige visie

Sturend voor alle ontwikkelingen is de visiebepaling geweest die aanstuurt op de integratie van de verschillende opgaven in een innovatief plan met hoge ambities. Het Nieuwe Water dient het innovatieve en dynamische karakter van het Westland uit te stralen. Het Nieuwe Water wordt ingezet als een gebalanceerde duurzame gemeenschap met als pijlers ecologie en watergerelateerde ontwikkelingen. Het project zal daarbij dienen als katalysator en benchmark voor hybride wonen in toekomstige ontpolderde landschappen van Nederland. Met betrekking tot deze visie is voor de vier pijlers het ambitieniveau geformuleerd dat de structuurstudie gestuurd heeft.

Water moet worden ervaren en is zowel planbreed de verbindende factor als een *unique selling point* dat woonkwaliteit en ruimtelijke beleving bepaalt. Water geldt hierbij ook als aanvullende infrastructuur voor dynamische voorzieningen in het gebied.

De ecologische invulling geldt als een levende en groeiende ketting van diversiteit die naast ecologische ook recreatieve meerwaarde geeft aan het nieuwe water. De ecologie toont zich daarbij als een warenhuis aan verschillende inrichtingen.

De ambitie de grootte en functionele waarde van het water optimaal te laten ervaren bepaalt de landschappelijke organisatie. Hierbij worden uitdagende omgevingen gecreëerd zonder de binding met het Westland te verliezen.

In de stedenbouw worden plekken met een eigen identiteit gecreëerd zonder architectonische excessen maar met innovatieve en naar dichtheid gerelateerde ontwikkelingen. Kiemontwikkelingen, divers aanbod gestuurd door marktvraag, en flexibele dynamische bouwstenen bepalen de duurzaamheid en kwaliteit van de ontwikkeling. Het ambitieniveau is om 500 van de 1200 watergerelateerde ontwikkelingen drijvend uit te voeren. Het gaat hierbij om normaal uitziende ontwikkelingen die slechts technisch gezien anders zijn gefundeerd teneinde flexibel met waterpeilfluctuatie om te kunnen gaan en de bergingscapaciteit van het watervlak te bewaren. De ontpolderde waterbergingscel behoudt daarbij grotendeels dezelfde uitstraling als watersteden als Delft en Amsterdam.

In de stedelijke vormgeving worden innovatieve, naar dichtheid gerelateerde invullingen, gerealiseerd waarbij ieder plandeel een eigen identiteit en karakter zal krijgen. Behalve woningbouw worden op een aantal locaties andersoortige functies als landmarks gerealiseerd. Deze kunnen mogelijk als kiemontwikkelingen het ambitieuze ontwerpniveau van het gebied stimuleren.

Van polder naar boezempeil

Het plangebied Het Nieuwe Water bevindt zich in de Poelpolder en wordt in het westen en het oosten begrensd door de boezemwateren de Poelwatering en de Nieuwe Vaart.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich boezemwater De Gantel. Het boezempeil in deze watergangen bevindt zich op $-0,40$ m NAP. In het noorden van het plangebied is ook de calamiteitenberging Plas van Alle Winden gelegen, deze plas is toegevoegd aan het plangebied Het Nieuwe Water en is eveneens gelegen op boezempeil.

De polder zal ontpolderd worden, wat betekent dat het waterpeil in de polder tot boezemniveau zal worden gebracht.

Op 23 augustus 2005 heeft het College van Dijkgraaf en Hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Delfland ingestemd met de "Toetsing Wateroverlast" waarin een nieuw maximaal toelaatbare peilstijging (calamiteitenberging) van 35 cm is besproken. Doel van deze toetsing was de wateropgave (NBW-normen) inzichtelijk te krijgen en na te gaan in hoeverre de watersystemen in relatie tot de wateropgave op orde zijn. Uit de toetsing bleek dat het boezemland in het Westland na uitvoering van de ABC-boezemaatregelen aan de landelijke normen voldoet. Tot op heden is dat nog niet het geval.

Om te voorzien in voldoende retentie van water binnen het gebied Het Nieuwe Water dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd. Door het Hoogheemraadschap van Delfland is de waterbergingseis bij functieverandering voor stedelijk gebied vastgesteld op 325 m³/ha. Voorts is in het kader van ABC maatregelen (Hoogheemraadschap van Delfland) het gebied aangewezen voor realisatie van extra waterberging van ca. 75.000 m³ op boezemniveau (- 0,40 m NAP).

Vanuit Hoogheemraadschap van Delfland is het verzoek geweest aan Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland of er een piekwaterberging in het project Het Nieuwe Water meegenomen kan worden. Eerste insteek was een piekberging op polderniveau van 75.000m³.

In een aantal ontwerpessies is gekeken of deze waterberging in het project mee genomen kan worden. Aan deze sessies namen mensen uit de volgende vakgebieden deel:

- Vertegenwoordigers van Het Hoogheemraadschap van Delfland;
- Specialist van Waterloopkundig Laboratorium (Delft Hydraulics);
- Vertegenwoordigers van de gemeente Westland;
- Stedenbouwkundige architect;
- Landschaps architect;
- Civiel ingenieur;
- Ecologen;
- Locatieontwikkelaar ONW.

Een aantal ontwerpessies hebben hiervoor plaatsgevonden, waarbij een aantal knelpunten terug kwamen:

- Beperkte inrichtingsmogelijkheid van toch een groot oppervlak in het project in verband met mogelijkheid tot onderwater lopen. En een eis van het Hoogheemraadschap van Delfland dat de berging zodanig ingericht wordt dat er geen bemerking zijn voor de inzet als piekberging;
- Veiligheid, hoe ga je om met een openbaar terrein in een woningbouwlocatie, die onderwater gezet wordt op niet nader gespecificeerde tijden;
- Beheer, naast beperkte inrichtingsmogelijkheid is ook beheer een probleem en hoe gaan we om met het gebied als er water in gestaan heeft. Alle rommel / slib komt de polder in, wie ruimt het op. Vegetatie is dan eveneens problematisch.
- hoe kan de berging het project een hogere kwaliteit uitstraling geven, op deze wijze alleen negatief, groot stuk land waar je eigenlijk niks mee kunt
- wat kun je recreatief gezien met het water in de polder, recreatieve functie op boezemwater geeft meerwaarde

Uiteindelijke conclusie/oplossingen van deze sessies op de knelpunten was het waterpeil naar boezempeil om te zetten. Met als gevolg dat de piekwaterberging omgezet wordt naar een continu berging. Consequenties van deze keuze:

- de berging is in plaats van een piekwaterberging een reguliere berging geworden, waardoor het boezemsysteem robuuster is geworden. Het gebruik van de berging is hierdoor niet afhankelijk van menselijk ingrijpen om het bergingssysteem in werking te zetten, maar is altijd robuust;
- er zijn geen problemen met functionaliteit van het terrein en beheer;

- groot oppervlak op boezempeil geeft een hoge kwaliteit aan het plan en heeft een hoge recreatieve waarde voor zowel woningen binnen het plan als voor de omgeving.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft deze wijziging ook beoordeeld in het kader van overige plannen en is akkoord met de omzetting van piekwater naar reguliere berging. Aandachtspunt bij de realisering van de voorgestelde waterstaatkundige aanpassingen zijn de gevolgen door de bestaande woningen; ten aanzien van deze woningen diende nader onderzoek te worden verricht.

Een bijkomend effect van de ontpoldering is dat de bescherming van het gebied vergroot wordt tot die van de bescherming van de zeewering, met een faalkans van 1 op 10.000 jaar. Met deze maatregelen is het gebied beter beschermd dan de huidige situatie, waarbij er sprake is van een poldergebied. Voor de te behouden aanwezige woningen zullen passende maatregelen worden getroffen. Ten aanzien van de te treffen maatregelen zal overleg worden gevoerd met de bewoners/eigenaren van deze woningen. In de exploitatieopzet van het bestemmingsplan is met de kosten van de te nemen maatregelen rekening gehouden.

Binnen het plangebied wordt het water een van belangrijke pijlers bij de herinrichting. Het water als bindend en basiselement, trendsettend zijn voor bijzonder stedenbouw en architectuur en biedt de mogelijkheid voor diverse, veelal watergebonden of watergerelateerde woonvormen waarbij de ambitie is een hoogwaardige woningbouwlocatie te creëren die geen afspiegeling zal zijn van de in de laatste jaren gerealiseerde nieuwbouwlocaties, maar een aanzet zal zijn tot het wonen in toekomstig, al dan niet ontpolderde landschappen in Nederland. Door deze inpassing van water geeft dit het project Het Nieuwe Water een bijzondere meerwaarde in Westland en zelfs voor de rest van Nederland.

Basisidee planuitwerking

Aan de ontwikkeling van het gebied als geheel liggen enkele algemene uitgangspunten ten grondslag.

Allereerst wordt met het afmaken van het bestaande boezemwater het poldervlak gedefinieerd dat op boezempeil gebracht moet worden. De boezem rondom de polder wordt daarmee opgevat als een 'lijst' die het plangebied inkadert. Binnen deze omkadering wordt uitgegaan van een leeg watervlak waarop verdere ontwikkelingen geprojecteerd worden. Met het oog op de ontwikkeling van het water als kwaliteitsdrager wordt rekening gehouden met verbindingen met regionale recreatieve vaarroutes en zullen voorzieningen hiertoe gerealiseerd worden.

De invulling volgt globaal een verloop in dichtheid, waarbij enerzijds in het zuidelijke deel een stedelijke kern gerealiseerd wordt met hogere dichtheid en anderzijds naar het noorden toe een lagere dichtheid en toenemend recreatief gebruik geprojecteerd is. De verdeling en situering van verschillende woningtypes is gerelateerd aan deze opzet.

4.4.2. Stedenbouwkundige uitwerking

Functionele aspecten

In het plan is rekening gehouden met de wateropgaaf en een te realiseren groenzone met een ecologische inrichting. Daarnaast is de overwegende functie die voor wonen met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is in het plan rekening gehouden met de mogelijkheid voor vestiging van maatschappelijke functies en horecavoorzieningen, waaronder een hotel. Voor beiden is een terreinreservering aangehouden.

Ten aanzien van het hotel Binnen het plangebied Het Nieuwe Water zal een hoogwaardige hotelvoorziening in de toekomst ook een bijdrage leveren aan het bijzonder karakter van het gebied. In het plan is rekening gehouden met de mogelijkheid voor de vestiging van een (hoogwaardig) hotel. In de gemeente zijn de mogelijkheden voor de vestiging van een dergelijke voorziening in de bestaande kernen en bestaande woongebieden beperkt.

De vestiging van een vier of vijf sterrenhotel een bijdrage kan leveren aan de verblijfsaccommodatie binnen de gemeente. Daarnaast kan een dergelijke voorziening, zeker indien die wordt gecombineerd met een hoogwaardig restaurant en eventueel een terras aan het water ook een bijdrage leveren aan de verblijfsvoorzieningen in het gebied, rekening houden met toekomstige vaarroutes en fietsroutes binnen de gemeente. Met name ten aanzien van het gebied in en om de geprojecteerde haven is een sterke recreatieve horecafunctie gewenst vanwege het karakter, de balans en de circulatie van personen. Met het oog op de exploitatie is er in het plangebied Het Nieuwe Water sprake van een zeer sterke "brand" met duidelijke onderscheidende recreatieve aspecten die vermarkt kunnen worden zonder andere delen van het Westland te benadelen.

Ten aanzien van de milieuplanologische aspecten kan worden opgemerkt dat deze functie past binnen een nieuw te ontwikkelen woongebied. Ten aanzien van de te verwachten verkeersaantrekkings zal te zijner tijd een passende locatie dienen te worden gevonden; ten aanzien van de parkeerbehoefte geldt dat deze , evenals dit geldt voor andere in het plan te realiseren voorzieningen, dat deze op eigen terrein dient te worden opgevangen.

Ten aanzien van een eventueel te vestigen hotel is bepaald dat, alvorens tot uitwerking over te gaan een onderzoek zal dienen te worden gedaan naar de maatschappelijke en economische haalbaarheid van een dergelijke hotelvestiging.

Ecologische zone

De ecologische zone is geprojecteerd aan de westzijde van het plangebied. Voor de ecologische zone wordt uitgegaan van een nagenoeg aaneengesloten zone die een belangrijk nieuw structurerend element in het plangebied vormt. De zone meet een gemiddelde breedte van 50 meter. Uitgegaan wordt daarbij van een minimum breedte van 25 m. Binnen deze zone is nog sprake van een aantal bestaande in te passen woningen en een toevoeging van maximaal 30 nieuw woningen. Daarbij dient te worden gelet op een zodanige inpassing van de nieuwe woningen (en ook de bestaande woonpercelen) dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de overige functies in het gebied waaronder die van het realiseren van een ecologische verbinding.

De gehele ecologische zone worden verdeeld in een aantal "eilanden" gescheiden door watergangen die ook in oostwest-richting zullen worden aangelegd om vanuit de nieuwe Vaart doorzichten te behouden op het westelijk deel van het plangebied. Het gebied zal worden opgehoogd. Deze ophoging is enerzijds noodzakelijk vanwege de voorgenomen ontpoldering en de daarmee verband houdende stijging van het waterpeil in het plangebied. Bij de herinrichting van deze zone dient daarbij rekening te worden gehouden met voldoende drooglegging van dit gebied. Daarbij wordt uitgegaan van ophoging van het gebied met circa 4 m ten opzichte van het huidige maaiveld. Op een aantal plekken wordt verder rekening gehouden met een aantal hoogteaccenten waarbij het maaiveld kan worden opgehoogd tot een hoogte van circa 8 m; deze hoogteaccenten zullen met name in het noordwestelijke deel van het plangebied worden gerealiseerd. De hoogteverschillen kunnen een bijdrage leveren aan het realiseren van verschillende ecologische invullingen en een natuurlijke zonering van de toegankelijke wandel-, en afgesloten natuurgebieden, daarnaast is het ophogen van het maaiveld, noodzakelijk in verband met de droog-

legging van deze zone ook gunstig met het oog op het streven naar een gesloten grondbalans bij de herinrichting van het plangebied.

De ecologische zone vormt een structurerend deel bij de toekomstige inrichting tussen enerzijds het bestaande woongebied /bedrijfsgebied ten westen en het water-/woongebied ten oosten. Bij de inrichting van het gebied zal er sprake zijn van een aantal watergangen in oostwest richting. Deze watergangen met bijbehorende oeverzones dragen bij aan het vergroten van het aantal gradiënten in het plangebied en daardoor ook aan het creëren van verschillende biotopen wat gunstig is voor de ontwikkeling van flora en fauna in deze zone. Daarnaast zorgen deze watergangen ook voor (visuele) verbindingen tussen de Nieuwe Vaart en water-/woongebied ten oosten van de ecologische zone.

In het zuiden gaat de ecologische zone over in een zone aangeduid als de “tankgracht”. Deze tankgracht is een restant van de in de 2e wereldoorlog aangelegde Atlantikwal-verdedigingswerken en heeft daarmee een (cultuur)historische waarde. Vanwege het hoge risico op grondvervuiling door explosieven mag hier niet gebouwd worden. Door de groenzone over de tankgracht heen te leggen, waarbij deze laatste als herkenbaar historisch element aangegeven wordt, wordt deze randvoorwaarde aan de bebouwing geïntegreerd met de behoefte aan een openbaar park en de doorgaande ecologische zone.

Waterkamers

De ruimtelijke inrichting wordt op basis van deze uitgangspunten verder uitgewerkt op basis van een verdeling in zogenaamde ‘waterkamers’. Een waterkamer is een min of meer omkaderd geheel waarbinnen de ruimtelijke inrichting op eigen wijze ingevuld is. De verdeling in waterkamers geeft daarmee een structuur waarin per deelgebied een eigen ruimtelijke thematiek, ecologische invulling, specifieke woonvorm of ruimtelijke beleving ingezet worden. Deze verdeling geeft het langgerekte gebied van bijna 2,5 km een gevoel voor schaal door de afwisselende beleving. De indeling in waterkamers bevordert tevens een gefaseerde uitvoering. De verdeling van het gebied in de waterkamers is op de gelijknamige afbeelding opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Iconen

Ten aanzien van de bebouwing in het gebied wordt rekening gehouden met een aantal (steden)bouwkundige iconen. Het bijzondere karakter van deze bebouwing kan worden gevonden in de hoogte, de vorm en/of de kleur in relatie tot de situering in het plangebied.

Aan de kop van de haven wordt gedacht aan “een baken” dat zowel in hoogte, vorm en eventueel in kleur de entree van de haven markeert. Voor dit gebouw zou kunnen worden gedacht aan een gebouw dat zich ook qua hoogte onderscheidt van de overige bebouwing in het plangebied. Gedacht wordt aan circa 10 lagen eventueel met een bijzondere hoogteaccent. Een tweede icoon wordt gedacht aan de entree vanaf de Naaldwijkseweg; dit gebouw zou de entree van de wijk dienen te markeren. In het buitenland worden dit soort accenten vaak “focalpoints” genoemd: punten waar op vanaf grote afstand genavigeerd kan worden. In Het Nieuwe Water kan met een beperkt aantal van deze focalpoints, die duidelijk boven de overige bebouwing uitsteken, een beter en herkenbaarder profiel krijgen. De focalpoints op zichzelf zullen in voetprint-hoogte verhouding slank en eenvoudig moeten zijn. In het op te stellen beeldkwaliteitsplan kan een en ander nader worden omschreven.

De overige iconen zullen qua hoogte niet afwijken van de meer reguliere bebouwing. Deze iconen zijn in het stedenbouwkundig plan geprojecteerd aan de noordwestzijde van het plan (De Citadel), een element aan de oostzijde van het plan waar de breedte van het

plangebied het smalst is; en verder nog een aantal in het zuidelijk deel van het plangebied kop van de geprojecteerde haven.

Waterkamer 1 Watertuinen

Algemene structuur

De ambitie voor de inrichting van de stedelijke kern was het beeld op te roepen van Venetiaanse woningbouw, waarbij de woonkwaliteit nauw verbonden is met de directe waterbeleving. De uiteindelijke uitwerking heeft enige randvoorwaarden:

Het aanhouden en afmaken van het bestaande boezemwater aan de zuid-, en westzijde geeft de begrenzing waarbinnen de stedelijke structuur geprojecteerd kan worden. Aan de noord en oostzijde geldt de geplande ecologische zone als begrenzing.

Kenmerkend voor deze waterkamer is de keuze om een tweedeling te maken tussen de traditioneel uitziende landzijde waar de openbare ruimte van de wijk gelegen is, en een tweede belevingswereld van onderling verbonden waterpleinen binnen de bouwblokken. De traditionele Venetiaanse typologie van bouwblokken in het water wordt omgedraaid.

Richtingen overgenomen uit de omgeving, de aangrenzende waterkamer, en de primaire ontsluitingen bepalen de globale zones waarin bebouwing gepland wordt. Door vervolgens het water in de bouwblokken te situeren en de verschillende waterpleinen die zo ontstaan onderling te verbinden, ontstaat een doorvaarroute door de wijk waarbij de beleving vanuit het water bepaald wordt door een afwisseling van verschillende (thematisch) ingerichte 'woonhaventjes'. Deze wijk kenmerkt zich door het contrast tussen de enerzijds redelijke traditionele openbare zijde waarin woningontsluiting en openbaar gebied gerealiseerd worden, en een introverte binnenzijde waarbij woonkwaliteit uitgaat van het besloten watertuin-karakter.

Een structurerend onderdeel wordt gevormd door de onbebouwde zone van de tankgracht. Binnen deze zone zal sprake zijn van een watergang (de voormalige tankgracht), groenvoorzieningen en overige watergangen. Deze zone vormt een verlengstuk van de ecologische zone naar de bunkers nabij de Naaldwijkseweg.

Infrastructuur

De stedelijke kern met relatief hoge dichtheid wordt zelfstandig aangesloten op de bestaande Naaldwijkseweg. Uit verkeerskundig onderzoek blijkt vooralsnog dat de primaire aansluiting het beste gerealiseerd kan worden in de bocht bij het tankstation, middels een enkelstrooks rotonde. Een tweede ontsluiting, voor zowel langzaam verkeer als eventuele nooddiensten, wordt aan de westzijde gepland en verder zuidelijk aangesloten op de Naaldwijkseweg.

Ten aanzien van de toekomstige ontsluiting(en) van het zuidelijk deel van het plangebied op de Naaldwijkseweg bestaat er nog onduidelijkheid op welke wijze die aansluiting(en) moeten worden vormgegeven. De onduidelijkheid hangt ook samen met de onduidelijkheid over de toekomstige reconstructie van de Naaldwijkseweg in verband met de noodzaak om de aansluiting van de Heenweg op de Naaldwijkseweg te verbeteren. Daarom wordt het gewenst geacht in deze fase van de planontwikkeling nog over de nodige flexibiliteit te beschikken ten aanzien van de uiteindelijk te kiezen oplossing. In het plan is met de wens ten aanzien van die flexibiliteit rekening gehouden door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemmingen in de zone langs de Naaldwijkseweg kunnen worden gewijzigd ten behoeve van het realiseren van een of meerder ontsluitingen op de Naaldwijkseweg.

De intensiteit van de doorgaande weg, in combinatie met de wens een rustige woonomgeving te realiseren hebben er toe geleid de hoofdontsluiting langs de rand van de wijk te plaatsen. De secundaire ontsluiting sluit aan op de andere zijde van de parkeergarage in waterkamer 2, zodat ontsluitingen hier gespreid gesitueerd zijn. Gekozen is om de bouwblokken op traditionele wijze met omliggende wegen te ontsluiten. De waterbeleving binnen de blokken wordt op die manier gescheiden gehouden van de ontsluiting. Parkeren wordt gedeeltelijk inpandig opgelost, in de woningen zelf en in gezamenlijke parkeergarages onder appartementengebouwen en openbare functies. Verder wordt er langs de straat geparkeerd. Aan de oostzijde wordt een boothelling voorzien ten behoeve van de recreatievaart in zowel het Nieuwe Water als de regio.

Bebouwing/beleving

Kenmerkend voor de beleving van de wijk is het contrast tussen de redelijk traditionele aanblik vanuit de landzijde en de besloten watertuinen aan de binnenzijde. De watertuinen zijn onderling verbonden zodat tussen de bouwblokken door een vaarroute in het gebied mogelijk is die leidt door de verschillende binnenplaatsen. De verschillende afmetingen van de bouwblokken en eventuele thematische uitwerking van de watertuinen resulteren hierbij in een spannende afwisseling. Door openingen en doorzichten is vanuit de straat bovendien telkens een blik op te vangen van de binnenmilieus. Centraal in de wijk zijn twee breed uitgevoerde lanen geprojecteerd waar parkeren en groenvoorzieningen gecombineerd worden in de openbare ruimte.

In waterkamer 1 zijn circa 350 woningen gepland. Het merendeel hiervan is in de vorm van eengezinswoningen. Verder zullen er kleine en middelgrote appartementen aangeboden worden. De bebouwing is in de regel 3 bouwlagen hoog en ingedeeld in smalle woningen die doen denken aan grachtenpanden. De eengezinswoningen hebben mogelijk een kleine voortuin aan de straatzijde en zoveel mogelijke een eigen achtertuin aan het water. Daarbij bestaan er mogelijkheden om bij de tuin een eigen ligplek voor een bootje te realiseren. Voor de kleinere te bouwen woningen wordt vooralsnog uitgegaan woningen van bebouwing met 2 1/2 bouwlaag, waarbij de woningen aan de waterzijde lager zullen zijn maar aan de straatzijde hoger zullen zijn (3 bouwlagen) om het stedelijk karakter daar te behouden.

Bij een aantal woningen zal de mogelijkheid aanwezig kunnen zijn om naast een inpandige garage ook een boothuis te realiseren, zodat de woning zowel vanuit land als water toegankelijk is voor stalling. Dit drive-in/drijf-in concept biedt een unieke ruimtelijke combinatie en gebruik van de kwaliteit die het water in de wijk biedt.

De verhoogde groenzone die één zijde van de waterkamer begrenst, biedt mogelijkheden voor een unieke woonkwaliteit. Door de woningen direct aan de groenzone te leggen en vanaf straatniveau te ontsluiten wordt de relatie met het stadspark opgezocht en de openbare ruimte bij de woning betrokken.

Waterkamer 2 de Haven

Algemene structuur

Het eerste uitgangspunt in de structuur van waterkamer 2 is het behouden van de bestaande lintbebouwing langs de Poelkade en de geplande groenzone als randen waarbinnen de stedelijke kern zal liggen. Binnen deze grenzen is een U-vormige open binnenhaven als hoofdstructuur bedacht, waarbij het uitgangspunt is de woonomgeving autovrij te houden. De binnenhaven wordt daartoe gevormd door een halfverdiepte parkeergarage waarop de bebouwing staat en die plaats biedt aan een boulevard langs de

haven. Vanuit de haven is er zicht op de grote waterplas, en een opvallend landmark gebouw vormt de beëindiging van de zichtas over de gehele lengte van het plan.

Vanuit de binnenhaven zijn een aantal drijvende bouwblokken te bereiken die vrij in het water staan. Deze zogenaamde 'pareltjes' vormen autonome eilandjes met een eigen typerende architectuur en gemeenschappelijk woonmilieu. Tussen de binnenhaven en de pareltjes ontstaat hierbij een doorgaande gracht, die ongestoord is door autoverkeer en waar woningen direct aan het water gelegen zijn. De Venetiaanse typologie van bouwblokken direct aan het water met stedelijke grachten ertussen, is hier direct terug te vinden en zorgt voor het karakter als echte waterwijk.

Infrastructuur

De lintbebouwing aan de oostzijde bestaande uit in te passen woonpercelen en nieuw te realiseren woonpercelen blijft via de Poelkade ontsloten. Door het realiseren van een 'knip' in de Poelkade, ongeveer ter hoogte van het perceel Poelkade 15, zal hier geen doorgaand autoverkeer mogelijk zijn. De ontsluiting van de nieuw te realiseren stedelijke kern wordt losgekoppeld van de bestaande infrastructuur en wordt via de doorgaande weg door waterkamer 1 gerealiseerd. De gehele stedelijke kern, samen met het gedeelte in kamer 1, wordt zo een autonoom element; dit wordt nog versterkt doordat dit gebied een eigen ontsluiting krijgt op de Naaldwijkseweg.

De interne ontsluiting van de binnenhaven bestaat uit een dubbel systeem. De verdiepte parkeergarage biedt ontsluiting van, en parkeermogelijkheden voor, de woningen aan de binnenhaven en de pareltjes. Bovenop deze garage is de boulevard op straatniveau alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en nooddiensten. De grote U-vormige garage die de binnenhaven ontsluit is op twee plekken toegankelijk om zodoende een ongehinderte circulatie van verkeer mogelijk te maken en tevens veiligheid te bieden in geval van calamiteiten.

De woningen in de "pareltjes" zijn te voet vanuit de parkeergarage bereikbaar. Via een brug over de gracht betreedt men een eigen woonwereld. In noodsituaties zijn de voetgangersbruggen en binnenpleinen toegankelijk voor brandweer en andere nooddiensten. De wijk met grachtenpandjes tussen de groenzone en de binnenhaven wordt aangetakt op de doorgaande verbinding richting de binnenhaven. In deze blokken wordt parkeren opgelost in het halfverdiepte binnenplein waarboven de openbare ruimte komt.

Bebouwing/beleving

Centraal staat het karakter van de omsloten binnenhaven. Auto's blijven door de parkeergarage uit het zicht. Bebouwing bestaat voornamelijk uit appartementen in verschillende marktsegmenten, die worden ontsloten vanuit de parkeerkelder. Er zijn ruim 600 woningen gepland, waarvan een beperkt deel eengezinswoningen en relatief groter aandeel gestapelde woningen in verschillende marktsegmenten. De bebouwing rondom de haven is 5 tot 6 bouwlagen hoog, terwijl de pareltjes met 3 bouwlagen aansluiting zoeken bij de schaal van de lintbebouwing en groenzone. Langs de groenzone wordt de bestaande tankgracht bij het park en de wijk betrokken en als historische locatie aangeduid.

Op de kop van de haven markeert een landmark gebouw de toegang tot de haven. De zichtas over het gebied wordt beëindigd door een landmark dat midden in de haven op een stadsplein aan het water staat. Langs de haven loopt een boulevard voor voetgangers en fietsers. De verspringende lijn van de boulevard geeft mogelijkheid tot ventilatie en daglichttoetreding van de ondergelegen parkeergelegenheid en aanlegmogelijkheden voor bootjes. De boulevard is redelijk hoog ten opzichte van het waterpeil waardoor met

de aanlegsteigers en groenvoorzieningen een aparte wereld direct aan het water gecreëerd wordt.

Waterkamer 3 De landtong

Algemene structuur

In waterkamer 3 wordt de bestaande lintbebouwing van de Poelkade losgeknipt. Dit vermindert de doorgaande verkeersintensiteit en geeft mogelijkheid de bestaande verbreding van het boezemwater bij het plan te betrekken waardoor op het smalste punt van de locatie visueel aan breedte gewonnen wordt. Als tegenbeweging hieraan wordt de bestaande landtong doorgezet in een nieuw complex van waaruit een ideale beleving van het open water gegarandeerd is.

Infrastructuur

Het onderbreken van het doorgaande verkeer op de Poelkade zorgt er voor dat alleen bestemmingsverkeer zal plaatsvinden. Daarnaast wordt wel een doorgaande langzaamverkeersverbinding gerealiseerd in de vorm van een verhoogd fietspad op palen dat de landtong met de bestaande lintbebouwing aan de zuidzijde verbindt. Zowel het nieuwe appartementencomplex als de bestaande woning op de landtong worden aangetakt op de Poelkade. De bestaande woningen in de ecologische zone blijven ontsloten via de Nieuwe Vaart, die echter alleen voor langzaam verkeer een doorgaande verbinding vormt.

Bebouwing/beleving

De bestaande lintbebouwing wordt doorgezet en aangevuld met een aantal 2-onder-1-kap woningen met kavel aan het water. Het complex op de landtong kenmerkt zich door een introvert karakter waarbij ongeveer 20 kleine units geschakeld zijn rond een collectief binnengebied met hoge kwaliteit. De woningen bieden hierdoor de dubbele kwaliteit van zowel een kleinschalig binnengebied als de ligging direct aan het open water.

Waterkamer 4 De eilanden

Algemene structuur

De hoofdstructuur van deze kamer bestaat uit losse eilanden. De bestaande boezem wordt afgeschermd door de Poelkade aan één zijde en door de Nieuwe Vaart en de doorgaande ecologische zone aan de andere zijde. De eilanden omkaderen een strak vormgegeven waterpartij, terwijl tussen de kavels door een doorvaart mogelijk is. Aan de twee uiteinden wordt de waterpartij begrensd door twee landtongen die een coulisse-effect geven. Aan de zuidkant loopt deze landtong op in hoogte om dit effect te versterken.

Infrastructuur

Alle woningen worden op de bestaande twee wegen aangetakt. De woningen zijn toegankelijk via brede landtongen waarin leidingen voor nutsvoorzieningen zijn opgenomen en die ook toegankelijk zijn voor nooddiensten. Parkeren geschiedt voor de drijvende kavels op eigen terrein, en voor de woningen in de ecozone langs de Nieuwe Vaart. De Poelkade wordt plaatselijk verbreed om inhaalstroken mogelijk te maken. De fietsroute over de twee landtongen maakt het mogelijk Het Nieuwe Water over te steken teneinde de doorgaande fietsverbinding tussen Naaldwijk en 's Gravenzande te verbeteren.

Bebouwing/beleving

De bestaande kavels worden ingepast in de structuur en bepalen de positie van de landtongen die de drijvende eilanden ontsluiten. In deze waterkamer heeft iedereen de unieke mogelijkheid op een eigen eiland te wonen. Er komen meerdere drijvende eilanden met individuele vrijstaande woningen. Vanuit het water kan tussen de kavels door elke woning met een bootje bereikt worden. Aan de groenzone zijn ook nog enige kavels gesitueerd waar de bebouwing zich sterk aan het ecologische karakter van de omgeving dient aan te passen – wonen aan het water in een ecologisch hoogwaardige omgeving.

Waterkamer 5 De wetlands

Algemene structuur

De invulling van waterkamer 5 gebeurt in de structuur van landtongen vergelijkbaar met de Vinkeveense plassen. Aan de zijde van de Poelkade wordt de lintbebouwing doorgezet, en aan de zijde van de Nieuwe Vaart schermt de doorgaande verhoogde ecologische zone de bebouwing af van 's Gravenzande. De nieuwe landtongen worden losgehouden van de lintbebouwing om zodoende ook de bestaande kavels toegankelijk te maken vanaf het water. Bovendien krijgen de eilandjes hierdoor een afgesloten woonmilieu en een eigen identiteit. Parkeren wordt losgekoppeld van de woonomgeving zodat hier tussen de woningen een kleinschalige groene woonomgeving kan worden gerealiseerd.

Infrastructuur

De nieuwe ontwikkelingen worden aangetakt op de Poelkade. Deze aantakkingen worden te mede bepaald door de ligging van bestaande kavels, die via de nieuwe wegen ontsloten zullen worden om zodoende het aantal aansluitingen op de Poelkade terug te dringen, aangezien deze als doorgaande verbinding functioneert. Parkeren wordt buiten de wooneilanden opgelost in 'boothuisachtige overkappingen' die herinneren aan lokale Westlandse architectuur. Er kan in plaats van een parkeerplek ook gekozen worden voor een ligplek voor een boot. Vanuit de parkeereilanden zijn de wooneilanden toegankelijk.

Bebouwing/beleving

De bebouwing zelf is opgevat als de landtong. De woningen hebben een zachte en kleinschalige uitstraling met natuurlijke materialen. Het geheel ademt Scandinavische sfeer uit. De woningen zijn georganiseerd rond een intiem binnenstraatje en grenzen aan de buitentzijde direct aan het water. Kleine terrassen of patio's, loggia's aan het water zijn mogelijk. Ondanks de kleinschaligheid van de woningen geeft de ligging aan het water en de besloten woonsfeer hoge kwaliteit aan het geheel. De open appartementenblokken zijn georganiseerd rond een binnenhaventje van waaruit de woningen ontsloten zijn. In totaal zijn er ongeveer 100 eengezinswoningen en appartementen in de sociale sector gepland. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van overwegend twee bouwlagen.

In de ecologische zone zijn een beperkt aantal nieuwe woningen geprojecteerd (maximaal 30). Voor een deel van de woningen wordt uitgegaan van de bouw op palen; Deze bouwwijze draagt bij aan de continuïteit van de ecologische zone. De positie in het water voorkomt daarnaast het beschaduen van de ecologische zone en geeft de woningen mogelijk een eigen aanlegplek onder de woningen. Ze zijn toegankelijk vanuit de Nieuwe Vaart van waaruit het laatste stukje naar de woning te voet door de groenzone leidt. De verhoogde positie boven de groenzone en de oriëntatie biedt een uniek uitzicht over Het Nieuwe Water.

Waterkamer 6 De Citadel

Algemene structuur

De lintbebouwing eindigt hier, terwijl de ecologische zone afbuigt in de richting van de Plas van alle Winden. In de waterpartij die zo omsloten wordt is in het midden een fortachtig schiereiland gepland waarbij de bebouwing aan alle zijden direct aan het water ligt. De groenzone wordt hier verder opgehoogd tot 15 meter en creëert zo niet alleen een afwisselende wandelomgeving maar ook een spectaculair uitzichtpunt over de gehele lengte van Het Nieuwe Water. Het Nieuwe Water wordt doorverbonden met de bestaande Plas van alle Winden en vormt tevens de connectie met de Groene schakel.

Infrastructuur

De ontsluiting van de citadel gebeurt via de Poelmolenweg zodat er geen directe aantakking op de Rijnvaartweg nodig is. De woningen in de citadel hebben parkeergelegenheid op eigen terrein. Aan de Poelmolenweg wordt bovendien parkeergelegenheid gepland die niet alleen voor bezoekers van de Citadel is bedoeld, maar ook voorziet in parkeerplekken voor de haven in de naburige Plas van alle Winden

Bebouwing/beleving

De Citadel is een compact en omsloten wooncomplex dat enerzijds een eigen collectief woonklimaat heeft aan het binnenplein en anderzijds door de direct ligging aan het water optimaal van het contact met Het Nieuwe Water geniet. Parkeren geschiedt in de woningen, waardoor het plein vrij blijft voor bijvoorbeeld groenvoorzieningen of gezamenlijke functies zoals speelruimte. Voor deze locatie wordt uitgegaan van circa 55 eengezinswoningen en appartementen gepland; voor de bebouwing wordt uitgegaan van overwegend 3 tot 4 bouwlagen.

Tussen de bestaande bebouwing langs de rand van de waterkamer worden her en der circa 20 vrijstaande woningen met ruime kavels toegevoegd. Aan de Poelmolenweg hebben deze kavels direct toegang tot het water. De citadel is 'e'en van de "iconen" in het plangebied.

Waterkamer 7 De Plas van alle Winden

In de Plas van alle Winden was het oorspronkelijk de bedoeling een haven te creëren met 100 ligplaatsen. Naar aanleiding van een amendement bij de raadsvergadering tot vaststelling van het bestemmingsplan, mede naar aanleiding van een ingediende zienswijze, is deze mogelijkheid geschrapt in het bestemmingsplan.

Wel wordt naar aanleiding van ingediende initiatieven de vestiging van een zeilschool binnen het plangebied dan wel elders binnen de gemeente niet op voorhand uitgesloten. Om ten aanzien van een dergelijke vestiging een concrete keuze te maken zal meer duidelijkheid dienen te bestaan over de functionele en ruimtelijke aspecten en zal zo nodig nog nader onderzoek te worden gedaan naar de planologische aspecten/effecten. Eventueel zal te zijner tijd een nadere planologische procedure dienen te worden gevolgd om de realisatie hiervan mogelijk te maken.

Waterkamer 8 De groene schakel

De Groene Schakel zal waarschijnlijk bestaan uit een aantal eilanden. Onderzocht wordt nog of hier op kleine schaal enige woningen met ruime kavels verkocht kunnen worden met behoud van de natuurlijke uitstraling en functie. De structuur van de eilanden is een eerste aanzet om in 2009 de landgoederenbenadering te onderzoeken.

Relatie bestaande situatie

Mede in het kader van de ontpoldering van het plangebied is nader onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten van de boezempeilstijging op de bestaande woningen in het plangebied. Mede in verband met de noodzakelijke drooglegging is gebleken dat van een aantal woningen de bouwkundige situatie en/of de hoogteligging van woningen en/of woonpercelen zodanig is dat deze woningen niet kunnen worden gehandhaafd. Met de eigenaren van deze woningen wordt overleg gevoerd over een minnelijke verwerving van deze gronden.

De bestaande woningen/woonpercelen die voldoende drooglegging hebben en de woningen waarbij mogelijkheden aanwezig zijn voor het treffen van technische voorzieningen als bovenbedoeld wordt uitgegaan van een ruimtelijke inpassing in de nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Indien dit niet mogelijk is zal eveneens met de eigenaren overleg worden gevoerd over een passende oplossing. Hierbij geldt voor de linten het uitgangspunt dat de structuur van de bestaande lintbebouwing, die voortkomt uit cultuurhistorische traditionele inrichting van de polder, zoveel mogelijk behouden wordt. Bestaande lokale infrastructuur wordt eveneens zoveel mogelijk behouden. Nieuwe ontwikkelingen worden hierop aangetakt. De doorgaande verbinding langs de Poelkade wordt "geknipt" waardoor deze weg hoofdzakelijk een functie krijgt voor bestemmingsverkeer van functies die aan de westzijde van deze weg worden gerealiseerd. Door deze knip wordt eveneens ongewenst sluisverkeer op deze weg tegengegaan hetgeen de ruimtelijke en woonkwaliteit in het gebied ten goede komt. Een uitzondering hierop vormt overigens het zuidelijk deel (de stedelijke kern) die direct op regionale ontsluitingswegen wordt aangesloten.

Beeldkwaliteit

Het ligt in de bedoeling om, in aanvulling op de stedenbouwkundige visie en ter voorbereiding op de toekomstige (steden)bouwkundige invulling van het plangebied een zogenaamd beeldkwaliteitsplan op te stellen waarin in de ontwikkelingsfase voor het plangebied of de onderscheiden deelgebieden de kaders en toetsingselementen worden aangegeven voor de nadere inrichting van het plangebied. Dit beeldkwaliteitsplan zal tevens dienen als basis voor de op te stellen aanpassing/bijstelling van de gemeentelijke welstandsnota met gebiedsgerichte (voor het plangebied het Nieuwe Water) welstandscriteria in de volgende fase van het plangebied (meer beheergericht).

Op te komen tot een goede afstemming en coördinatie van de stedenbouwkundige uitwerking van de te onderscheiden deelgebieden, de architectonische invulling en de inrichting van de openbare ruimten is gekozen voor het werken met een "supervisor". Hiervoor is in 2008 bureau Waterstudio.nl uit Rijswijk aangetrokken.

Parkeervoorzieningen

Om de beoogde, op de Venetiaanse bouwblokken geïnspireerde uitstraling en de leefkwaliteit in het zuidelijk deel van het plangebied te garanderen zullen de parkeervoorzieningen waar mogelijk onder het maaiveld worden aangelegd. Daarbij wordt gestreefd een inrichting waarbij de wegen en de direct daarop aangesloten verzonken parkeeroplossingen het stedelijke middelpunt omkaderen als een lijst waarbinnen de autoloze openbare ruimte het waterkarakter van de wijk uitstraalt. Intentie is dat de bewoners vanuit de ondergrondse infrastructuur en parkeervoorzieningen bij hun woningen kunnen komen.

Om in een wijk met een dergelijk uniek karakter het water optimaal te ervaren is het essentieel dat parkeeroplossingen worden ontwikkeld waarbij de voertuigen zoveel mogelijk

uit het zicht blijven van de openbare ruimte. De ervaring van de ruimtelijke inrichting dient alleen bepaald te worden door de woningen, het water en hun onderlinge relatie.

4.4.3 Innovatie

Innovatie is een belangrijk agendapunt in het kader van "Waterkader Haaglanden". Dit betekent dat Het Nieuwe Water openstaat voor nieuwe en innovatieve oplossingen indien deze oplossingen kwaliteitsverhogend zijn voor het hoge ambitieniveau van het plan.

Het Westland is historisch het meest innovatieve stukje Nederland. Gedurende de laatste decennia is het gebied door toedoen van nieuwe ontwikkelingen in de glastuinbouw voortdurend in beweging geweest. De organisatie van de tuinbouw wordt omvangrijker en efficiënter. Continu wordt gezocht naar nieuwe technieken ten aanzien van reductie van energiegebruik, waterhuishouding, en infrastructuur. Deze bereidheid van bewoners om in een dynamische, technische en innovatieve omgeving te wonen zal ook in Het Nieuwe Water voelbaar zijn.

Innovatie is niet slechts het gebruiken en bedenken van nieuwe oplossingen maar juist ook het hergebruiken van geijkte en bewezen oplossingen in een andere context of schaal.

Ten aanzien van de infrastructuur is het stimuleren van bewegingen over het water en het zoveel mogelijk uit het zicht halen van de extra infrastructuur ten opzichte van de bestaande authentieke infrastructuur een belangrijk aandachtspunt. Het Westland is van oorsprong een plaats waar in het verleden het merendeel van logistiek en vervoer over het water ging. Iets wat uiterlijk nog duidelijk zichtbaar is in de bestaande, slingerende wegenstructuur.

Ook ten aanzien van de ondergrondse infrastructuur zoals riolering, kabels en leidingen zullen innovatieve oplossingen dienen te worden bedacht die aansluiten bij het bijzondere karakter van het toekomstig woongebied zeker daar waar sprake zal zijn van "drijvende" eilanden.

Met betrekking tot de stedenbouw wordt er gekozen voor een hoofdopzet waar het wateraspect toonaangevend is. Revolutionaire funderingstechnieken die ertoe leiden dat woningen, gebouwen en functies waterfluctuaties toestaan en tegelijkertijd niet aan de waterbergingscapaciteit afdoen zullen veelvuldig toegepast worden. Door het gewenste wonen op de noodzakelijke ruimte voor water te plaatsen blijft er in het Westland meer ruimte voor glas over.

Innovatief (en goedkoop) bouwen kan ondermeer worden bereikt door het bouwen in de droge polder, waarbij naderhand wanneer de bebouwing is gerealiseerd, het ontpolderen volgt waarbij het water wordt verhoogd van polderpeil naar boezempeil.

Bij de ecologie ligt de nadruk op het vormgeven van de ecologische zone van Noord naar Zuid door middel van het gebruik van diverse landschappelijke elementen zoals o.a. terpen, wetlands, weiland, waterland. Dit leidt tot de mogelijkheid om een zeer divers biotopenlandschap te vormen waarin ecologische doelstellingen en verbindingen tot stand komen. Een ware proeftuin van ecologie in relatie met water en bebouwde omgeving.

Bij beide dragers van zowel architectuur als (bouw-)techniek leent dit plan zich (en genereert het ook) uitstekend voor grensverleggende oplossingen met als doel duurzaamheid, adaptatie aan waterfluctuaties en mogelijkheden voor additionele lifestyles te bieden zoals wonen aan en op het water en CO₂-neutraal wonen. Groendaken en glasdaken wor-

den gestimuleerd en revolutionaire toepassingen/oplossingen worden waar mogelijk en bereikbaar geïntegreerd.

In het kader van duurzaam energiegebruik zal de interactie tussen de uitwisseling van warmte uit omliggende kassen met woningen en de vraag naar verwarming in de woningbouw in Het Nieuwe Water zoveel mogelijk op elkaar afgestemd gaan worden.

4.4.4. Verkeer

Algemeen

Het plangebied wordt ontsloten via de wegen Rijnvaartweg (naar 's-Gravenzande) en Hoge Geest (naar Naaldwijk) aan de noordzijde van het plangebied. Een aansluiting op de Naaldwijkseweg, aan de zuidzijde van het plangebied, vormt een snelle koppeling met het provinciale wegennet. De exacte locatie en de verkeerskundige uitwerking van deze ontsluiting dient nog nader te worden bepaald.

Auto

De aansluitingen van het te ontwikkelen woongebied met de omgeving bevinden zich ruwweg aan de kopse kanten. Vanuit het midden van het gebied dient het verkeer naar de zijanten te stromen voordat het verkeer het gebied verlaat. Voor het autoverkeer is het onmogelijk om door het plangebied heen te rijden naar de kopse kanten.

Om het gebied de beoogde uitstraling te geven en zoveel mogelijk ruimte te bieden aan de ecologische zone, ligt de nadruk op de bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied. Dit zorgt ervoor dat de toename van het autoverkeer op de Rijnvaartweg – Hoge geest beperkt blijft. De belangrijkste ontsluiting komt aan de zuidzijde van het plangebied aan de Naaldwijkseweg. De precieze locatie van deze ontsluiting is op dit moment nog niet bekend en wordt bij de uitwerking van het plan pas definitief. Binnen de aangegeven ontsluiting op de plankaart is het mogelijk om maximaal twee ontsluitingspunten te realiseren.

Fiets

In het plangebied wordt rekening gehouden met twee fietsroutes. Een derde route komt aan de noordkant van het plangebied.

De fietsroutes moeten comfortabele en directe routes vormen tussen de kernen zodat na realisatie van de deelprojecten er een binnenring ontstaat waarmee men sneller en veiliger van kern naar kern gereden kan worden dan nu het geval is met de fietspaden langs de provinciale wegen. Dit valt binnen het totaalplan van het WVVP om de "mobilimens" te bewegen vaker de fiets of het openbaar vervoer te gebruiken en zo het wegennet te ontlasten.

De vrijliggende fietspaden hebben een breedte van tussen de 3.5 en 4 m . Een gestrekte ligging langs het water of door het groen heeft de voorkeur. Combinaties met snel of zwaar verkeer zijn niet mogelijk. Het Boomgaardspad zou na een onderhoudsbeurt gebruikt worden als snelle fietsontsluiting uit het gebied.

Een andere mogelijkheid om het fietsverkeer te bevorderen en zo de intensiteit op de randwegen te beperken is het aanleggen van een eilandroute door het midden van het gebied ter hoogte van de Edisonstraat. Het gebied is daar het smalst en het langzaam verkeer kan via een stelsel van bruggetjes van klein eilandpunt naar klein eilandpunt te lopen en/of rijden, waardoor er een snelle directe route naar het centrum met een hoge

toegevoegde recreatiewaarde ontstaat. Een fietser is op deze wijze vanaf het Boomgaardpad altijd sneller in 's-Gravenzande dan een automobilist.

Openbaar vervoer

In 's-Gravenzande, over de Koningin Julianalaan, rijden de buslijnen nummers 31 en 35. Deze bieden een verbinding met de omliggende kernen, zoals Monster en Naaldwijk, waardoor het aanbod van het aantal verbindingen goed is te noemen. Problematisch hierbij is echter de afstand tot de bushaltes. De scheiding door het water tussen de nieuwbouwwijk en 's-Gravenzande rekt de afstanden tot aan de haltes van 300 tot 500 m aan de westrand van het gebied op tot een maximum van 1.7 km in het midden van de oostkant. Dezelfde middenverbinding als hierboven vermeld onder het onderdeel fiets kan deze loopafstand echter beperken tot 700 m. Dat scheelt een persoon ongeveer 10 minuten lopen wat het openbaar vervoer tot een veel aanvaardbaarder alternatief maakt.

Parkeren

De exacte wijze waarop parkeervoorzieningen in het plangebied zullen worden gerealiseerd is thans nog niet te bepalen en is onderwerp van nadere studie. Uitgangspunten is wel dat de benodigde parkeervoorzieningen binnen het plangebied gerealiseerd dienen te worden. Daarbij zal veel aandacht worden besteed aan de mogelijkheden voor het parkeren op eigen terrein voor bewoners en gebruikers van de te realiseren voorzieningen en ook aan te realiseren parkeervoorzieningen voor bezoekers/gasten en de openbare toegankelijkheid van deze parkeervoorzieningen. Met name bij wooneilanden en parkeervoorzieningen onder peil zal de openbare toegankelijkheid van parkeervoorzieningen voor bezoekers een belangrijk uitgangspunt zijn. Bij de bijzonder woonvormen in relatie tot water worden parkeervoorzieningen zo mogelijk geclusterd, al dan niet ondergronds of onderwater. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied (dubbel grondgebruik).

Vanwege de relatief lange afstanden tot de omliggende kernen en de afstand tot het openbaar vervoer wordt vooralsnog uitgegaan van de normen zoals beschreven in het onderdeel parkeernormering van het Westlands Verkeer en Vervoerplan (WVVP). Hierin is het verkeersbeleid opgenomen voor de gehele gemeente Westland. Het WVVP geeft uitwerking aan de verkeerskundige knelpunten welke zijn geconstateerd. Dit betekent dat verkeerskundige maatregelen en oplossingen elders in de gemeente genomen worden die ervoor moeten zorgen dat het gehele verkeerssysteem van de gemeente wordt verbeterd rekeninghoudend met de ruimtelijke en autonome ontwikkelingen. Volgens het WVVP dient bij de herinrichting van het plan voor de onderscheiden woningcategorieën de volgende ondergrenzen (als uitgangspunten) te worden aangehouden bij de uitwerking van het plan. (woningen in de dure sector 2,1, woningen in het middensegment 1,9, en woningen in de goedkope sector 1,7). In het plan is voor het gehele plangebied als uitgangspunt een norm gehanteerd van ten minste 2 parkeerplaatsen per woning; deze norm heeft daarbij betrekking op het realiseren van woningen op "eigen" (uitgeefbaar) terrein en, in aanvulling daarop, te realiseren openbare parkeerplaatsen.

De exacte wijze waarop parkeervoorzieningen in het plangebied zullen worden gerealiseerd is thans nog niet te bepalen en is onderwerp van nadere studie. Uitgangspunten is wel dat de benodigde parkeervoorzieningen binnen het plangebied gerealiseerd dienen te worden. Daarbij zal veel aandacht dienen te worden besteed aan de mogelijkheden voor het parkeren op eigen terrein voor bewoners en gebruikers van de te realiseren voorzieningen maar zal ook aandacht dienen te worden besteed aan te realiseren parkeervoorzieningen voor bezoekers/gasten en de openbare toegankelijkheid van deze parkeervoorzieningen. Met name bij wooneilanden en parkeervoorzieningen onder peil zal de openbare toegankelijkheid van parkeervoorzieningen voor bezoekers een belang-

rijk uitgangspunt zijn. Bij de bijzonder woonvormen in relatie tot water zullen de parkeer-voorzieningen kunnen worden geclusterd, al dan niet ondergronds of onderwater. Hierdoor kan een bijdrage worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied (dubbel grondgebruik).

Vanwege de relatief lange afstanden tot de omliggende kernen en de afstand tot het openbaar vervoer wordt vooralsnog uitgegaan van de normen zoals beschreven in het onderdeel parkeernormering van het WVVP.

4.5. Programma en fasering

Bij de realisatie van het plan wordt uitgegaan van een gefaseerde realisatie waarbij in eerste instantie (1^e fase met een looptijd van ca 5 jaar) wordt uitgegaan van ontwikkeling van het zuidelijk gelegen gebied en het noordoostelijke gebied. In het laatstgenoemde gebied wordt uitgegaan van de bouw van ca. 60 woningen in de 1^e fase; voor het zuidelijk gebied wordt in de eerste fase uitgegaan van de bouw van ca. 400 woningen.

Het zuidelijke gebied is deels boezemgebied en deels poldergebied. Een integrale ontwikkeling van dit gebied wordt noodzakelijk geacht vanwege de waterstaatkundige voorzieningen bij de beoogde omzetting van polder naar boezemgebied en de binnen dit gebied te realiseren waterberging. Een en ander houdt in dat deze waterstaatkundige voorzieningen deels voorafgaand en deels na de realisatie van de woningbouw dienen plaats te vinden. Rekening houdend met de bouwtijd en de voorbereidingen die samenhangen met het bouwrijpmaken van de gronden wordt ervan uitgegaan dat de start van de werkzaamheden zo spoedig mogelijk dient plaats te vinden.

Daarnaast kan planrealisatie plaatsvinden langs de linten aan de oost- en westzijde van het plangebied. Voor deze linten wordt uitgegaan van een bouwtempo van gemiddeld 100 woningen per jaar. Ook langs de linten dient rekening te worden gehouden met de beoogde wijziging van de waterstaatkundige situatie waarbij de polder wordt omgezet tot boezemgebied. Bij de realisatie van het woongebied wordt geanticipeerd op de nieuwe situatie. Een en ander kan voor de bestaande woningen in het gebied wijzigingen betekenen met name voor het peil van de bij de woningen behorende erven en tuinen. (zie ook 8.4).

De afzonderlijke uitwerkingsplannen zullen voldoen aan de conform de 325 m³/ha norm te realiseren waterberging. Hiervoor zal per uitwerkingsplan een waterbalans worden opgesteld. Het totaal van de uitwerkingsplannen zal voldoen aan de conform de norm te realiseren waterberging en de tussen de convenant partijen overeen gekomen overcompensatie van 75.000 m³. Hiervoor zal, op basis van een peilstijging van 0,35 cm, in het totale plangebied minimaal 26 ha oppervlaktewater in het boezemsysteem gerealiseerd worden.

4.6. Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw

Duurzaamheid heeft een belangrijke rol gekregen binnen de ruimtelijke ordening. Uitgangspunt is dat duurzame stedenbouw wordt bevorderd. Duurzaamheid in de stedenbouw betekent 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 in de Poelzone een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat.

Duurzaam bouwen

Het streven is gericht op duurzaam bouwen. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het beperken van de negatieve milieueffecten 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. De ambitie voor nieuwbouw in het plangebied is dat de woningen tenminste voldoen aan de zogenaamde "richtinggevende ambitie", ofwel aan de Groenfinancieringsgrens en enkele "Haaglandenmaatregelen" met betrekking tot het verplichte gebruik van FSC hout, het voorkomen van uitloging van zink en koper en het beperken van het gebruik van pvc. Daarnaast geldt het Bouwbesluit als ondergrens.

Om tot een daadwerkelijk hogere milieukwaliteit te komen zal ten behoeve van de toetsing aan de provinciale Nota planbeoordeling en het Regionaal Structuurplan Haaglanden in bestemmingsplannen moeten worden aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de milieudoelstellingen.

Op het gebied van duurzaam energiegebruik is de Energie Prestatie op Locatie (EPL) het instrument om inzichtelijk te krijgen op welke wijze voor een concreet plan kan worden gekomen tot een optimale configuratie van de energievoorziening. Hierbij dient het gebruik van fossiele brandstoffen zo veel mogelijk te worden beperkt. De EPL is met name een instrument om de CO₂ emissie op een bepaalde locatie te meten. Het instrument ondersteunt gemeenten in hun energiebeleid voor de gebouwde omgeving. De EPL is net als de EPC een maat voor de energetische kwaliteit, maar dan voor de hele bouwlocatie inclusief de energievoorziening die voor en/of in deze locatie is aangelegd. De EPL kent een schaal van 0 tot 10, waarbij 10 staat voor een ideaalsituatie waarbij geen fossiele brandstoffen worden gebruikt. De EPL is tevens een communicatie-instrument. Het helpt lokale partijen in het besluitvormingsproces bij de keuze van de optimale energie-infrastructuur.

De gemeente Westland heeft in haar door de Raad vastgestelde "klimaatplan gemeente Westland 2004-2008" ertoe verplicht om bij woningbouwlocaties met meer dan 250 woningen een EPL scan uit te voeren. Deze scan is erop gericht een EPL van minimaal 7 toe te passen. Ook in het "toetsingskader" Regionaal Structuurplan Haaglanden (subparagraaf 2.8.5) wordt uitgegaan van een EPL van ten minste 7 toe te passen..

Om daadwerkelijk tot een hogere milieukwaliteit van ruimtelijke plannen binnen de gemeente te komen zal er ten behoeve van de locatie Het Nieuwe Water een energiescan moeten worden uitgevoerd waarin wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan en rekening is gehouden met een EPL van minimaal 7. Vóórdat aan de realisatie van het bestemmingsplan wordt begonnen, wordt deze EPL-scan uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek dienen als basis van de verdere planrealisatie.

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 bij een gelijkblijvend functiegebruik (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 rolstoelgebruikers.

Met betrekking tot het voorgaande 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 de nota "Beleid Duurzaam Bouwen 2006 - 2010" (vastgesteld op 31 januari 2006 door de raad van de gemeente Westland).

5. WATERHUISHOUDING

Met de ondertekening van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) wordt door alle belanghebbende partijen in de Ontwikkelingsvisie Greenport onderkend dat de waterproblematiek gezamenlijk moet worden opgepakt. In het verlengde hiervan wordt door het stadsgewest Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland en de provincie Zuid-Holland gewerkt aan een Regionaal Bestuursakkoord Water. Dit akkoord vormt het kader voor gemeentelijke en stadsgewestelijke plannen. In voorjaar van 2008 is het gemeentelijk waterplan ter inzage gelegd in het kader van de inspraakprocedure. Verwacht wordt dat dit plan in het najaar 2008 kan worden vastgesteld. In het waterplan staat de koppeling van groen aan de wateropgave centraal.

Bij de opzet van dit onderdeel is rekening gehouden met de "Handreiking Watertoets 2004" van het Hoogheemraadschap van Delfland.

5.1. Waterkeringen en veiligheid

In de huidige situatie zijn er boezemkaden aanwezig binnen het plangebied. De boezemkaden bevinden zich aan de westzijde van boezemkanaal Poelwatering (Poelkade). Deze boezemkaden vormen de waterstaatkundige grens tussen boezemland en de Poelpolder. De boezemkaden betreffen geen veenkaden waardoor aangescherpte criteria en richtlijnen voor veenkaden niet van toepassing zijn.

In de toekomstige situatie zal door peilverandering, ophoging, vergravingen en doorgravingen van de boezemkade, de gehele poelpolder als waterstaatkundige eenheid komen te vervallen en zal het gebied worden toegevoegd aan Delflands Boezem.

In het bestaande boezemland zijn functies gevestigd welke overeenkomen met de toekomstige kapitaal intensievere functies in het plangebied. De bescherming van het plangebied met boezemkades (faalkans 1 op 1.000 jaar) wordt met het opnemen van de Poelpolder in het boezemgebied gelijk aan de bescherming van het gehele boezemgebied met de zeewering (faalkans 1 op 10.000 jaar). Hiermee wordt dus een hoger veiligheidsniveau voor de toekomstige kapitaal intensievere functies in het plangebied gerealiseerd. Voor de te behouden aanwezige opstallen zullen passende maatregelen genomen worden. In de uitwerkingsplannen zal tevens zorg worden gedragen dat er geen verslechtering optreedt van het watersysteem op polderniveau.

Het projectplan zal gefaseerd worden uitgevoerd. De verdere herinrichting en waterstaatkundige transformatie van het gebied zal plaatsvinden in nauw overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland. Voor het plan wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Om een gefaseerde uitvoering mogelijk te maken zijn in het bestemmingsplan een aantal specifieke wijzigingsbepalingen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dan te allen tijde zorg gedragen wordt voor een gedegen (vervangende) waterkering. Uitvoering zal daarom steeds plaatsvinden in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland.

5.2. Waterberging

Het plangebied bevindt zich in de poelpolder en wordt begrensd door enerzijds het boezemkanaal Poelwatering en anderzijds het boezemkanaal Nieuwe Vaart. Ten noorden van het plangebied bevindt zich De Gantel. Deze boezemkanalen bevinden zich op boezempeil - 0,40 m NAP. Ten noorden van het plangebied is tevens de calamiteiten berging "Plas van alle winden" aanwezig. Binnen het plangebied zijn enkele overige polderwatergangen aanwezig welke zich op polderpeil van de poelpolder bevinden -1,80 m NAP.

Om te voorzien in voldoende retentie van water binnen het gebied dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd. Door het Hoogheemraadschap van Delfland is de waterberging voor stedelijk gebied vastgesteld op 325 m³/ha per waterstaatkundige eenheid.

Van deze eis mag worden afgeweken mits er wordt voldaan aan de maximale peilstijging op de boezem die optreedt bij een bui die eens in de 100 jaar voorkomt. Het hoogheemraadschap houdt hierbij een regenbui van 100 mm in 48 uur aan als maatgevende bui. De maximale stijging van de waterstand op een boezem bij deze bui is 20 cm. Daarnaast mag na zo'n bui geen inundatie optreden.

Op 23 augustus 2005 heeft het College van Dijkgraaf en Hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Delfland ingestemd met de "Toetsing Wateroverlast" waarin een nieuw maximaal toelaatbare peilstijging (calamiteitenberging) van 35 cm is besproken. Doel van deze toetsing was de wateropgave (NBW-normen) inzichtelijk te krijgen en na te gaan in hoeverre de watersystemen in relatie tot de wateropgave op orde zijn. Uit de toetsing bleek dat het boezemland in het Westland na uitvoering van de ABC-boezemmaatregelen aan de landelijke normen voldoet. Tot op heden is dat nog niet het geval.

Om te voorzien in voldoende retentie van water binnen het gebied Het Nieuwe Water dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd. Door het Hoogheemraadschap van Delfland is de waterbergingseis bij functieverandering voor stedelijk gebied vastgesteld op 325 m³/ha. Voorts is in het kader van ABC maatregelen (Hoogheemraadschap van Delfland) het gebied aangewezen voor realisatie van extra waterberging van ca. 75.000 m³ op boezemniveau (- 0,40 m NAP).

Vanuit Hoogheemraadschap van Delfland is het verzoek geweest aan Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland of er een piekwaterberging in het project Het Nieuwe Water meegenomen kan worden. Eerste insteek was een piekberging op polderniveau van 75.000m³.

In een aantal ontwerpessies is gekeken of deze waterberging in het project mee genomen kan worden. Aan deze sessies namen mensen uit de volgende vakgebieden deel:

- Vertegenwoordigers van Het Hoogheemraadschap van Delfland;
- Specialist van Waterloopkundig Laboratorium (Delft Hydraulics);
- Vertegenwoordigers van de gemeente Westland;
- Stedenbouwkundige architect;
- Landschaps architect;
- Civiel ingenieur;
- Ecologen;
- Locatieontwikkelaar ONW.

Een aantal ontwerpessies hebben hiervoor plaatsgevonden, waarbij een aantal knelpunten terug kwamen:

- Beperkte inrichtingsmogelijkheid van toch een groot oppervlak in het project in verband met mogelijkheid tot onderwater lopen. En een eis van het Hoogheemraadschap van Delfland dat de berging zodanig ingericht wordt dat er geen bemerking zijn voor de inzet als piekberging;
- Veiligheid, hoe ga je om met een openbaar terrein in een woningbouwlocatie, die onderwater gezet wordt op niet nader gespecificeerde tijden;
- Beheer, naast beperkte inrichtingsmogelijkheid is ook beheer een probleem en hoe gaan we om met het gebied als er water in gestaan heeft. Alle rommel / slib komt de polder in, wie ruimt het op. Vegetatie is dan eveneens problematisch.
- hoe kan de berging het project een hogere kwaliteit uitstraling geven, op deze wijze alleen negatief, groot stuk land waar je eigenlijk niks mee kunt

- wat kun je recreatief gezien met het water in de polder, recreatieve functie op boezemwater geeft meerwaarde

Uiteindelijke conclusie/oplossingen van deze sessies op de knelpunten was het waterpeil naar boezempeil om te zetten. Met als gevolg dat de piekwaterberging omgezet wordt naar een continu berging. Consequenties van deze keuze:

- de berging is in plaats van een piekwaterberging een reguliere berging geworden, waardoor het boezemsysteem robuuster is geworden. Het gebruik van de berging is hierdoor niet afhankelijk van menselijk ingrijpen om het bergingssysteem in werking te zetten, maar is altijd robuust;
- er zijn geen problemen met functionaliteit van het terrein en beheer;
- groot oppervlak op boezempeil geeft een hoge kwaliteit aan het plan en heeft een hoge recreatieve waarde voor zowel woningen binnen het plan als voor de omgeving.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft deze wijziging ook beoordeeld in het kader van overige plannen en is akkoord met de omzetting van piekwater naar reguliere berging.

De verdere uitwerking van het bestemmingsplan geschiedt middels uitwerkingsplannen. Dit gezien het feit dat het stedenbouwkundig plan nog in ontwikkeling is. Met HDD zijn de volgende kaders betreffende de wateropgaaf afgesproken voor de uitwerkingsplannen.

De afzonderlijke uitwerkingsplannen zullen voldoen aan de conform de 325 m³/ha norm te realiseren waterberging. Hiervoor zal per uitwerkingsplan een waterbalans worden opgesteld. Het totaal van de uitwerkingsplannen zal voldoen aan de conform de norm te realiseren waterberging en de tussen de convenant partijen overeen gekomen overcompensatie van 75.000 m³. Hiervoor zal, op basis van een peilstijging van 0,35 cm, in het totale plangebied minimaal 26 ha oppervlaktewater aan het boezemsysteem toegevoegd worden. Bij een tekort ten opzichte van de tussen de convenantpartijen overeengekomen 75.000 m³ overcompensatie (calamiteitenberging) zal de vergoeding van het hoogheemraadschap naar rato van de wel gerealiseerde overcompensatie plaatsvinden. Deze overcompensatie kan tevens in de genoemde locaties gerealiseerd worden.

De bescherming van het plangebied met boezemkades (faalkans 1 op 1.000 jaar) wordt met het opnemen van de Poelpolder in het boezemgebied gelijk aan de bescherming van het gehele boezemgebied met de zeewering (faalkans 1 op 10.000 jaar). Hiermee wordt dus een hoger veiligheidsniveau voor de toekomstige kapitaal intensievere functies in het plangebied gerealiseerd. Voor de te behouden aanwezige opstallen zullen passende maatregelen genomen worden. In de uitwerkingsplannen zal tevens zorg worden gedragen dat er geen verslechtering optreedt van het watersysteem op polderniveau.

Aandachtspunt bij de realisering van de voorgestelde waterstaatkundige aanpassingen zijn de gevolgen voor de bestaande woningen, ten aanzien van deze woningen dient nader onderzoek te worden verricht.

5.3. Wateraanvoer en afwatering

In het boezemgebied is een aantal algemene knelpunten aanwezig, namelijk:

- het boezemwater heeft onvoldoende waterbergend vermogen om bij hevige regenval het overtollige water te bergen; er is een aantal gevallen van waterschade bekend. Het betreft vooral ondergelopen kelders.
- het boezemwatersysteem heeft onvoldoende doorstroomcapaciteit.

Tussen de "Stichting herstructurering Westland" en de gemeente Westland zijn afspraken gemaakt om de plannen met betrekking tot de waterhuishouding in te passen in de nieuw

geplande bouwlocaties. Buiten het plangebied is voorzien in onder meer de verbreding van de Vlotwatering tussen de Gantel en de kust. De Vlotwatering is inmiddels over een lengte van 550 meter aansluitend aan de Monstersevaart verbreed.

Het Hoogheemraadschap van Delfland is voornemens de afvoercapaciteit te vergroten van 2 m³/s naar 8 m³/s door het bestaande vlotgemaal te vervangen door een nieuw boezemgemaal. Inmiddels zijn de plannen voor de bouw van een uitwateringsgemaal in het plangebied "Duingeest" vergevorderd.

5.4. Grondwater

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied in de nieuwe situatie al het oppervlaktewater op boezempeil te brengen waardoor het waterpeil van -1,80 m NAP naar -0,40 m NAP zal stijgen. Deze stijging zal gevolgen hebben voor de grondwaterstand en kan mogelijk van invloed zijn op reeds aanwezige bebouwing binnen het plangebied. Naar de consequenties van deze grondwaterstijging is door WL Delft nader uitgebreid geohydrologisch onderzoek verricht.

De peilhoogte van de nieuwe gebouwen en constructies worden zodanig uitgevoerd dat bij maximale waterstanden geen schade optreedt als gevolg van grondwateroverlast.

5.5. Drooglegging

De bestaande Poelpolder wordt opgeheven en gaat deel uitmaken van het omringende boezemland. In het bestaande boezemland zijn functies gevestigd welke overeenkomen met de toekomstige kapitaal intensievere functies in het plangebied. De bescherming van het plangebied wordt met het opnemen van de Poelpolder in het boezemgebied gelijk aan de bescherming van het gehele boezemgebied.

De drooglegging in bebouwd gebied dient in het algemeen minimaal 80 tot 100 cm te zijn. Dit is een toetsingscriterium van het hoogheemraadschap bij peilbesluiten. Bij terreinop-hoging is een grotere drooglegging mogelijk indien de grondwaterstand niet wordt verlaagd.

In verband met de bijzondere ambities in het plangebied zal ook ten aanzien van de droogleggingen en vloerpeilen innovatief dienen te worden omgegaan met de meer algemene eisen ten aanzien van de drooglegging. Ten aanzien van "drijvende" woonvormen speelt de droogleggingsnormen slechts een beperkt rol en zullen deze veelal betrekking hebben op het aangrenzende land. Voor voorzieningen onder (water)peil zullen eisen dienen te worden opgesteld ten aanzien van het "watervrij houden" ook bij een toename van het peil als gevolg van hevige of langdurige neerslag. Voorkomen dient te worden dat onder peil gelegen voorzieningen zoals parkeerkelders, bergingen en bijbehorende toegangen wateroverlast krijgen.

In het kader van de ontpoldering en de toekomstige stijging van het waterpeil in de voormalige polder is door het Waterloopkundig Laboratorium Delft Hydraulics onderzoek gedaan naar de bestaande woningen in het plangebied en de gevolgen voor die woningen. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Effect peilverhoging Het Nieuwe Water op bestaande bebouwing" (9 december 2007; zie literatuurlijst achter de inhoud van de toelichting nr. 33).

Als gevolg van het onderzoek is komen vast te staan dat een aantal woningen om fysieke redenen niet kan worden gehandhaafd. Uitgangspunt is dat deze woningen worden verworven. Voor andere woningen, die ingepast kunnen worden in de toekomstige ontwikkelingen in het gebied, waarbij het perceel te laag is gelegen zal, in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan overleg met eigenaren worden bezien op welke wijze pas-

sende maatregelen kunnen worden getroffen. Er zal nog nader onderzoek uitgevoerd gegaan worden om knelpunten bij de te handhaven woningen/woonpercelen op te lossen.

5.6. Watergangen en kunstwerken

De volgende eisen worden gesteld aan watergangen en kunstwerken:

- 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 een vijfde van de waterbreedte dient te zijn (met een maximum afhankelijk van de situatie: veenbodem/zandbodem);
- de duikers in stedelijk gebied dienen een minimaal doorzicht van 0,2 m te hebben.

In de te realiseren watergang langs "De Groene Zoom" aan de westzijde van het plangebied en elders kunnen ten ontsluiting van de woongebieden bruggen of duikers worden aangelegd waarbij rekening dient te worden gehouden met de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland. De detaillering van de aan te leggen kunstwerken en dwarsprofielen van de watergangen vindt in een later stadium plaats.

5.7. Waterkwaliteit en ecologie

Voor alle oppervlaktewateren wordt gestreefd naar het bereiken van de MTR norm, of het onderscheiden hiervan. De MTR staat voor maximaal toelaatbaar risico en is de algemene norm voor oppervlaktewateren (vierde nota waterhuishouding). Aansluitend hierop wordt gestreefd naar het terugdringen van de zoute kwel. Bij de inrichting van oevers dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met het ecologisch functioneren van de oevers. Bij herinrichting moeten verdwenen natuurvriendelijke oevers gecompenseerd worden. In noordelijk deel en het middendeel wordt gestreefd naar circa 50% natuurvriendelijke oevers; deze norm geldt overigens niet voor het zuidelijke deel waar meer gedacht wordt aan bebouwing met kades.

De waterkwaliteit van het water in het plangebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het boezemwater in het beheersgebied van Delfland. De kwaliteitsverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders. Het water in de Westlandse boezem wordt ververst door inlaat van water uit het Brielse Meer.

Ten aanzien van de fysisch/chemische kwaliteit van het water kan worden gesteld dat in het overgrote deel van Delflands boezemgebied niet wordt voldaan aan de normen. De gemiddelde fysisch/chemisch waterkwaliteit in het boezemgebied is de afgelopen jaren wel verbeterd.

Voor wat betreft de ecologische kwaliteit kan worden gesteld dat de waterkwaliteit op een aantal aspecten (beheer, voedselrijkdom) ondermaats is en op andere aspecten (toxiciteit, variant-eigen karakter, zuurstofgehalte) voldoende of goed scoort. De veranderde functie van het plangebied van glastuinbouw naar woningbouw zal naar verwachting kunnen bijdragen aan een verbetering van het oppervlaktewater.

De huidige situatie van het plangebied wordt gekenmerkt door een lage ecologische waarde als gevolg van de huidige inrichting (glastuinbouw gebied). Aanleg van nieuwe watergangen met flauw aflopende taluds kan voor nieuwe verblijf-, nest-, of foerageerplaatsen voor amfibieën, vissen, insecten, vogels en zoogdieren zorgen. Bovendien zal dit gelegenheid voor diverse waterminnende plantensoorten bieden zich te ontwikkelen. Voor de nieuw te realiseren oevers wordt zoveel mogelijk uitgegaan van natuurvriendelijke oevers.

Een bijzonder aspect voor de toekomstige waterkwaliteit is de effecten van "drijvende woningen" en "eilanden op de waterkwaliteit. Bij de uitwerking van het plan zal nader onderzoek noodzakelijk zijn en zullen zonodig normen dienen te worden gesteld aan de maximale omvang van deze elementen om ervoor te zorgen dat de waterkwaliteit blijft voldoen aan de te stellen voorwaarden. Een te groot bedekt (al dan niet aaneengesloten) wateroppervlak kan een nadelige invloed hebben op de waterkwaliteit. Dit onderzoek en de normstelling zal in nauw overleg met het Hoogheemraadschap worden bepaald.

5.8. Onderhoud

Bij de inrichting van een gebied dient rekening gehouden te worden met het onderhoud aan hoofdwatergangen en oeverzones

In principe dienen aan weerszijden van de hoofdwatergang 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 de 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, geldt het uitgangspunt van varend onderhoud. Dit geldt ook als er geen 4 m onderhoudsstrook gerealiseerd kan worden. Bij varend onderhoud worden specifieke inrichtingseisen gesteld. De trajectlengte dient minimaal 500 m te zijn, de minimale breedte van de watergang dient 3,5 m te zijn (op waterlijn). De doorvaarthoogte bij bruggen dient minimaal 1,00 m te zijn en de doorvaartbreedte dient minimaal 3,10 m te zijn. Verder zullen er opstelplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van het te water laten van het varend materieel en afvoer van het vrijgekomen (plantaardig) materiaal en/of bagger.

De onderhoudswerkzaamheden aan de Nieuwe Vaart en de Poelwatering worden door het Hoogheemraadschap van Delfland uitgevoerd. Het onderhoud van de overige watergangen en waterpartijen was in het verleden in onderhoud bij de aangelanden. In overleg met de Gemeente Westland dient te worden besloten wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van de overige watergangen en waterpartijen.

In overleg met het Hoogheemraadschap zal nader worden gezocht naar een geschikte locatie voor de (tijdelijke) opvang van baggerspecie die vrijkomt bij het beheer van watergangen binnen de gemeente. Vooralnog wordt in het plangebied geen locatie geschikt geacht.

5.9. Afvalwater en riolering

Het hoogheemraadschap hanteert de "Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak". In 2003 is de leidraad geactualiseerd met een nieuwe beslisboom. In deze "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten" 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.

In het plangebied zijn de bestaande woningen en glastuinbouwbedrijven voor het afvoer van het huishoudelijk afvalwater aangesloten op zowel een vrijvervalriolering als een drukriolering.

De afvoer van het huishoudelijk afvalwater en ander vuil water van de binnen het plangebied te realiseren woningen en voorzieningen zal worden aangesloten op de gemeentelijk riolering. Waarbij het afvalwater eventueel middels een persriool langs de Naaldwijkseweg en/of langs de Rijnvaartweg rechtstreeks op het gemaal aan de Koningin Juliana-weg/Naaldwijkseweg aan zal sluiten. Het afvalwater zal verder worden afgevoerd naar de a.w.z.i. Nieuwe Waterweg in Hoek van Holland.

De riolering voor het plangebied wordt nader uitgewerkt in een rioleringsplan. Als basis voor dit rioleringsplan dient het gemeentelijk rioleringsplan van de gemeente Westland. Het plan zal voldoen aan de Leidraad Riolering West Nederland en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003). Dit betekent voor het plangebied dat er een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd. Het afstromend regenwater afkomstig van (schone) daken en verhardingen wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Van belang hierbij is dat er geen uitlogende materialen (zink of bitumineuze materialen) worden gebruikt. Het afstromend regenwater van verhardingen (wegen en parkeerterreinen) wordt via infiltratie of bezinking in een filter of afscheider op oppervlaktewater geloosd.

Het hoogheemraadschap hanteert de "Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak". In 2003 is de leidraad geactualiseerd met een nieuwe beslisboom. In deze "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten" is het volgende opgenomen:

- Daken kunnen direct afgekoppeld worden mits er geen uitlogende 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.

6. MILIEU-ASPECTEN

6.1. Wet milieubeheer inrichtingen

Binnen en aan de randen van het plangebied is een aantal glastuinbouwbedrijven gelegen. In verband met eventuele hinder tussen de kassen en de (bedrijfs)woningen die niet tot het glastuinbouwbedrijf behoren, dient een onderlinge afstand van ten minste 10 meter (exclusief 2.5 meter vergunningvrij bouwen) van de gevel van de kas tot woningen van derden te worden aangehouden. In geval van aaneengesloten bebouwing dient te worden uitgegaan van 25 meter (exclusief 2.5 meter vergunningvrij bouwen). Voor specifieke situaties kan ontheffing worden verleend. De genoemde afstandsnorm is overigens niet langer opgenomen in de provinciale toetsingscriteria (nota "Regels voor Ruimte"). Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het aanhouden van voldoende afstand tussen de (agrarische) bedrijven en de (nieuw) te bouwen woningen, waarbij veelal het geluid de bepalende factor is. In de bijlage is op afbeelding 14 de indicatieve geluidszonering ten gevolge van de (agrarische) bedrijven binnen het plangebied aangegeven. Bij de realisatie van het plan zal rekening dienen te worden gehouden met bestaande milieuentour van deze bedrijven. Hiervoor zal nader onderzoek en wellicht het nemen van maatregelen aan de bron en/of het aanhouden van voldoende afstand worden ingepast bij de planrealisatie.

Bij een gefaseerde realisatie van de nieuwe woningbouw in het plangebied dienen de genoemde afstanden ook in acht te worden genomen. Dit in verband met de glastuinbouwbedrijven die op een later tijdstip de bedrijfsactiviteiten zullen beëindigen. Bij de realisatie dient eveneens rekening te worden gehouden met het voorkomen van schaduwhinder bij bestaande en (voorlopig te handhaven) glastuinbouwbedrijven.

6.2. Bodem

De bodem wordt in Nederland lang niet altijd duurzaam gebruikt. Dat leidt tot hardnekkige bodemproblemen die dringend om een oplossing vragen: versnelde daling van de bodem, overstromingen en verontreiniging, afname van bodemvruchtbaarheid, bewerkbaarheid en herstelvermogen van landbouwgronden, uitblijvende natuurkwaliteit, verlies aan biodiversiteit en verminderde kwaliteit van het landschap. Klimaatveranderingen versterken de negatieve effecten van niet duurzaam bodemgebruik.

6.2.1. Wettelijk kader en normstelling

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden indien de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of wordt 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.

Het huidig bodembeleid maakt onderscheid tussen ernstig verontreinigde grond, licht verontreinigde grond en schone bodems. Voor deze drie categorieën geldt verschillend beleid en verschillende regelgeving. Ernstig verontreinigde grond moet in principe worden gesaneerd, licht verontreinigde grond moet blijvend worden beheerd en schone grond moet schoon blijven. De Wet bodembescherming (Wbb) is het belangrijkste kader voor bescherming van de bodem.

VROM heeft eind 2003 samen met het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselveiligheid (LNV) en Verkeer en Waterstaat (V&W) een nieuw beleidskader voor de bodem aan de Tweede Kamer gepresenteerd. Dit kader beschrijft de nieuwe contouren voor een duurzaam bodembeleid en is vastgelegd in een beleidsbrief. Het beleid wordt nu verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

De hoofdlijnen van het nieuwe beleid zijn in het kort:

- Het gebruik van de bodem is voortaan leidend, niet meer alleen het beheer van de bodemverontreiniging.
- Maatschappelijke partijen gaan meer verantwoordelijkheid dragen voor de bodem.
- Gemeenten en waterkwaliteitsbeheerders krijgen meer mogelijkheden om hun beslissingen af te stemmen op hun ambities en de maatschappelijke en ruimtelijke dynamiek in hun regio.
- Ondanks de bredere focus van het beleid blijft het voorkomen en herstellen van schade door verontreiniging en aantasting van de bodem een behoorlijke taak.
- Er wordt gewerkt aan een betere aansluiting van beleidskaders en overige relevante regelgeving door aanpassingen in wet- en regelgeving.
- Er vindt afstemming plaats op EU-regelgeving.

6.2.2. Resultaten plangebied

De gronden in het plangebied zijn inmiddels deels in eigendom van de gemeente Westland. Momenteel zijn slechts over circa 70% van het nieuw te ontwikkelen gebied bodemkwaliteitgegevens bekend. Deze hebben vooralsnog geen verontrustende situaties aan het licht gebracht. In de komende periode en in ieder geval voor de ontwikkeling van het gebied zal nader bodemonderzoek plaatsvinden. Indien daarbij saneringslocaties worden aangetroffen zullen saneringsmaatregelen worden getroffen zodat de bodem geschikt wordt voor het toekomstige gebruik. Daarbij zal tevens een actualisatie van de reeds bekende bodemkwaliteit plaatsvinden.

6.3. Akoestische aspecten

6.3.1. Wettelijk kader

Algemeen

De Wet geluidhinder biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. In zijn alge-

meenschap stelt de Wet geluidhinder (Wgh) eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van een weg.

Bij nieuwbouw van woningen aan een bestaande weg, bij een wijziging aan een bestaande weg of bij de aanleg van een nieuwe weg, moet een akoestisch onderzoek worden verricht om de geluidsbelasting te bepalen (artikel 80 juncto artikel 77 Wgh). Het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 stelt regels aan het bepalen van de geluidsbelasting.

Uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige geluidsbelasting is hierbij het zogenoemde maatgevende jaar. In beginsel is dit tien jaar na realisatie van de plannen. Het kan echter zijn dat, in geval van aanleg of wijziging van een weg er sprake is van andere termijnen.

De Wet geluidhinder is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een weg. Binnen deze zone wordt de geluidsbelasting berekend.

De geluidsbelasting (L_{den}) wordt bepaald door het gewogen gemiddelde van de volgende geluidsniveaus:

- het equivalente geluidsniveau (L_{eq}) over de dagperiode (07.00-19.00 uur);
- het equivalente geluidsniveau (L_{eq}) over de avondperiode (19.00-23.00 uur), verhoogd met 5 dB;
- het equivalente geluidsniveau (L_{eq}) over de nachtperiode (23.00-07.00 uur), verhoogd met 10 dB.

Voor zover er geen sprake is van specifieke omstandigheden wordt de berekende geluidsbelasting verminderd met de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder, alvorens toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, en bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij de bepaling van de geluidswering van de gevel.

Omvang geluidszones

In artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn de geluidszones gedefinieerd. De geluidszones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden.

Tabel 1
Zonebreedten

aantal rijstroken	breedte van de geluidszone	
	buitenstedelijk gebied	stedelijk gebied
5 of meer	600 m	350 m
3 of 4	400 m	350 m
1 of 2	250 m	200 m

In artikel 1 van de Wet geluidhinder zijn de definities opgenomen van binnenstedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- buitenstedelijk: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door borden komgrens) en het gebied (binnen en buiten de bebouwde kom) binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- binnenstedelijk: het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Wegen die geen zone hebben, en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:

- wegen, die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen, waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Geluidsgevoelige bestemmingen

Geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder zijn:

- woningen;
- scholen;
- ziekenhuizen, verpleeghuizen;
- overige gezondheidszorggebouwen;
- terreinen bij gezondheidszorggebouwen;
- woonwagenterreinen.

Begrip gevel

De geluidsbelasting op een geluidsgevoelige bestemming dient bepaald te worden ter plaatse van de gevel van de bestemming. In artikel 1 van de Wet geluidhinder is het begrip gevel gedefinieerd.

gevel : de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB.

Bovenstaande betekent dat, indien een geveldeel zonder te openen delen een voldoende geluidswering heeft, dit geveldeel niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. Dit noemen we een 'dove gevel'. De geluidsbelasting dient dan bepaald te worden op een locatie waar wel te openen delen aanwezig zijn.

Nieuwbouw geluidsgevoelige bestemmingen

In onderstaande tabel zijn de grenswaarden uit de Wgh opgenomen met betrekking tot de nieuwbouw van een geluidsgevoelige bestemming.

Tabel Grenswaarden bij nieuwbouw

status van de woning	status van de weg	voorkeursgrenswaarde in dB	maximale ontheffing dB		maximaal binnenniveau dB
			stedelijk	buitenstedelijk	
nieuw te bouwen woning (niet geprojecteerd)	bestaand	48 (art 82.1 Wgh)	58 (art 83.1 Wgh)	53 (art 83.1 Wgh)	33 (art 111.2 Wgh)
		48 (art 82.1 Wgh)	63 (art. 83.2 Wgh)	n.v.t.	33 (art 111.2 Wgh)

Met betrekking tot het onderzochte gebied is er sprake van nieuw te bouwen woningen in binnen- en buitenstedelijke gebieden. Voor alle gebieden is de voorkeursgrenswaarde 48 dB (art. 82.1 Wgh). De bijbehorende maximale ontheffingen zijn 63 dB (art. 83.2 Wgh) en 53 dB (art. 83.1 Wgh) voor respectievelijk binnen- en buitenstedelijke situaties.

Hogere waarden

Wanneer de te verwachten geluidsbelasting vanwege de weg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan het college van B&W in een aantal vast omschreven situaties een hogere waarde vaststellen, met dien verstande dat deze de maximaal toelaatbare waarde niet te boven mag gaan.

Voor het verkrijgen van een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde dient de procedure gevolgd te worden, zoals in het Besluit geluidhinder 2006 is opgenomen. Voor de vaststelling van de hogere waarden dient voldaan te worden aan een aantal criteria (art. 110a, lid 5 Wgh):

- de toepassing van maatregelen (bron- en overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting op de gevels, zijn onvoldoende doeltreffend is, of;
- deze maatregelen ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Bij bezwaren van financiële aard moet er sprake zijn van bovenmatige kosten, alsmede het ontbreken van alternatieven.

6.3.2 Onderzoek en conclusie

In opdracht van de Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland is door DGMR, adviseurs voor bouw, industrie, verkeer, milieu en software, een akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek verricht naar de nieuwbouwlocatie 'Nieuwe Water' in de gemeente Westland. Voor de vorming van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te weten in hoeverre wegverkeerslawaaï een belemmering vormt voor de situering van woningen. Er is getoetst aan de Wet geluidhinder 2006.

De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het "Rapport V.2007.5477.01.R001, Nieuwbouwlocatie 'Nieuwe Water' - gemeente Westland, Onderzoek wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit (d.d. 25 juli 2008). Dit rapport is als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Aan de hand van de contourberekeningen zijn de minimale afstanden tot de weg bepaald waar nieuwbouwplannen gerealiseerd kunnen worden. Op de meeste locaties zullen naast eengezinswoningen ook appartementen (laagbouw) gerealiseerd worden. Om deze reden zijn de contouren zowel op 8 meter als op 14 meter berekend.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat, uitgaande van de huidige komgrenzen, woningbouw binnen het plangebied Nieuwe Water tot 70 meter van de weg van de Naaldwijkseweg niet zonder meer mogelijk is. Dit is vanwege de lagere maximale ontheffingswaarde (de weg ligt buiten de bebouwde kom) van 53 dB. Voor de overige wegen (Rijnvaartweg, Poelkade, Baakwoning, Hoge Geest en Dijckerwaal) geldt, dat de 53 dB contourgrens op maximaal 65 m van de weg ligt. Indien er geen bronmaatregelen worden getroffen of de komgrenzen worden aangepast, is een vrij grote oppervlakte niet bebouwbaar. Indien bronmaatregelen worden getroffen of de komgrenzen worden aangepast, is het mogelijk om vrijwel tot aan de wegrand bebouwing te realiseren. Dit is echter niet nader onderzocht.

Bij een definitieve locatie en hoogte van de nieuwbouwplannen dienen geluidsbelastingen op de gevels te worden berekend en te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Op basis van een dergelijk onderzoek kunnen hogere waarden worden aangevraagd bij de gemeente.

6.3.3. Hogere grenswaarden geluid

Wanneer de te verwachten geluidsbelasting vanwege de weg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan het college van B&W in een aantal vast omschreven situaties een hogere waarde vaststellen, met dien verstande dat deze de maximaal toelaatbare waarde niet te boven mag gaan.

Voor het verkrijgen van een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde dient de procedure gevolgd te worden, zoals in het Besluit geluidhinder 2006 is opgenomen. Voor de

vaststelling van de hogere waarden dient voldaan te worden aan een aantal criteria (art. 110a, lid 5 Wgh):

- de toepassing van maatregelen (bron- en overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting op de gevels, zijn onvoldoende doeltreffend is, of;
- deze maatregelen ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Bij bezwaren van financiële aard moet er sprake zijn van bovenmatige kosten, alsmede het ontbreken van alternatieven.

De procedure voor het doen vaststellen van hogere grenswaarden geluid volgt de bestemmingsplan procedure. De vaststelling van hogere waarden door het college van burgemeester zal plaatsvinden voordat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld.

6.4. Luchtkwaliteit

6.4.1 Wettelijk kader

Algemeen

Bij Wet van 11 oktober 2007 (tot wijziging van de Wet milieubeheer) zijn normen (grenswaarden en plandrempels) vastgesteld voor onder andere de concentraties zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (fijn stof, PM₁₀), koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆) in de lucht. Deze normen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en gebaseerd op de waarden, die zijn opgenomen in de diverse richtlijnen van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie.

Op 15 november 2007 is hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. In de wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel of niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Projecten die meer dan 3% bijdragen aan de luchtkwaliteit zijn opgenomen in een nationaal samenwerkingsprogramma (NSL) waarin afspraken staan over een pakket aan maatregelen. Met deze maatregelen moet het project gaan voldoen aan de gestelde grenswaarden. Europese regelgeving gaat uit van een maximale bijdrage van 1% aan de luchtkwaliteit. Daarom geldt tot het eerste kwartaal van 2009 een interimperiode waarbij projecten met een bijdrage hoger dan 1% en die niet zijn opgenomen in het NSL, getoetst moeten worden aan de Wm. In het Besluit en de Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM) is geregeld welke projecten niet meer getoetst hoeven worden. De 1% bijdrage is omgezet in heldere kentallen die de criteria vormen of wel of niet sprake is van een NIBM project.

Tegelijk met het inwerking treden van het nieuwe hoofdstuk 5 in de Wet milieubeheer zijn nieuwe regelingen van kracht geworden. Alle regelingen onder het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn hiermee komen te vervallen.

Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007

Op 15 november 2007 is de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 in werking getreden. Op grond van artikel 5.16 Wm kunnen projecten in overschrijdingssituaties die in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, toch doorgang vinden door toepassing van de regeling projectsaldering. Deze regeling gaat ervan uit dat per saldo, door de inzet van extra maatregelen of door het optreden van gunstige effecten elders, sprake is van een verbetering van de luchtkwaliteit. In het eerste lid van artikel 5.16 Wm wordt de minister de mogelijkheid geboden om nadere regels te stellen. Dit is nu gebeurd in de Re-

geling projectsaldering luchtkwaliteit 2007. De Regeling sluit zo veel mogelijk aan bij de (oude) Regeling saldering luchtkwaliteit 2005.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften over metingen en berekeningen om de concentratie en depositie van luchtverontreinigende stoffen vast te stellen. Verder schrijft de regeling rapportage voor van de uitkomsten van metingen en berekeningen. De regeling vereist ook een plan met maatregelen om een goede luchtkwaliteit te bewerkstelligen in geval van overschrijding.

In de regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethodes opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Deze gestandaardiseerde rekenmethodes geven resultaten die rechtsgeldig zijn. In de regeling zijn ook voorschriften opgenomen voor metingen met betrekking tot meetplaatsen en analyse.

In art. 35 en bijlage 4 van de regeling is de hoogte van de aftrek bij fijn stof vastgelegd. De nieuwe meetregeling staat een plaatsafhankelijke aftrek voor de jaargemiddelde norm voor fijn stof toe. De aftrek varieert van 3 tot 7 microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) en betreft het aandeel zeezout. Voor de gemeente Westland bedraagt deze aftrek $7 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Voor PM_{10} geldt naast een jaargemiddelde grenswaarde ook een 24-uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per etmaal. Deze (etmaalgemiddelde) grenswaarde mag maximaal 35 keer in een jaar worden overschreden.

Het blijkt dat de invloed van de in de buitenlucht aanwezige concentratie zeezout op het aantal dagen waarop de concentratie van fijn stof de dagwaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ overschrijdt, voor nagenoeg heel Nederland gelijk is. Derhalve geldt een vaste aftrek van zes dagen voor de dagnorm van fijn stof.

Per 19 juli 2008 is de gewijzigde Ministeriële Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 van kracht. Ten opzichte van de Regeling beoordeling van 8 november 2007 zijn belangrijke wijzigingen:

- de maximale reken- of meetafstand bij toetsing van NO_2 bij wegen is nu ook tien meter;
- het rekenpunt dat bij toetsing bij wegen wordt gekozen is, zover mogelijk, voor een lengte van 100 meter representatief;
- een emissiefactor is een factor die de uitstoot van een luchtverontreinigende stof per dier per jaar of per voertuigkilometer weergeeft. In 2008 zijn namelijk voor de eerste keer ook emissiefactoren van fijn stof voor veehouderijen bekend gemaakt;
- het ministerie van VROM zal nu ook jaarlijks grootschalige dubbeltellingscorrectiegegevens van stikstofdioxide, fijn stof en ozon bekend maken.

Alle wijzigingen in de regeling beoordeling staan in de Wijziging Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Normstelling

Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een aangegeven tijdstip tenminste moet zijn bereikt. Een plandrempel is het kwaliteitsniveau, dat bij overschrijding aanleiding geeft tot het opstellen van een plan, waarin aangegeven wordt op welke wijze kan worden voldaan aan bepaalde waarden. De voor dit onderzoek relevante plandrempel- en grenswaarden zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel Grenswaarden en plandrempelwaarden Wet milieubeheer

stof	type norm	plandrempel	Grenswaarde	
			2008	2010
zwaveldioxide (SO ₂)	24-uursgemiddelde dat 3 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m ³	--	125	125
zwevende deeltjes (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie in µg/m ³	--	40	40
	24-uursgemiddelde dat 35 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m ³	--	50	50
koolmonoxide (CO)	8-uurgemiddelde concentratie in mg/m ³	--	10	10
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie in µg/m ³	44	--	40
	uurgemiddelde dat 18 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m ³	220 ¹⁾	200	200
benzeen	jaargemiddelde concentratie in µg/m ³	7	10	5

1) geldt alleen voor drukke wegen (tenminste 40.000 mvt/etmaal)

6.4.2 Onderzoek

In opdracht van de Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland is door DGMR, adviseurs voor bouw, industrie, verkeer, milieu en software, een akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek verricht naar de nieuwbouwlocatie 'Nieuwe Water' in de gemeente Westland. Voor de vorming van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te weten in hoeverre wegverkeerslawaaai een belemmering vormt voor de situering van woningen. Er is getoetst aan de Wet geluidhinder 2006.

De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het "Rapport V.2007.5477.01.R001, Nieuwbouwlocatie 'Nieuwe Water' - gemeente Westland, Onderzoek wegverkeerslawaaai en luchtkwaliteit (d.d. 25 juli 2008). Dit rapport is als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In het luchtkwaliteitsonderzoek is rekening gehouden met de nieuwe emissiegegevens en achtergrondconcentraties, zoals recentelijk gepubliceerd door het Milieu- en Natuurplanbureau en de nieuwe Wet luchtkwaliteit die sinds 15 november 2007 van kracht is. Daarnaast is in dit onderzoek ook de verkeersaantrekkende werking meegenomen van de naar verwachting circa 1200 nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied 'Nieuwe Water'.

6.4.3 Resultaten onderzoek en conclusie

Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat inclusief plan, de NO₂-, benzeen-, BaP, CO- en SO₂-concentraties in 2010, 2015 en 2020 ten gevolge van de aanwezige wegen voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. De PM10-concentraties inclusief plan, voldoen eveneens in 2010, 2015 en 2020 aan de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³. Aangezien de eis, dat het aantal dagen dat het 24-uurgemiddelde de 50 µg/m³ per jaar overschrijdt niet groter is dan 35, wordt voor de aanwezige wegen in 2010, 2015 en 2020 voldaan.

Aangezien aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan, is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de planontwikkeling van het plangebied 'Nieuwe Water'.

6.5. Veiligheid

6.5.1. Externe veiligheid

Kader

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.

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Overeenkomstig artikel 5 van het Bevi dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening of een vrijstelling overeenkomstig artikel 11 van de Woningwet te worden onderzocht in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden.

Voor 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.

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

Onderzoeksthema's

Binnen het plangebied is sprake van een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief L.P.G.) aan de Naaldwijkseweg en een ondergrondse aardgastransportleiding in het plangebied. De Naaldwijkseweg is een route waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. Aangezien in het plangebied geen Risicovolle inrichtingen (Bevi-inrichtingen,

zoals vuurwerkinrichtingen) aanwezig zijn en, binnen de voorziene ontwikkelingen ook niet gevestigd mogen worden behoeft ten deze geen nader onderzoek te worden verricht en kan dit aspect verder achterweg blijven.

Verkooppunt motorbrandstoffen

De doorzet van L.P.G. va het verkooppunt is in de milieuvergunning van 15 april 2008 beperkt tot 1.000 m³. Bij een doorzet van minder dan 1.000 m³ per jaar bedraagt de afstand tussen een al dan niet geprojecteerd kwetsbaar object minimaal 45 m tot aan een vulpunt, minimaal 25 m tot het LPG-reservoir en minimaal 15 m vanaf de afleverzuil. Binnen deze afstanden zijn in het plan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten voorzien.

Conform het bepaalde in artikel 12 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is er sprake van een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Uit bijlage 2 van het Revi blijkt dat bij een doorzet van maximaal 1.500 m³ LPG per jaar de grens van het invloedsgebied zich beperkt tot 150 m vanaf het vulpunt. Binnen dit invloedsgebied bevinden zich beperkt kwetsbare objecten. Het gaat daarbij om een aantal verspreid liggende (bedrijfs)woningen, een aantal glastuinbouwbedrijven en een tuincentrum. Deze gebiedskenmerken zijn gehanteerd bij de toetsing van het groepsrisico bij de eerdergenoemde milieuvergunning bij toetsing van het groepsrisico. Uit deze toetsing bleek dat genoeglijk dat indien geen aanvullende maatregelen worden getroffen de oriëntatiewaarde voor groepsrisico wordt overschreden. Indien het laden en lossen van LPG zich beperkt tot de periode waarop het tuincentrum niet geopend is, dan is er niet langer sprake van het overschrijden van de oriëntatiewaarde voor groepsrisico. In verband hiermee heeft de vergunninghouder zich bereid verklaard het laden van LPG te laten plaatsvinden buiten de openingstijden van het tuincentrum.

Het invloedsgebied strekt zich ook uit over een deel van het geprojecteerde woongebied ten noorden van de Naaldwijkseweg. Voor het verkooppunt van motorbrandstoffen is op de kaart de veiligheidszone met een cirkel van 150 m aangegeven. Binnen deze is een beperkt aantal woningen geprojecteerd. Ook hiervoor geldt dat deze nieuwe ontwikkelingen getoetst dienen te worden aan de veiligheidsaspecten. In het kader van de herinrichting van het gebied dient door burgemeester en wethouders, nadat daarover advies is ingewonnen bij de brandweer, een besluit te worden genomen ten aanzien van de toename van het groepsrisico.

Transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In het gebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van 16 inch en een druk van 40 bar. Voor de aardgastransportleiding geldt een minimale bebouwingsafstand en een toetsings-/veiligheidsafstand. Bij de aardgastransportleiding behoort een zakelijke rechtstrook met een breedte van 4 m ter weerszijden van de leiding deze zone heeft op de kaart een leidingbestemming gekregen. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen. Daarnaast geldt aan weerszijden van de leiding een toetsing-/veiligheidszone. Deze zone is eveneens op de kaart aangegeven en brengt beperkingen met zich ten aanzien van de bouw van kwetsbare objecten. Bij de realisatie dienen de nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone dient te worden getoetst op de veiligheidsaspecten.

Conform de circulaire van het Ministerie van VROM "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" d.d. 26 november 1984 dient in geval van nieuwbouw van gevoelige functies, waaronder woningen, tenminste de toetsingsafstand in acht te worden genomen. Deze afstand is voor de genoemde leiding bepaald op veertig meter gemeten vanuit het hart van de leiding.

Planologische, technische of economische belangen kunnen echter een kleinere afstand vereisen. De minimaal aan te houden afstand, de kleinste afstand tussen het hart van de leiding en de buitenzijde van de (gevoelige) bebouwing, is de bebouwingsafstand. Deze afstand is bepaald op **twintig** meter gemeten vanuit het hart van de leiding. De bebouwingsafstand is op de plankaart aangegeven (veiligheidszone - leiding).

Door het ministerie van VROM wordt momenteel nieuw externe veiligheidsbeleid rondom buisleidingen voorbereid. Op basis van nieuwe inzichten en verbeterde modellering blijkt namelijk dat de wanddikte en de diepteligging van de leidingen medebepalend zijn voor de ligging van de 10^{-6} PR-contour. VROM heeft in het voorjaar van 2007 de gemeenten verzocht te anticiperen op het nieuwe beleid, ter voorkoming van saneringssituaties. Hiertoe zal de Gasunie, de leidingbeheerder, worden verzocht de 10^{-6} PR-contour behorende bij de leiding in het gebied te berekenen door middel van een door VROM geaccordeerde methodiek. Op grond van dit nieuwe beleid gelden langs deze hogedruk aardgasleiding een toetsingsafstand van 170 m. Binnen deze afstand dient de toename van het groepsrisico te worden bepaald. De uitkomst van dit onderzoek wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

Strikt genomen geldt voorts nog de circulaire van VROM uit 1984 totdat het nieuwe beleid van kracht wordt. Desondanks is rekening houdend met het interim-beleid voor de gasleiding een veiligheidszone van 170 m in plaats van de "oude" toetsings-/veiligheidszone van 40 m opgenomen.

Aan de Gasunie is inmiddels verzocht om een beoordeling van de veiligheidsaspecten met betrekking tot de in het plan gelegen gastransportleiding. Indien voor de vaststelling van het bestemmingsplan deze gegevens bekend zijn zal het plan daarop zonedig worden aangepast. Indien dit niet het geval is voorziet het plan in een wijzigingsbepaling die een andere situering van de veiligheidszone bij deze aardgastransportleiding mogelijk maakt.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg en water

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen. Op dit moment wordt voorzien dat de wetgeving binnen enkele jaren van kracht kan zijn.

De Naaldwijkseweg is niet aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het transport van LPG ten behoeve van bevoorrading van het LPG-station is ten deze niet van bijzonder betekenis en is meegenomen in de beoordeling van de veiligheidsaspecten met betrekking tot het verkooppunt voor LPG.

6.5.2. 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 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.

6.5.3 Explosieven

In maart 2005 is door T&A Survey BV onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven ter plaatse van het project Nieuwe Vaart in de gemeente Westland" (rapportnummer 0505-GPR826.2 van 2 september 2005).

In dit onderzoek worden 4 gebieden aangegeven:

- deelgebied IV Hoog risico Detectie onderzoek
- deelgebied III Wezenlijk risico Detectie onderzoek
- deelgebied II Mogelijk enig risico Werkprotocol
- deelgebied I Zeer licht risico – achtergrond risico, Geen actie noodzakelijk.

Deze gebieden zijn aangegeven op afbeelding 23 in de bijlage "Afbeeldingen" bij deze toelichting.

Voor de deelgebieden IV, III en II, dient alvorens over te gaan tot uitwerking / realisatie van de in het plan opgenomen bestemmingen nader onderzoek te worden gedaan naar het voorkomen van explosieven. Daarbij wordt voor dit aanvullend onderzoek naar (mogelijke) explosieven drie hoofdfasen onderscheiden:

Fase 1 – Vooronderzoek

Doel van deze bureau studie is het vaststellen van de risico's aangaande de aanwezigheid van explosieven in de ondergrond binnen het onderzoeksgebied op basis van verzameld en geanalyseerd (historisch) feitenmateriaal.

- *Fase 2 – Detectie*
Indien het vooronderzoek hiertoe aanleiding geeft dient fase 2 te worden uitgevoerd. Doel van dit veldonderzoek is het drie dimensionaal vaststellen van de positie van verdachte objecten (mogelijke explosieven) in het opsporingsgebied met behulp van geofysische meettechnieken.
- *Fase 3 – Benadering*
Indien het detectieonderzoek een aantal verdachte locaties oplevert, dient fase 3 te worden uitgevoerd. Doel van deze veldwerkzaamheden is het blootleggen van de verdachte objecten, bijvoorbeeld door ontgraving. Vervolgens worden de verdachte objecten geïdentificeerd en indien noodzakelijk, veiliggesteld en verwijderd.

Voor een verdere beschrijving van de wijze waarop het onderzoek zal dienen plaats te vinden wordt verwezen naar het bovengenoemde onderzoek.

6.5.4. Waterkeringen

Zoals eerder in deze toelichting aangegeven wordt door de ontpoldering in het plangebied de bescherming van het gebied vergroot voor overstromingen. Was bij de boezemkades, zoals tot op heden van toepassing, de faalkans 1 op 1.000 jaar, zal bij de toevoeging van het gebied aan Delflands Boezem, de bescherming van het gebied gelijk worden aan die van de bescherming van de zeewering, met een faalkans van 1 op 10.000 jaar.

7. JURIDISCHE VERANTWOORDING

7.1. Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit twee delen: de regels en een kaart. Verder wordt het plan vergezeld van deze toelichting. De regels en de plankaart(en) hebben een juridische bindende status en moeten in samenhang worden gezien. De toelichting geeft uitleg over de achtergronden van het bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van het plan. Aan de orde komen onder meer de plankaart de meer algemene achtergronden van de gebezigde bestemmingsmethodiek, enige algemene aspecten, de opbouw van de regels, de relatie tussen regels en plankaart en de beschrijving van de in de het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

De juridische opzet van een bestemmingsplan moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- De doelstellingen van het plan moeten duidelijk zijn verwoord. Het bestemmingsplan dient mogelijkheden te bieden om hetzij direct hetzij indirect deze doelstellingen te kunnen realiseren.
- Het procesmatige en ontwikkelingsgerichte karakter van de ruimtelijke ordening moet er in tot uitdrukking komen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bestaande situatie en gevestigde belangen enerzijds en met de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkelingen anderzijds.

Daarnaast moet de planmethodiek voldoen aan:

- o rechtmatigheid en rechtszekerheid;
- o doeltreffendheid en doelmatigheid;
- o uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid;
- o eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.

7.2. Bestemmingsmethodiek

7.2.1. Algemeen

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.

7.2.2. Uit te werken bestemmingen

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 3.6, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening, 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:

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

Bij de globale uit te werken bestemmingsmethodiek is geen sprake van een directe bouw-titel. In eerste instantie geldt voor deze bestemmingen een bouwverbod. Bouwvergunningen kunnen pas worden afgegeven indien de globale bestemmingen door burgemeester en wethouders nader zijn uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan. Bij de nadere uitwerking van de bestemmingen dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde en in dit bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels. Het uitwerkingsplan is dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan; het beleidskader en de essentiële elementen van het programma, zijn door de gemeenteraad al vastgesteld. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat een uitwerkingsplan niet zeer gedetailleerd hoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben.

In verband met de waterstaatkundige taakstelling, het realiseren van extra waterberging in het plangebied en de waterstaatkundige transformatie van het plangebied van polder naar boezemgebied, dient de uitwerking van het gebied plaats te vinden in nauwe samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland. Veel van de activiteiten zullen overigens ook onderworpen zijn aan door het Hoogheemraadschap op grond van de keur te verlenen ontheffingen. Om een en ander tot uitdrukking te brengen is in de (uitwerkings-)regels een specifieke bepaling opgenomen dat de uitwerking van het gebied in overleg met het Hoogheemraadschap dient plaats te vinden. Overigens geldt eveneens een verplichting tot het inwinnen van advies bij een aantal ontheffings- en wijzigingsbepalingen indien er sprake is of kan zijn van waterstaatkundige belangen. Doel van de regeling is mede het verbeteren van de coördinatie tussen gemeente en het Hoogheemraadschap. Overigens is, mede op verzoek van het Hoogheemraadschap de regeling zo opgesteld dat, ingeval door het Hoogheemraadschap voorafgaand een ontheffing van de keur is verleend, de adviesverplichting kan vervallen. Hierdoor wordt dubbel werk voorkomen.

Na de uitwerking van de bestemming door burgemeester en wethouders, worden de artikelen met de globale bestemmingen uit de regels vervangen door eindbestemmingen. De overige algemene regels, zoals (algemene) gebruiksregels, aanlegvergunningen, overgangsrecht, algemene ontheffingsregels, wijzigingsbepalingen en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, blijven hun geldigheid ook na de uitwerking behouden. Het

uitwerkingsplan, waarvoor ook een plankaart, bouwregels en een toelichting wordt opgesteld, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

De uitwerking is gekoppeld aan een eigen procedure. Deze kan 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 bekend worden 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 zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Van deze terinzagelegging wordt vooraf mededeling gedaan volgens de wettelijke bepalingen.

Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders hun zienswijzen indienen tegen het ontwerp uitwerkingsplan. Na vaststelling van het uitwerkingsplan bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.3. Eindbestemmingen

Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct bouwvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en eventueel het exploitatieplan. Hier is dus sprake van een directe bouwtitel. Volledigheidshalve wordt 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.

7.2.4. 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 globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemmingen is er sprake van een zekere globaliteit en flexibiliteit. Een verdergaande, gewenste globaliteit en flexibiliteit kunnen ook worden bereikt door voor het plangebied gebruik te maken van de mogelijkheden om van de bepalingen van het bestemmingsplan ontheffing te verlenen dan wel toepassing te geven aan de mogelijkheden het plan op onderdelen te wijzigen.

Bij het toepassen van de flexibiliteitsregels (ontheffingsbepalingen of wijzigingsbepalingen) dient er sprake te zijn van een nadere belangenafweging. In de belangenafweging zullen de belangen van de aanvrager worden afgewogen tegen andere belangen, waaronder stedenbouwkundige en maatschappelijke belangen. Daarbij worden de volgende (algemene) beleidsregels gehanteerd. Medewerking aan het toepassen van de flexibiliteitsregels kan 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.

7.3 Algemene aspecten

7.3.1 Archeologische waarden

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Voor een aantal gebieden is op grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid Holland sprake van potentiële archeologische waarden.

Op basis van bekend zijnde gegevens kunnen daarbij worden onderscheiden:

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

Ingevolge internationale afspraken dient aan gebieden met een (potentiële) archeologische waarde (a en b) een planologische bescherming te worden geboden. De gebieden als bedoeld onder a zijn aangegeven op de plankaart en hebben een bestemming gekregen die mede de archeologische waarde beschermd.

Voor de onder b bedoelde gebieden zal, alvorens tot herinrichting over te gaan, een nader archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Voor deze gebieden is een medebestemming ten behoeve van de bescherming van de (potentiële) archeologische waarde opgenomen. Aangezien de archeologische waarde betrekking heeft op de gehele bestemming is geen nadere aanduiding op de kaart opgenomen. De medebestemming geeft een planologische bescherming aan de eventueel aanwezige archeologische waarde. De bescherming bestaat uit een (voorlopig) bouwverbod met een ontheffingsmogelijkheid. Daarnaast geschiedt de bescherming van de (potentiële) archeologische waarde door het opgenomen aanlegvergunningstelsel. Het voorlopig bouwverbod en het aanlegvergunningstelsel beoogt mede aantasting van het bodemarchief te voorkomen of te beperken. Aan beide kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden met het oog op de bescherming van de aanwezige waarden.

Indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van archeologische waarde, kan de planologische bescherming komen te vervallen. Indien uit het onderzoek blijkt dat er wel sprake is van archeologische waarde kan worden bezien of deze kunnen worden veiliggesteld hetzij door middel van het opgraven en/of documenteren van de gevonden archeologische relictten dan wel door het beschermen van de waarden in situ, 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. De resultaten van het te verrichten archeologisch onderzoek kunnen daarbij mede van belang zijn voor de verdere inrichting van het gebied. Over de inrichting van het gebied zal zonodig nader overleg worden gevoerd met de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek of een nadere door de rijksdienst goedgekeurde instantie.

Teneinde onnodige belemmeringen te voorkomen wordt gebruik gemaakt van een kaart waarop de onderzoeksresultaten kunnen worden bijgehouden. Op deze kaart (de archeologische vrijwaringskaart (blad 3) kan worden aangegeven voor welke gebieden, in eerste instantie aangewezen als gebied met potentiële archeologische waarde, op basis van nader onderzoek kunnen, kunnen uitgesloten van het bijzonder regiem dat geldt voor de gebieden met potentiële archeologische waarde (geen waarde aanwezig of gedocumenteerd).

7.3.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Binnen het plangebied zal, met name na de ontpoldering, een grote toename worden gerealiseerd van de waterbergingscapaciteit. Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met een verdeling van de waterberging (omgerekend in terreinoppervlak) over de onderscheiden (op de kaart aangegeven) deelgebieden als aangegeven in onderstaande tabel.

Waterverdeling in de zones in stedenbouwkundig ontwerp (maart 2009)	
Deelgebied	Oppervlakte
Deelgebied I De Groene Zoom	2,3 ha
Deelgebied II De Waterlinie	11,5 ha
Deelgebied III De Veste	6,3 ha
Deelgebied IV De Wal	5,2 ha

De totale oppervlakte aangewezen voor waterberging bedraagt daarmee in totaal 25,3 ha. Wel wordt daarbij opgemerkt dat een deel van de voor water aan te wijzen gronden zal worden aangewend voor andere functies in drijvende vorm zoals woningen en bijbehorende erven/tuinen.

Het plangebied vormt nu grotendeels een poldergebied en zal, na herinrichting, onderdeel gaan uitmaken van het Delflands boezemgebied. Dit watersysteem kent eigen programmatische eisen en, op basis van de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland, eigen regels.

Vooralsnog wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van de huidige situatie met daarbij onder meer de bestaande boezemkaden en bijbehorende bepalingen, waaronder ook de normatieve aspecten (breedtes van de boezemkades). Het is van belang bij de uitwerking met de waterstaatkundige systemen in het gebied (oud en nieuw) en de daarbij behorende eisen uitdrukkelijk rekening te houden.

De ruimtereservering voor de huidige waterkeringen (boezemkaden) is aangegeven op de plankaart. Deze ruimtereservering kan bij de uitwerkingen, wanneer wordt gewijzigd van polder naar boezem, komen te vervallen. Hetzelfde geldt voor de nu aanwezige hoofdstructuur (water, polderhoofdwatergangen en boezemkanalen).

Ook de locatie van het huidige gemaal wordt als bestemming meegenomen. Indien te zijner tijd na de waterstaatkundige transformatie het gemaal kan komen te vervallen kan toepassing worden gegeven aan een daartoe opgenomen wijzigingsbepaling.

In verband met de waterstaatkundige transformatie van het plangebied dient de uitwerking van de bestemming in nauw overleg plaats te vinden met het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit overleg is dan ook in de regels tot uiting gebracht.

In het plan is een globaal inzicht gegeven van de zones waarbinnen de waterberging zal worden gerealiseerd. Ook zal bij de uitwerking rekening dienen te worden gehouden met keurstroken en beschermingszones langs boezemwater, hoofdwatergangen en/of overige watergangen.

Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat, naast de bepalingen van het bestemmingsplan c.q. het uitwerkingsplan, de keurbepalingen van het Hoogheemraadschap overigens onverminderd van toepassing is zodat, op grond van die keurbepalingen, voor een aantal daar genoemde activiteiten ook een ontheffing van het hoogheemraadschap nodig blijft.

Bij de uitvoering van het plan zal, ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten, periodiek overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap. Maar ook zal gedurende de uitvoering getoetst worden wat het effect is van de partiele uitvoering en of de dan nog te handhaven gebieden zelfstandig kunnen blijven functioneren en dat ook daar nog de veiligheid is gewaarborgd. In de regels zijn ten aanzien van de uitvoering en van het plan specifieke regels opgenomen ten aanzien van dit overleg.

7.3.3. Explosieven

Alvorens tot realisatie van het plan over te gaan dient voor een aantal gebieden nog aanvullend onderzoek te worden gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven. Deze gebieden zijn op de afbeelding 23 in de bijlage bij deze toelichting aangegeven. Ten aanzien van dit onderzoek is al aangegeven op welke wij dit onderzoek zal plaatsvinden (zie ook hoofdstuk 6.5.3 van deze toelichting).

7.4 Toelichting op de kaart

De kaart van dit bestemmingsplan bestaat uit drie bladen”

- Blad 1 (de bestemmingenkaart).
De kaart is getekend op schaal 1 : 1000 op een topografische ondergrond. De opzet van de kaart is zoveel mogelijk conform de landelijke standaard. Met behulp van letteraanduidingen en kleuren zijn de diverse bestemmingen weergegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.
Bij de bestemmingen is gekozen voor het toepassen van zogenoemde “aanduidingen” 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 bouwgrenzen, gegevens met betrekking tot de ondergrond, maatvoeringen en dergelijke.
- Blad 2
De archeologische vrijwaringskaart. Op deze kaart zijn de gronden aangegeven waarbij sprake is van archeologische waarden, potentiële archeologische waarden. Voor deze gronden gelden planologische regelingen; in de regels zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van de (potentiële) archeologische waarden. Daarnaast zijn op de kaart de gronden aangegeven waarvan bekend is dat er geen sprake is van archeologische waarde of, op grond van nader archeologisch onderzoek, alsnog is komen vast te staan dat er geen sprake is van archeologische waarden. Voor deze gronden kan de opgenomen planologische bescherming komen te vervallen. In verband hiermee zijn in de regels nader bepalingen opgenomen.

7.5 Toelichting op de regels

7.5.1 Algemeen

De regels bevatten, samen met de kaart, het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van bebouwing.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, namelijk:

- Hoofdstuk I Inleidende regels

- Hoofdstuk II Bestemmingsregels
- Hoofdstuk III Algemene regels
- Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel

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

7.5.2 Hoofdstuk I Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Begrippen

In de regels worden verschillende begrippen gebruikt die voor verschillende uitleg vatbaar zijn. Door het opnemen van de definities van deze begrippen wordt getracht om misverstanden over de uitleg van de regels te beperken.

Wijze van meten

In lid 1 van dit artikel is aangegeven op welke wijze bepaalde eenheden, die betrekking hebben op maatvoering, dienen te worden berekend.

In lid 2 is opgenomen dat voor ondergrondse bouwwerken dezelfde regels van toepassing zijn als op overige bouwwerken. In verband met de bijzondere aard van het plangebied, waarbij rekening wordt gehouden met innovatieve oplossingen bij toekomstige bebouwing is een ontheffingsbepaling opgenomen voor bijzondere situaties.

7.5.3 Hoofdstuk II Bestemmingsregels

Indeling van de bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen is opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de eindbestemmingen worden benoemd, dan de globale door burgemeester en wethouders uit te werken bestemmingen en tot slot de dubbelbestemmingen. De rangschikking van de bestemmingen geschiedt op basis van een alfabetische volgorde.

Ook bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk II is een vaste volgorde aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving
In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd. Naast de hoofdbestemming worden ook de geldende subbestemmingen en/of de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen benoemd.
- 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. Tevens wordt verwezen naar de bij de uitwerking te volgen procedure. In de regels wordt de mogelijkheid geopend om, vooruitlopend op in werking treden van het uitwerkingsplan, te kunnen anticiperen. Ook deze (binnenplanse) anticipatiemogelijkheid is gekoppeld aan een procedure.
- Bouwregels
In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Het eerste lid bevat in ieder geval regels over toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. Voor zover van toepassing bevat dit onderdeel tevens regels over het oprichten van bouwwerken welke slechts na een door

burgemeester en wethouders verleende ontheffing mogen worden gebouwd; hierbij zijn zoveel mogelijk de beleidskaders aangegeven.

- **Gebruiksregels**
In de gebruiksregels wordt verwezen naar de “Algemene gebruiksregels” in hoofdstuk 3. Indien van toepassing zijn in dit onderdeel tevens de bestemmingsspecifieke gebruiksbepalingen opgenomen.
- **Aanlegvergunningen**
In dit lid wordt het voor de bestemming geldende aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Het stelsel van aanlegvergunningen is opgenomen met het doel het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, te koppelen aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. De regels beogen een planologische bescherming te geven aan de in het plangebied voorkomende waarden.
Het lid is verdeeld in een aantal subleden:
 1. verbodsregels; hierin is bepaald welke werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig zijn.
 2. toelaatbaarheid; hierin is bepaald wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
 3. uitzonderingen; hierin is bepaald in welke gevallen geen aanlegvergunning is vereist.
 4. adviezen; hierin is bepaald bij wie advies moet worden ingewonnen over de effecten van een voorgenomen activiteit.
- **Wijzigingsregels**
In dit lid zijn de bestemmingsspecifieke wijzigingsregels opgenomen. In hoofdstuk III van de regels is nog een artikel “Algemene wijzigingsregels” opgenomen.

Beleidsregels bij toepassing aanlegvergunningenstelsel

Bij de toepassing van het aanlegvergunningenstelsel gelden de volgende beleidsregels

Algemeen

In zijn algemeenheid geldt dat de activiteiten in het plangebied er niet toe mogen leiden dat de doelstellingen van de betrokken bestemming onevenredige schade zullen oplopen. Dit kan mogelijk worden voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden zoals fasering, beperking in oppervlakte en compenserende maatregelen. Een en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van terzake deskundigen.

Bij de beoordeling over 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 Bestemmingsomschrijving 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 bezien 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 Bestemmingsomschrijving of op een onevenredige wijze afbreuk doen aan de aangegeven Bestemmingsomschrijving zijn niet toegestaan; het betreft hier vooral werken en/of werkzaamheden, anders dan bij wijze van onderhoud en/of beheer, die ingrijpende negatieve gevolgen hebben.

Specifieke uitgangspunten

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.

Bedrijven,

- Installatiebedrijf B(in)

- Opslag -B(o)-

- Vervoersbedrijf -B(vb)-

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsfuncties, geen agrarische bedrijven zijnde. Uitgangspunt voor de opgenomen bestemmingen is de bestaande situatie. Mede door het feit dat de bedrijven gelegen zijn binnen een toekomstig overwegend woongebied komen te liggen zijn de ontwikkelings- c.q. uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven beperkt.

Toelaatbaarheid bedrijven/milieuplanologische aspecten

Overlast van bedrijven/bedrijfsactiviteiten kan worden voorkomen of beperkt door:

- het aanhouden van voldoende afstand tussen bron en milieugevoelige objecten, zoals woningen;
- het beperken van de aard en omvang van (potentieel) milieuverstorende activiteiten;

- het stellen van voorwaarden aan (potentieel) milieuverstorende activiteiten.

De eerste twee aspecten zijn ruimtelijk relevant en verdienen daarom een regeling in het bestemmingsplan. Het laatste aspect dient te worden geregeld in de (sectorale) milieuwetgeving, zoals de Wet milieubeheer; regeling van dit soort aspecten kan niet plaatsvinden in het bestemmingsplan. Daarnaast blijft de verkeersaantrekkende werking van bedrijven binnen de aanwezige wegenstructuur een probleem.

Mede gezien de bestaande situatie is rekening gehouden met toekomstige functiewijziging van de bestaande bedrijven. Daartoe is een ontheffingsbepaling opgenomen die de vestiging van andere bedrijfscategorieën mogelijk maakt. Bij de regeling voor de toelaatbaarheid van bedrijven is gebruik gemaakt van de zogenoemde "Staat van bedrijfsactiviteiten" die in de bijlage bij de regels is opgenomen. Een nadere toelichting op deze Staat is eveneens opgenomen in bedoelde bijlage. In deze toelichting wordt ingegaan op de diverse onderdelen waaruit de Staat van bedrijfsactiviteiten is opgebouwd. Bij de beoordeling van het referentiegebied is een "gemengd gebied" als uitgangspunt genomen.

Binnen een overwegend woongebied zijn slechts bedrijven toelaatbaar genoemd in de categorieën A, B of C van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals deze is opgenomen in de bijlage bij de regels. Voor zover bedrijven niet met name worden genoemd, dient te worden nagegaan of de bedrijven naar de aard (wat betreft milieuplanologische hinder) gelijk te stellen zijn met de in de onderscheiden categorieën genoemde bedrijven. Bepalend daarbij is een beoordeling van de voor de bedrijven genoemde milieuaspecten, zoals geluid, gevaar, stof, trillingen en dergelijke. Tevens is, zeker gelet op de situatie in het toekomstig woongebied de verkeersaantrekkende werking, met name indien er sprake is van middelgrote of grote bedrijfswagens, van belang.

Voor de bestemming is een specifieke gebruiksbepaling opgenomen waarbij de opslag van gevaarlijke goederen als bedoeld in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (BEVI) is uitgesloten.

Ontwikkelingen

Binnen het plan is voor een aantal bedrijfsspercelen de mogelijkheid geopend om, onder voorwaarden, bij bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing te komen tot een wijziging waarbij de bedrijfsspercelen kunnen worden toegevoegd aan het (uit te werken) woongebied. Dit maakt het mogelijk op de bedrijfsspercelen woningen en of andere functies toe te staan die passen binnen de algemene beleidsdoelstellingen voor het plangebied. Daarbij geldt als randvoorwaarden dat de nieuwe functie en inrichting passen binnen de stedenbouwkundige opzet van het aangrenzende gebied. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat ten deze door de gemeente initiatieven van de aanvragers worden afgewacht. De gemeente voert daarom geen actief beleid.

Groenvoorzieningen -G-

De bestemming is opgenomen voor bestaande en te handhaven groenvoorzieningen in het plangebied. Binnen de bestemming is de aanleg van (dag)recreatieve voorzieningen, zoals speel- en ligweiden alsmede fiets- en voetpaden toegestaan. Ook is binnen de bestemming de aanleg van waterpartijen toegestaan. Bij de bestemming is rekening gehouden met een verbreding van de doorvaart van de Plas van Alle Winden.

Horecabedrijf, café/restaurant -Hcr-

De bestemming is opgenomen voor een bestaand cafébedrijf. Een verbreding van de functie naar een restaurantfunctie wordt binnen de toekomstige ontwikkelingen mogelijk geacht.

Nutsvoorziening, gemaal -Mn(gm)
Nutsvoorziening, trafostation -Mn(ts)-

De bestemmingen zijn opgenomen voor bestaande nutsvoorzieningen in het plangebied.

Verkooppunt motorbrandstoffen -D(vm)-

De bestemming is opgenomen voor een bestaand verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG). Binnen de bestemming is naast detailhandel in motorbrandstoffen ook beperkte detailhandel in andere goederen toegestaan. Bij bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing kan medewerking worden verleend aan een functiewisseling en herinrichting van het terrein. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in verband met de verkoop van LPG een aantal risicocontouren op de kaart zijn aangegeven. Binnen deze zones gelden beperkingen ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden. Bepalingen daaromtrent zijn opgenomen in artikel lid 3 van artikel 7 (Algemene bouwbeperkingen).

Water, boezemwater -WA(b)-

De bestemming is opgenomen voor de bestaande en te handhaven boezemwateren. In de bestemming is tevens de Plas van Alle Winden begrepen. In deze plas is rekening gehouden met de aanleg van een haven voor de ligplaats van ten hoogste 100 kleine pleziervaartuigen met de daarbij bijhorende voorzieningen.

Woondoeleinden
- vrijstaande woningen

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; een uitzondering hierop zijn ondergeschikte uitbreidingen van het hoofdgebouw zoals een entreeportaal of een erker.

Maatvoering woningen

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

Bebouwing perceelsgedeelte "erf (e)"

Voor het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanduiding "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 aanduiding "erf (e)" is in het bestemmingsplan de mogelijkheid aanwezig voor de bouw van een uitbreiding van de woonruimte; bijgebouwen en/of. Ten behoeve van deze bebouwing zijn bepalingen opgenomen over de te bebouwen oppervlakte en de maatvoering van deze bouwwerken. De regeling biedt bewoners enige vrijheid ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden. Daarnaast zijn ontheffingsbepalingen met betrekking tot de in de regels opgenomen bouwregels opgenomen. Om te voorkomen dat er in voorkomende gevallen een onevenredige benadeling kan zijn van de gebruikswaarde van de nabuurerfen of ingeval er sprake is van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van het gebied kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de bouw mogelijkheden of voorwaarden verbinden aan de te verlenen ontheffing.

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 alsmede ondergeschikte bouwdelen, zoals een erker of entreeportaal, worden gebouwd.

Medegebruik woningen voor/als beroepsmatige werkruimte

De gebruiksbepalingen laten het medegebruik van de woning voor/als beroepsmatige werkruimte toe op voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Nadere bepalingen hierover zijn opgenomen in de gebruiksbepalingen. Bij deze regels zijn ook de voorwaarde opgenomen waaronder dit gebruik is toegestaan.

Wijzigingsbepalingen

Voor een aantal percelen zijn wijzigingsbepalingen opgenomen om de woonbestemming te kunnen wijzigen in een verkeersbestemming indien dit in verband met een goede ontsluiting van het woongebied gewenst of noodzakelijk is. 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 artikel Algemene Procedureregels).

Woongebied, park en water (uit te werken) -UW(pw/-)*Algemeen*

De bestemming "Woongebied, park en water (uit te werken)" is de hoofdbestemming in het plangebied. In de bestemming zijn de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkelingen vastgelegd. De uitwerking zal binnen die hoofdlijnen moeten plaatsvinden. Deze bestem-

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

Functionele en programmatische en inrichtingsaspecten

De hoofdfunctie is woondoeleinden. Tevens is in de doeleindenomschrijving rekening gehouden met een aantal andere binnen een woongebied passende functies zoals maatschappelijke doeleinden, (dag)recreatieve voorzieningen en/of horecavoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Voor de maatschappelijke doeleinden is een terreinreservering opgenomen van 4.500 m². Daarbij is rekening gehouden met de vestiging van onder meer educatieve voorzieningen (een school) indien daaraan behoefte blijkt te bestaan. Voor de te realiseren waterberging is onderscheid gemaakt tussen boezemwater en polderwater. Ook bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met beide waterstaatkundige functies.

Archeologie

In het gebied is sprake van een archeologisch monument. Bescherming van de archeologische waarde geschiedt enerzijds door de Monumentenwet 1988 en anderzijds door de bepalingen in het bestemmingsplan. Daarnaast is in delen het gebied sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Teneinde aan deze gronden een voorlopige planologische bescherming te bieden is een medebestemming opgenomen. De medebestemming biedt een (voorlopig) bouwverbod en een aanlegvergunningenstelsel. Indien uit onderzoek blijkt dat, geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de gevonden archeologische resten op voldoende wijze zijn veiliggesteld of gedocumenteerd kan de planologische bescherming komen te vervallen. Dit kan in eerste instantie gebeuren door voor die gebieden de planologische bescherming te laten vervallen. Dit geschiedt door bijstelling van de opgenomen "Archeologische vrijwaringskaart" (blad 3). In een later stadium kan ook de (mede)bestemming komen te vervallen. Voor wat betreft dit laatste is een wijzigingsbepaling opgenomen. In het gebied vindt thans nader onderzoek plaats. Op grond van de resultaten van dit onderzoek zal nader kunnen worden beslist wat met de archeologische medebestemming van de gronden zal gaan gebeuren.

In te passen woonfuncties

Voor de binnen de bestemming gelegen woonfuncties die gehandhaafd kunnen blijven is een specifieke regeling opgenomen die het mogelijk maakt, in overleg met belanghebbenden, te komen tot een nadere inpassing van de woonfunctie en de bijbehorende bebouwing in het nader in te richten gebied. Voor de andere binnen het plangebied gelegen woningen zal met de eigenaren/bewoners nader overleg worden gevoerd of en in hoeverre de woningen kunnen worden gehandhaafd rekening houdend met het stedenbouwkundig plan en de gevolgen van de ontpoldering en daarmee samenhangende peilverhoging in het plangebied.

Voor de binnen de bestemming gelegen en te handhaven woningen zal met bewoners/eigenaren nader overleg worden gevoerd over de wijze waarop deze woningen kunnen worden ingepast bij de herinrichting van het gebied.

Uitwerkingsregels

De bestemming dient te worden uitgewerkt met inachtneming van de in lid 2 opgenomen "Uitwerkingsregels". Allereerst bevat dit onderdeel een aantal procedurele bepalingen die verband houden met de uitwerking van de bestemming. Een belangrijk onderdeel hierbij wordt gevormd door 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 waterstaatsbelangen anderzijds. Dit onderdeel bevat eveneens bepalingen betreffende de toekomstige inrichting van het gebied. Ten behoeve van de nadere in-

richting van de bestemming is een aantal deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied zijn specifieke bepalingen opgenomen over de gewenste toekomstige inrichting.

In het plan, zijn op basis van de stedenbouwkundige hoofdstructuur een aantal gebieden onderscheiden. Per deelgebied wordt het programma en de stedenbouwkundige karakteristiek weergegeven inde zogenoemde uitwerkingsregels.

Het westelijk deel, "de Ecologische zone"

De ecologische zone wordt aan de westzijde van het gebied geprojecteerd. De zone bestaat uit "eilanden" en watergangen. Voor de zone wordt uitgegaan van een gemiddelde breedte van 50 m. Binnen dit gebied wordt overigens uitgegaan van een wateroppervlak van ten minste 2 ha. De ecologische zone wordt ingericht naar specifieke, inheemse habitats, waarbij wordt ingezet op het creëren van gebieden voor een diversiteit aan inheemse flora en fauna. Hiermee ontstaat een warenhuis aan ecologische landschappen. De ecologische opgave dient geïntegreerd te worden in de landschappelijke-, en wateropgave. Binnen deze zone wordt uitgegaan van toevoeging van een beperkt aantal nieuwe woningen (maximaal 30). Uitgangspunt daarbij is een inrichting die geen onevenredige afbreuk doet aan de ecologische functie van deze gronden. Daarbij kan worden gedacht aan woningen "op palen" of woningen op "drijvende eilanden".

De bestaande boezem wordt zoveel mogelijk bij het plangebied betrokken zodat er een optimaal waterrijk gebied ontstaat. Door de boezem aan het plangebied toe te voegen en bebouwing optimaal te relateren aan zowel boezem- als binnenwater wordt de bewoners een extra waterlijn geboden.

Ecologie bestaat uit een levende en groeiende aaneenschakeling van diversiteiten, welke naast ecologische waarde ook recreatieve mogelijkheden aan het plangebied biedt. Mede vanwege de ecologische functie kunnen delen van de zone al dan niet tijdelijk beperkt toegankelijk worden gemaakt voor mensen.

Voor een aantal bestaande woningen/woonpercelen kan, indien dit ook om fysieke redenen mogelijk is gelet op de waterpeilverhoging binnen het gebied, gezocht worden naar een inpassing in de nieuwe stedelijke inrichting.

Het centrale deel De Waterlinie

|In dit deel wordt uitgegaan van een centrale waterpartij. Met een oppervlak van ten minste 10 ha.

Het zuidelijk deel De Veste

In het zuiden is een stedelijk gebied geprojecteerd met een, ten opzichte van de overige delen hogere bebouwingsdichtheid. In dit gebied wordt het merendeel van de binnen het plangebied geprojecteerde woningen, ca. 900 stuks, voorzien. Het streven is dat een zo groot mogelijk deel van de bebouwing direct aan het water grenst of er een sterke, directe beleving mee heeft. Voor oppervlaktewater wordt voor dit gebied uitgegaan van ten minste 6,3 ha. Een deel van dit oppervlak zal overigens ook worden benut voor "drijvende" functies.

De invulling van de bebouwing maakt de realisatie van een diversiteit aan woningtypologieën en afwisselende marktsegmenten mogelijk. Hybride, innovatieve en watergebonden bouwvormen zijn een vereiste, niet alleen vanwege de combinatie met de wateropgave, maar juist om de beoogde aspiraties van een kwalitatieve, dynamische en toekomstbestendige leefomgeving voor generaties te bewerkstelligen.

Het naar Venetiaans voorbeeld, stedelijke middelpunt, met alleen voetgangersgebied, wordt geïnterpreteerd als een deelplan binnen het grote geheel, omkaderd door de boezem en met een bijzondere ruimtelijke inrichting en uniek karakter en uitstraling zonder daarbij de oorspronkelijke binding met het Westland te verliezen. Water is bovendien sterk beeldbepalend binnen de wijk. Aan de noordzijde is een centrale haven voorzien; in de rest zijn er mogelijkheden voor het realiseren van binnenhavens. Het is deze directe

relatie tussen water en bebouwing die vergelijkbaar is met, en geïnspireerd op, Venetiaans model, zonder daarmee de architectonische werking stilistisch te willen sturen. Het stedelijk karakter vraagt tevens om een directe ontsluiting van het gebied. Bij dit hart van het gebied wordt extra aandacht geschonken aan de concrete uitwerking van het daklandschap.

Centraal in het gebied is voorzien in een bebouwingsvrije zone “voormalige tankgracht” genoemd. Aan de noordzijde van deze groene zoom is een watergang geprojecteerd. Deze zone sluit aan op de aan de oostzijde van het plangebied geprojecteerde ecologische zone. In het zuidoosten zet de zone zich voort richting de ten noorden van de Naaldwijkseweg nog aanwezige bunkers. Deze bunkers worden ingepast in het nieuwe stedenbouwkundige plan. De bunkers hebben naast een cultuurhistorische ook een ecologische waarde (vleermuizen); beide waarden zijn in de bestemmingsregeling tot uitdrukking gebracht. Ten aanzien van de mogelijke functies zal nader onderzoek worden gedaan waarbij overigens gelet dient te worden op de fauna-aspecten (vleermuizen). Het stedelijk karakter vraagt tevens om een directe ontsluiting van het gebied. Bij dit hart van het gebied wordt extra aandacht geschonken aan de concrete uitwerking van het daklandschap.

Het oostelijk deel De Wal

In het oostelijk deel wordt uitgegaan van een relatief lagere bebouwingsdichtheid met over het algemeen eengezinswoningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen woonvormen. Voor de inrichting wordt uitgegaan van een inrichting met een eilandenstructuur aansluitend op de bestaande lintstructuur. Voor de waterbergingscapaciteit wordt uitgegaan van een oppervlak van ten minste 5,2 ha. Van deze oppervlakte zal een deel worden gebruikt voor het realiseren van “drijvende functies”. Ook in dit In het gebied wordt rekening gehouden met twee bijzondere stedenbouwkundige accenten (iconen), een ten noordoosten van het gebied De veste en een in het noordelijk deel.

In het noordelijk deel van het gebied wordt daarbij ingezet op een bijzonder accent in de vorm van een afzonderlijk en kernachtig complex (de citadel) zo mogelijk in de vorm van een drijvend object of anders een in het water gesitueerd appartementengebouw. Dit complex zal een afspiegeling zijn van de stedelijke concentratie in het zuidelijk deel (het “Venetiaans stadje”), en is evenals het zuidelijk deel ingekaderd door het water eromheen. Ook qua karakter zal dit citadel een unieke uitstraling hebben waarbij het rondom gelegen water fungeert als watertuin. De concentratie van de bebouwing zorgt er bovendien voor dat infrastructuur tot een minimum beperkt blijft. Hierdoor zal dit citadel qua karakter een unieke uitstraling hebben waarbij het rondom gelegen water fungeert als watertuin. Daarnaast wordt op deze waterkruising, waar de verbinding met de Plas van Alle Winden voorzien is, een open waterverbinding gerealiseerd. De harmonische integratie tussen duurzaam ruimtegebruik en milieu is op die manier aanleiding tot een bijzondere bouwvorm die zowel voor de directe bewoners als voor de omliggende woningen een hoogwaardige woonkwaliteit biedt.

Een tweede object, zo mogelijk geheel omringd door water is gedacht aan de noordoostzijde van De veste ongeveer ter hoogte van het perceel Poelkade 22. Hierbij wordt ingezet op een object met gestapelde woningen.

Bestaande woningen

De bestaande woningen zijn geïnventariseerd waarbij met name gelet is op de bouwkundige situatie, de hoogteligging en de effecten van de peilverhoging in het gebied op de aanwezige woningen. Voor zover de drooglegging, de bouwkundige situatie van de woningen en het stedenbouwkundig plan dit toestaat kunnen de bestaande woningen/ woonpercelen worden ingepast in de nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Door het toevoegen van watergangen in het gebied kan aan bewoners extra kwaliteit worden geboden.

Bouwregels

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

Bij de uitwerking dient het college te blijven binnen de aangegeven randvoorwaarden. Ten aanzien van een aantal specifieke elementen uit het plan is in de globale bestemming, zoals de bouw van een hotel en de bouw van een beperkt aantal iconen met een groter hoogte (tot maximaal 35 m) weliswaar de mogelijkheid geopend omdat vanuit de functionele en stedenbouwkundige aspecten door het ontwerpteam deze functie, c.q. de relatief hogere bebouwing aanvaardbaar wordt geacht doch, buiten de kaders van het voorliggende bestemmingsplan is er in de gemeente ten aanzien van hotelvestigingen of hoogbouw geen actueel beleid. Wellicht kan in het kader van de evaluatie en actualisatie van de Greenportvisie in de komende periode alsnog beleidskaders worden geformuleerd ten aanzien van bovengenoemde aspecten. Indien dit plaats vindt voordat de globale bestemming wordt uitgewerkt zal bij de voorbereiding van de uitwerking hiermede rekening dienen te worden gehouden en zal dat als dan geformuleerde beleid onderdeel uitmaken van de belangenafweging die aan een besluit tot uitwerking ten grondslag zal liggen.

Groengebied en water (uit te werken) -UG-

De bestemming "Groengebied en water (uit te werken)" is bestemming die is opgenomen voor het deel van de zogenoemde "Groen Schakel" die is opgenomen in het plangebied. In de bestemming zijn de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkelingen vastgelegd. De uitwerking zal binnen die hoofdlijnen moeten plaatsvinden.

In het kader van de inrichting van het gebied wordt in eerste instantie uitgegaan van een realisatie van een groengebied en water. Bezien zal worden op welke wijze de bestaande woningen in de huidige of in een nieuwe vorm gehandhaafd kunnen worden. Deze zijn als in te passen woonfunctie opgenomen.

Archeologisch waardevol gebied

De bestemming is opgenomen voor gebieden waarvan bekend is dat er sprake is van archeologische waarde. Er is daarbij sprake van een dubbelbestemming waarbij de archeologische waarde primair is gesteld ten opzichte van de andere bestemmingen. Bescherming van de archeologische waarde geschiedt door de bebouwingsregels alsmede door het opgenomen aanlegvergunningstelsel. Bebouwing is afhankelijk gesteld van een ontheffing te verlenen door burgemeester en wethouders; het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden is afhankelijk gesteld van een vergunning van burgemeester en wethouders. Alvorens een ontheffing of aanlegvergunning te verlenen zal onderzoek dienen te worden gedaan naar de mogelijk effecten op de archeologische waarde binnen het gebied.

Leidingen***- Aardgastransportleiding***

Algemeen

De binnen het plangebied gelegen (ondergrondse) aardgastransportleiding is opgenomen in een zogenoemde "dubbelbestemming", waarbij de leidingfunctie primair is bestemd ten opzichte van overige bestemmingen.

Bouwregels

De bestemming geeft de leiding een planologische bescherming onder meer door de specifieke bouwregels en het opgenomen aanlegvergunningstelsel. Bij ontwikkelingen dienen de belangen van de leiding in acht te worden genomen. Bebouwing ten dienste van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing.

Bij de belangenafweging zullen de belangen van de aanvrager worden afgewogen tegen de leidingbelangen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient vooraf door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder(s).

Primair waterkering

De bestemming is opgenomen voor de kaden direct grenzend aan de boezemwateren die een waterkerende functie hebben. Bij de breedte van de zone is rekening gehouden met de nieuwe maatvoering van de keur en de legger van het Hoogheemraadschap van november 2004. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van andere op de kaart aangegeven bestemmingen.

Op deze gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door Burgemeester en Wethouders te verlenen ontheffing. Bij ontwikkeling binnen dit gebied dient advies te worden gevraagd bij het Hoogheemraadschap. Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een ontheffing van het Hoogheemraadschap van Delfland nodig zijn.

Mede in verband met de herinrichting van het gebied is er sprake van een mogelijke wijziging van de waterstaatkundige functies waarbij polderland wordt omgezet in boezemland. Daarbij kunnen de waterkeringen (deels) komen te vervallen of qua situering worden gewijzigd. Hiervoor is in de regels een wijzigingsbepaling opgenomen. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geschiedt steeds in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland.

7.5.4 Hoofdstuk III Algemene regels

Dit hoofdstuk bestaat uit meerdere artikelen.

Het artikel "**Antidubbelregel**" bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

In het artikel "**Algemene bouwregels**" is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Aanvullend op de algemene bouwregels gelden bijzondere bouwbeoordelingen met betrekking tot de op de kaart aangegeven veiligheids-/toetsingszones langs de aardgastransportleiding. Tevens zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de verhouding tussen het bestemmingsplan en de gemeentelijk bouwverordening.

In dit artikel zijn ook bepalingen opgenomen met betrekking tot de veiligheidszones naast de in het plan gelegen aardgastransportleiding en de veiligheidszone bij het aan de Naaldwijkseweg gelegen verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG.

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

- *Gebruik van onbebouwde gronden*
De gebruiksbepalings bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden.
- *Gebruik van bouwwerken*
Deze gebruiksbepalings bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindenomschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen.
- *Ontheffingen omtrent het gebruik*
Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene ontheffingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders ontheffing moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Het artikel "**Algemene ontheffingsregels**" is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk III van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Aan toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel, waarin een standaardregeling is opgenomen, is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen.

In het artikel "**Algemene wijzigingsregels**" is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de ontheffingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

In dit artikel zijn ook wijzigingsbepalingen opgenomen met betrekking tot de veiligheidszones bij de in het plan gelegen aardgastransportleidingen het verkooppunt voor LPG aan de Naaldwijkseweg.

Ten aanzien van de toekomstige ontsluiting(en) van het zuidelijk deel van het plangebied op de Naaldwijkseweg bestaat er nog onduidelijkheid op welke wijze die aansluiting(en) moeten worden vormgegeven. De onduidelijkheid hangt ook samen met de onduidelijkheid over de toekomstige reconstructie van de Naaldwijkseweg in verband met de noodzaak om de aansluiting van de Heenweg op de Naaldwijkseweg te verbeteren. Daarom is gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemmingen in de zone langs de Naaldwijkseweg kunnen worden gewijzigd ten behoeve van het realiseren van een of meerder ontsluitingen op de Naaldwijkseweg.

In het plan is rekening gehouden met een toekomstige mogelijkheid voor een verbinding tussen het ten westen van het plangebied gelegen bedrijventerrein Teylingen en de Naaldwijkseweg. Op dit moment is echter nog onduidelijk waar deze aansluiting zou moeten worden gerealiseerd. Naar verwachting zal een deel van deze ontsluiting aan de oostzijde van het bedrijventerrein en buiten het voorliggende plangebied worden gerealiseerd.

In het artikel "**Algemene procedureregels**" zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de te volgen procedure indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te

geven aan een ontheffingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid. Bij het toepassen van de deze bevoegdheden dient de voorbereidingsprocedure te worden gevolgd als beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

7.5.5 Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel

Het artikel "**Overgangsrecht**" is verdeeld in twee leden.

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 bebouwingsregels van het plan.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan, is in principe uitgesloten. Alleen na een calamiteit, zoals brand, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan binnen twee jaar na het tenietgaan van het bouwwerk.

Lid 2 regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het in werking treden van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming. Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat illegale bouwwerken of illegaal gebruik niet gelegaliseerd worden door overgangsrecht.

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

8. UITVOERBAARHEID

8.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform het Besluit ruimtelijke ordening is voor het voor te bereiden bestemmingsplan een onderzoek verricht naar de financiële uitvoerbaarheid.

Voor de ontwikkeling van het plangebied neemt de gemeente, samen met de provincie, het Hoogheemraadschap en een marktpartij, deel in de Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland. Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid is een grondexploitatie opgesteld. 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(n)

Met betrekking tot het resultaat van de grondexploitatie is wordt uitgegaan van een positief resultaat waarbij het volgende dient te worden aangetekend. De huidige exploitatie-opzet voor het plangebied Het Nieuwe Water, uitgaande van de bouw van circa 1200 nieuwe woningen, de realisatie van de waterberging met 75.000 m² en de realisatie van de zogenoemde ecozone als onderdeel van de Poelzone (de verbinding tussen het Staelduinse bos en de kust) is negatief. Het tekort voor het plangebied wordt afgedekt door de opbrengsten van de exploitaties van de andere deelgebieden binnen het project Het Nieuwe Westland, waarbij binnen de Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland, die de totale exploitatie van de onderscheiden deelgebieden voert, sprake is van een verevening via fondsvorming.

Op basis van de deze resultaten van de exploitatierekening voor de vier onderscheiden gebieden van Het Nieuwe Westland, waarvan het voorliggende plangebied deel uitmaakt, kan worden gesteld dat het voorgenomen plan in de verdere uitwerking financieel-economisch haalbaar kan zijn.

8.2 Realiseringstempo

In eerste instantie wordt uitgegaan van de bouw van circa 600 woningen in de eerst vijf jaar in het zuidelijk / zuidoostelijk deel van het plangebied. Dit gebied is nader aangegeven als "Gebied verwerkelijking in de naast toekomst". Daarnaast wordt gelijktijdig uitgegaan van de bouw van gemiddeld 100 woningen per jaar in de linten aan de oost- en westzijde van het plangebied. Het gewenste realiseringstempo is mede afhankelijk van de mogelijkheden 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.

8.3 Grondbeleid

Door de gemeente wordt een actief grondbeleid voorgestaan. Dit houdt in dat de gemeente actief zal pogen de gronden via minnelijke weg te verwerven op basis van de

door de gemeente gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van prijsstelling en tempo, op zodanige wijze, dat de voorgenomen uitvoering van het bestemmingsplan hierdoor niet wordt belemmerd. Daarbij is door de gemeente toepassing gegeven aan de mogelijkheden die geboden worden door de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

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.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de mogelijkheden van de gemeente om te komen tot realisatie van het gewenste ruimtelijk beleid naar verwachting nog in 2007 enigszins zal zijn verruimd. Daar waar ontwikkelaars, na uitvoerig overleg, niet of niet tijdig medewerking geven aan de realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen de gronden worden onteigend.

8.4 Toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten

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

8.5 Kostenverhaalsbeleid

Verplichting exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om voor het bestemmingsplan Het Nieuwe Water een exploitatieplan op te stellen. Op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is een exploitatieplan namelijk verplicht bij de bouw van één woning of meer.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt tevens het hierboven bedoeld exploitatieplan vastgesteld. Het exploitatieplan opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan, vormt een wezenlijk onderdeel van het bestemmingsplan en biedt de basis voor het gemeentelijk kostenverhaal. Ten aanzien van de inhoud van het exploitatieplan wordt hier volstaan met een verwijzing naar bedoeld plan. Het exploitatieplan zal eveneens door de raad dienen te worden vastgesteld gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan.

Publiek Private Samenwerkingsovereenkomst

Het plangebied van het bestemmingsplan Het Nieuwe Water wordt geëxploiteerd door de Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland BVr (ONW BV) deze ontwikkelingsmaatschappij is een publiek private samenwerking tussen de gemeente Westland, Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland en Ontwikkelings- en Participatiebedrijf Publieke sector (O.P.P.), 100% dochter van BNG. Tussen deze verschillende partijen is een Publiek Private Samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het plangebied Het Nieuwe Water.

In de voornoemde Publiek Private Samenwerkingsovereenkomst zijn het kostenverhaal, tijdvak van de exploitatie, fasering en de woningbouwprogramma-eisen opgenomen waardoor het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan derhalve niet noodzakelijk is. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal de gemeenteraad dan ook worden voorgesteld om voor deze gronden geen exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan is een afzonderlijke bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

Overige partijen

Niet alle gronden die binnen het plangebied van het bestemmingsplan Het Nieuwe Water worden ontwikkeld zijn in eigendom of worden verworven door Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland. Binnen het plangebied zijn gronden in het bezit van andere ontwikkelende partijen en van particuliere eigenaren. Met deze partijen is of kan, voor de vaststelling van het bestemmingsplan, een zogenoemde "anterieure overeenkomst" worden gesloten met betrekking tot het in exploitatie brengen van gronden in het plangebied. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen, op basis van het exploitatieplan, eveneens overeenkomsten worden gesloten over het in exploitatie brengen van binnen het plangebied gelegen gronden.

Koppeling bestemmingsplan – exploitatieplan

Bij de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd tussen het aanvragen van een bouwvergunning c.q. het verlenen van een bouwvergunning en het bijdragen van kosten die de gemeente heeft gemaakt in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren daarvan. Een bouwplan dient daarbij te worden getoetst aan zowel het bestemmingsplan als aan het exploitatieplan.

8.6 Plan van aanpak bestaande woningen

Zoals in hoofdstuk 3.4.4 (Bouwkundig onderzoek) is aangegeven heeft in het gebied onderzoek plaatsgevonden naar de bestaande woningen (hoogteligging woningen en percelen, de aanwezigheid van kelders en dergelijke en de wijze waarop de woningen zijn gefundeerd.

Naar aanleiding van de toekomstige wijziging van de waterstaatkundige situatie in het plangebied (wijziging van polder naar boezemgebied en, daarmee samenhangend een verhoging van het waterpeil) zal verder onderzoek plaatsvinden naar de consequenties van een en ander voor de woningen en woonpercelen.

Na voornoemde inventarisatie is er door het Waterloopkundig Laboratorium te Delft een modelberekening gedaan naar de grondwaterstanden in zowel de bestaande situatie als de nieuwe situatie (met verhoging van het oppervlaktewater tot boezempeil). Aan de hand van deze berekening kan een indicatie worden gegeven welke bestaande woningen mogelijk problemen krijgen als gevolg van de nieuwe inrichting van het plangebied.

Inmiddels is een aanzet gemaakt voor het vervolgonderzoek. Daarbij zijn onder meer de volgende acties voorzien:

- het plaatsen van peilbuizen in het gebied als afronding van de inventarisatiefase;
- het maken van een overzicht van de gesignaleerde knelpunten;
- het maken van een overzicht van mogelijke waterstaatkundige en/of vastgoedoplossingen;
- het maken van een kostenoverzicht van de mogelijke oplossingen;
- het creëren van een goede overlegstructuur met bewoners;
- overleg met derden belanghebbenden over de uitvoeringsaspecten.

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten ten aanzien van de gevolgen van de peilverhoging in het plangebied en de toekomstige gewenste/noodzakelijke drooglegging kan worden geconstateerd dat een aantal woningen om fysieke reden niet kan worden gehandhaafd. Dit kan onder meer samenhangen met de bouwkundige situatie (samenhangen met de fundering van de woning) en de hoogteligging van de woning. Daarnaast dient ook rekening te worden gehouden met de toekomstig gewenste stedenbouwkundi-

ge inrichting. Voor deze woningen wordt alsnog uitgegaan van een minnelijke verwerving van deze gronden door de gemeente.

Voor de woningen die om waterstaatkundige en/of stedenbouwkundige redenen niet gehandhaafd kunnen worden zal met de eigenaren overleg worden gevoerd over de gevolgend van het bovenstaande. Voor een aantal woningen zal dit overleg gericht zijn op een verwerving van de gronden. Voor een aantal andere woningen zal, indien er alleen sprake is van mogelijk problemen in verband met de hoogteligging van het perceel rond de woning kan dit overleg betrekking hebben op het realiseren van voorzieningen om het perceel voldoende drooglegging te beiden in de nieuwe situatie, bijvoorbeeld door het ophogen van het perceel en/of het aanbrengen van drainage.

Eerder veronderstelde oplossingen worden hetzij om waterstaatkundige redenen (realiseren van kleine polders, het instemmen met een lagere waterhoogte) niet uitvoerbaar geacht.

Ten aanzien van de binnen het plangebied gelegen woningen zal overigens in overleg met de bewoners kunnen worden gezocht naar passende oplossingen. Ook hier geldt dat, binnen de stedenbouwkundige, waterstaatkundige en financiële mogelijkheden wordt gezocht naar innovatieve oplossingen.

8.7 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.

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.

Tenslotte zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de ontheffingsbevoegdheden, 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.

9. INSPRAAK EN OVERLEG

9.1. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water" is conform artikel 2 van de Inspraakverordening Westland 2004 onderwerp geweest van een gemeentelijke inspraakprocedure. Daartoe heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 16 mei 2008 tot en met 27 juni 2008 voor een ieder ter inzage gelegen bij het service loket van het gemeentekantoor. De ter inzage legging is vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Gedurende de termijn van de ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en mondeling een reactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Op dinsdag 20 mei 2008 heeft in "De Brug" te 's-Gravenzande een informatie- en inspraakavond plaatsgevonden die eveneens op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend werd gemaakt. Van deze avond is een verslag gemaakt "Verslag van de informatieavond over het voorontwerp bestemmingsplan Het Nieuwe Water". Dit verslag is opgenomen in deel I van de als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting opgenomen "Bestemmingsplan Het Nieuwe Water, Nota inspraak en overleg".

De gehouden presentaties op de inspraak- en informatieavond hebben geleid tot een aantal afspraken met belanghebbenden in het plangebied.

De ontvangen inspraakreacties, alsmede een korte (ambtshalve) samenvatting en het gemeentelijk commentaar zijn eveneens opgenomen in de afzonderlijke bijlage bij deze toelichting "Bestemmingsplan het Nieuwe Water, Nota inspraak en overleg" (respectievelijk in deel II en deel III).

De inspraakreacties hebben niet geleid tot een wezenlijke bijstelling van het bestemmingsplan. (zie ook 9.3).

9.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt, 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 wordt het voorontwerp bestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties.

1. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland
2. Inspectie VROM
3. Provincie Zuid-Holland, Dienst Ruimte en Groen
4. Rijkswaterstaat
5. Rijksdienst voor de archeologie, cultuurlandschap en monumenten
6. Ministerie van Economische Zaken
7. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen Werken en Terreinen
8. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
9. Ministerie van Verkeer en Waterstaat
10. Stichting Zuid-Hollandse Milieufederatie
11. Hoogheemraadschap van Delfland

12. KPN Telecom
13. Connexxion Openbaar Vervoer NV
14. Westland Energie
15. N.V. Nederlandse gasunie
16. Waterbedrijf Europoort NV
17. Stadsgebied Haaglanden
18. KPN Telecom
19. Pipeline Control
19. Westland Energy Solutions
20. N.V. Nederlandse gasunie
21. Waterbedrijf Europoort NV
22. KPN Telecom
23. NAM
24. LTO Glaskracht

De ontvangen overlegreacties, alsmede een korte (ambtshalve) samenvatting met het gemeentelijk commentaar zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij deze toelichting "Bestemmingsplan Het Nieuwe Water, Nota inspraak en overleg" (respectievelijk in deel IV en deel V).

De beantwoording van de overlegreacties heeft aanleiding gegeven tot het bijstellen van het voorontwerp bestemmingsplan op een aantal onderdelen (zie ook 9.3).

9.3 Van voorontwerp naar ontwerp-bestemmingsplan

Zoals hierboven al is aangegeven hebben de ontvangen inspraak- en overlegreacties geleid tot een aantal bijstellingen van het voorontwerp-bestemmingsplan. Daarnaast heeft er ook een aantal ambtshalve aanpassingen/bijstellingen van het voorontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

Daarbij is onder meer de toelichting geactualiseerd met nieuwe onderzoeksgegevens ten aanzien van onder meer geluidhinder en luchtkwaliteit. In verband met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 1 juli is het plan op een aantal onderdelen bijgesteld waarbij onder meer rekening is gehouden met de gewijzigde terminologie. Zo wordt in de nieuwe wet niet langer gesproken van "voorschriften" maar van "regels" en is de term "vrijstellingen" vervangen door de term "ontheffingen". Daarnaast is aansluiting gezocht bij de richtlijnen ten aanzien van het opstellen van de regels. Zo is de indeling van de regels gewijzigd en ook de indeling van de bestemmingen.

Een andere belangrijke wijziging is te vinden in de stedenbouwkundige opzet van het plan. Gedurende de voorbereiding van het planproces is nader gekeken naar de ambitie en de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied. Met name de keuze om binnen het plangebied belangrijke waterberging te realiseren heeft geleid tot een nadere bezinning op de toekomstige gewenste stedenbouwkundige inrichting. In dat kader is aan het bureau Waterstudio de opdracht verleend nader te studeren op de toekomstige stedenbouwkundige inrichting. Een en ander heeft geleid tot een bijstelling van de visie op de deze stedenbouwkundige inrichting waarbij de waterbergingsopgave en de ontpoldering de basis vormden voor het ontwikkelen van een nieuwe visie en basisopzet voor het plangebied. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de gebiedsindeling van het voorontwerp bestemmingsplan.

De nieuwe stedenbouwkundige visie is gefundeerd in de integratie van de vier pijlers landschap, stedenbouw, water en ecologie. In de uitwerking van de inrichting behoort een diversiteit aan landschappen, bebouwings-, en verkavelingstypologieën, waterbelevingen

en natuurlijke habitats gerealiseerd te worden, waarbij innovatief en geïntegreerd (dubbel) ruimtegebruik de ambitie is.

In de landschappelijke uitwerking dient de grootte en functionele waarde van het water optimaal ervaren te worden. Hierbij worden uitdagende landschappen gecreëerd zonder de binding met het historische verleden van het Westland te verliezen.

In de stedelijke vormgeving worden innovatieve naar dichtheid gerelateerde invullingen ontwikkeld met een eigen identiteit en karakter. Behalve woningbouw zal op een aantal locaties andersoortige functies als landmarks gerealiseerd worden. Deze kunnen als kiemontwikkelingen het ambitieuze ontwerpniveau van het gebied gaan stimuleren.

De nieuwe stedenbouwkundige visie heeft geleid tot een aantal bijstellingen in de toelichting (met name in hoofdstuk 4.4) en de regels.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat het plangebied op een tweetal plaatsen aan de westzijde enigszins is verruimd in verband met een meer logische begrenzing van het plan in relatie tot de mogelijke toekomstige inrichting. Eigenaren van de percelen zijn van deze aanpassing op de hoogte gesteld.

9.4 Van ontwerp naar vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 10 oktober 2008 zes weken ter inzage gelegen. Van deze ter inzage legging is vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn 25 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke commentaar (zie onder meer het raadsvoorstel en het raadsbesluit). De ingediende zienswijzen hebben op een aantal onderdelen geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft een nadere inventarisatie en kritische beschouwing van het ontwerp bestemmingsplan aanleiding gegeven tot een aantal ambtshalve bijstellingen van het bestemmingplan.

De bij de vaststelling gewijzigde onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in een bij het raadsbesluit tot vaststelling opgenomen bijlage "Staat van wijzigingen".

Bijlage 1

Ontheffing flora en faunawet

Bijlage 2
Afbeeldingen

Inhoudsopgave afbeeldingen:

1. Ligging plangebied
2. Ligging plangebied in groter verband
3. Aangrenzende gebieden
4. Streekplan Zuid-Holland West 2003
5. Voorontwerp Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (d.d. 4 april 2007)
6. Structuurschets Poelzone Westland (d.d. juli 2005)
7. Greenport Westland (d.d. 26 april 2005)
8. IOPW (d.d. november 1999)
9. Functionele aspecten (bestaande situatie - juli 2007)
10. Ruimtelijke aspecten (bestaande situatie - juli 2007)
11. Verkeersaspecten (bestaande situatie)
12. Waterhuishouding (bestaande situatie)
13. Archeologie
 - 13a. Archeologie, waarden (cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland)
 - 13b. Archeologie inventarisatie 2005
14. Milieucontour
15. Akoestische aspecten Wegverkeer (a, b en c)
16. Leidingen
17. Waterhuishouding (nieuwe toestand)
18. Water-groenstructuur (nieuwe toestand)
19. Verkeersaspecten (nieuwe toestand)
20. Stedenbouwkundige Indeling plangebied (Waterkamers)
21. Impressies mogelijke stedenbouwkundige inrichting
22. Tabel milieuplanologische aspecten bedrijven
23. Overzicht verdachte gebieden
24. Luchtfoto plangebied

Regels

Inhoudsopgave van deze regels:		Blz.
PARAGRAAF I	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSREGELS	7
	<i>Eindbestemmingen</i>	
Artikel 3	Bedrijven, - installatiebedrijf -B(is)- - opslagbedrijf -B(o)- - vervoersbedrijf/transportbedrijf -B(vb) - onbebouwd erf (t)-	7
Artikel 4	Groenvoorzieningen -G-	9
Artikel 5	Horecabedrijf, café/restaurant -Hcr-	11
Artikel 6	Nutsvoorziening, gemaal -Mn(gm) Nutsvoorziening, trafostation -Mn(ts)- - onbebouwd erf (t)-	12
Artikel 7	Verkooppunt motorbrandstoffen -Dvm- - onbebouwd erf (t)-	14
Artikel 8	Water, boezemwater -WA(b)-	15
Artikel 9	Woondoeleinden - vrijstaande woningen -W(v)- - erf (e) - tuin (t)	16
	<i>Uit te werken bestemmingen</i>	
Artikel 10	Woongebied, park en water (uit te werken) -UW(pw)-	19
Artikel 11	Groengebied en water (uit te werken) -UG-	28
	<i>Dubbelbestemmingen</i>	
Artikel 12	Archeologisch waardevol gebied	31
Artikel 13	Leidingen, - aardgastransportleiding	33
Artikel 14	Primair waterkering	35
PARAGRAAF III	ALGEMENE REGELS	37
Artikel 15	Anti dubbeltelregel	37
Artikel 16	Algemene bouwregels	38
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	39
Artikel 18	Algemene ontheffingsregels	40
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	41
Artikel 20	Algemene procedureregels	43
Artikel 21	Nadere eisen	44
PARAGRAAF IIV	OVERGANGSRECHT EN SLOTREGEL	47
Artikel 22	Overgangsrecht	47
Artikel 23	Slotregel	48
Bijlagen:	Staat van bedrijfsactiviteiten, gemengd gebied Vrijwaringskaart archeologie	

Artikel 1**Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan:**
het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water" van de gemeente Westland, bestaande uit deze regels en de onder 2 bedoelde kaart;
 2. **kaart:**
de als zodanig gewaarmerkte kaart, deel uitmakende van het plan, bestaande uit:
 - a. Blad 1: de bestemmingenkaart, bestandsnr. S_BP_B9230002-04.dwg, (werknr. 892.300.02), met daarop de bestemmingen en bijbehorende verklaring is aangegeven; voor zover in deze regels niet anders is aangegeven wordt naar dit blad verwezen
 - b. Blad 2 de kaart "Vrijwaringskaart archeologie", werknr. 892.300.02, waarop gebieden staan die, blijkens nader onderzoek, geen archeologische waarde bezitten (opgenomen als bijlage bij deze regels).
- A.**
- a1. **ander bouwwerk**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 - a2. **ambachtelijk / verzorgend bedrijf:**
 1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, waar -voor een belangrijk deel in handwerk goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
 2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 - het productieproces, wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.
 Bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening zoals kapsalons, wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie worden hieronder niet begrepen;
- B.**
- b1. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en / of andere bouwwerken

- b2. **bedrijfswoning /dienstwoning:**
 een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouding waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is;
- b3. **beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:**
 het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of therapeutisch gebied of een hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep;
- b4. **bestaand (in relatie tot bebouwing):**
 bebouwing aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b5. **bestaand (in relatie tot gebruik):**
 gebruik dat bestaat ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.
- b6. **bestemmingsgrens:**
 een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemming;
- b7. **Bestemmingsvlak:**
 een door bestemmingsgrenzen aangegeven vlak met één bestemming;
- b8. **bouwen:**
 het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- b9. **bouwlaag:**
 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 kelder en de ruimte in een niet-bewoonbare kap.
- b10. **bouwvlak:**
 een door bebouwingsgrenzen omsloten vlak, waarop krachtens het plan bepaalde bebouwing is toegestaan;
- b11. **bouwperceel:**
 een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- b12. **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;
- b13. **bijgebouw:**
 een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;
- D.** d1. **detailhandel**
 het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d2. **dienstwoning:**
 Zie bedrijfswoning b2;
- E.** e1 **externe veiligheid:**
 en ruimtelijke situatie waar activiteiten plaatsvinden of mogelijk worden gemaakt op daartoe bestemde gronden die voor de gebruikers van de ruimte buiten die gronden een specifiek risico inhoudt;
 het specifieke risico betreft een bepaalde overlijdenskans die de gebruikers afzonderlijk lopen door de gevolgen van het vrijkomen van een gevaarlijke stof bij een ongeval met de betreffende activiteit, als mede de kans dat een groep van bepaalde

omvang onder de gebruikers in één keer tegelijk dodelijk wordt getroffen door het bedoelde ongeval;

beide kansen hebben betrekking op het direct of op korte termijn overlijden door de effecten die worden veroorzaakt door bij het ongeval vrijkomende gevaarlijke stof; de bedoelde overlijdenskans die de gebruikers afzonderlijk lopen is het plaatsgebonden risico (PR);

de kans dat een groep burgers in één keer wordt getroffen heeft betrekking op het Groepsrisico;

- 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. **geprojecteerd kwetsbaar object:**
een kwetsbaar object dat op grond van het voor het desbetreffende gebied geldende bestemmingsplan toelaatbaar is maar dat in de feitelijke situatie nog niet aanwezig is en waarvoor nog geen bouwvergunning of gebruiksvergunning is aangevraagd of afgegeven;
 - g5. **geprojecteerd bijzonder kwetsbaar object:**
een bijzonder kwetsbaar object dat op grond van het voor het desbetreffende gebied geldende bestemmingsplan toelaatbaar is maar dat in de feitelijke situatie nog niet aanwezig is en waarvoor nog geen bouwvergunning of gebruiksvergunning is aangevraagd of afgegeven;
 - g6. **gestapelde woning:**
een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
 - g7. **groepsrisico:**
De kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn;
- 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. **horeca:**
een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen:
 - a. hotel:
een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
 - b. restaurant:
een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
 - c. dagzaak:
een bedrijf dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, theehuis en ijssalon;

- d. **cafeteria:**
een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, niet zijnde maaltijden, waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
- e. **cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid:**
een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt.
- K.** k1. **kap:**
een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;
- k2. **kwetsbaar object:**
1. een gebouw waarbinnen zich gemiddeld meer dan 50 personen bevinden gedurende meer dan 8 uur per dag en meer dan 5 dagen van de week, gedurende een groot deel van het jaar; niet zijnde een kantoor of andersoortig gebouw dat hoort bij een externe veiligheid relevante inrichting;
 2. één of meerdere woningen in een gebied dat de bestemming wonen heeft;
 3. een water waar woonboten zijn toegestaan;
 4. een winkelcentrum, waarbij de begrenzing wordt gevormd door de gebouwen waarin de winkels zijn gevestigd, voor zover dat het gedeelte betreft dat toegankelijk is voor het publiek;
 5. gebouwen op een terrein dat specifiek bestemd is voor het concentreren van detailhandelsverkopen voor particuliere consumenten;
 6. gebouwen met onderwijsdoeleinden, niet zijnde scholen voor basisonderwijs;
 7. een terrein of gebouw dat bestemd is voor recreatieve of culturele doeleinden, waar zich gemiddeld grote aantallen mensen bevinden, gedurende meerdere aaneengesloten dagen of gedurende een aanmerkelijk deel van de dag als dit met regelmaat plaatsvindt gedurende een groot deel van het jaar.
- objecten niet eerder genoemd, waarvan in redelijkheid is vast te stellen dat daar met regelmaat grote aantallen mensen verblijven, gedurende een aantal uren per dag tijdens een groot deel van het jaar;
- 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. **onderkomen:**
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, woonboten of -arken, kampeermiddelen en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- o2. **overkapping:**
een ander bouwwerk wat bestaat uit een dak en niet meer dan twee wanden;
- 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, tenzij in deze regels anders is bepaald;
- p2 **plaatsgebonden risico:**
1. op de grens van of op een plaats buiten een inrichting aanwezige kans op overlijden van een persoon die gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven als gevolg van een ongeval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken, waarbij deze kans

bepaald is op grond van regels die hiervoor gelden als vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

2. op een locatie buiten een buisleiding, weg of spoorweg aanwezige kans op overlijden van een persoon die gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven als gevolg van een ongeval door getransporteerde gevaarlijke stoffen;

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, waar onder 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 bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen;

V. v1. veiligheidszone 1

gebied rond een risicobron (externe veiligheid relevant) waarin geen bijzonder kwetsbare bestemmingen gerealiseerd mogen worden en waar de omvang van het groepsrisico vanwege een ruimtelijk besluit moet worden bepaald en verantwoord;

v2. veiligheidzone 2:

gebied rond een risicobron (externe veiligheid relevant) waar de omvang van het Groepsrisico vanwege een ruimtelijk besluit moet worden bepaald en verantwoord;

W. w1. woning:

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

Artikel 2

Wijze van meten

1. Wijze van meten en berekenen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten en berekend:

- 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 bouwhoogte**
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 bouwhoogte van 3 m gemeten uit de voet, niet worden meegerekend;
- d. **De goothoogte**
van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil tot aan de 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 punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m 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 bruto vloeroppervlakte**
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 regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken. Bij het berekenen van de blijkens de kaart geldende of in de regels opgenomen bebouwingspercentages of het maximaal te bebouwen grondoppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen. Van deze regel kan door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend (zie artikel 18 (Algemene ontheffingsregels)).

Artikel 3**Bedrijven,**

- installatiebedrijf -B(is)-

- opslagbedrijf -B(o)-

- vervoersbedrijf/transportbedrijf -B(vb)-

- onbebouwd erf (t)

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:
- binnen de bestemming -B(is)-: een installatiebedrijf;
 - binnen de bestemming -B(o)-: een opslagbedrijf;
 - Binnen de bestemming -B(vb)-: een vervoers-/transportbedrijf;
- met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

2. Bouwregels

- 2.1. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlakken;
 - indien op de kaart binnen een bestemming de aanduiding "Bebouwingspercentage" is aangegeven de gezamenlijke grondoppervlakte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan door bedoelde aanduiding is aangegeven;
 - Indien geen aanduiding als onder 1 bedoeld is aangegeven het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
 - van de hoofdgebouwen:
 - binnen de bestemmingen als bedoeld in lid 1.1 onder a (-B(is)-) en b (-B(o)-):
 - de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - de dakhelling niet meer dan 30^o mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 7 m mag bedragen;
 - binnen de bestemmingen als bedoeld in lid 1.1 onder C (-B(vb)-):
 - de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - de dakhelling niet meer dan 30^o mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
 - uitsluitend ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "dienstwoning" een dienstwoning mag worden gebouwd, waarbij, in afwijking van het bepaalde onder c:
 - de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - de dakhelling niet meer dan 45^o mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - ander bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij:
 - binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - op het perceelsgedeelte met de nader aanwijzing "onbebouwd erf (t)" de bouwhoogte niet meer dan mag bedragen dan 2 m;
 - de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;

- f. ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 16 (Algemene bouwregels) van toepassing.

3. **Gebruiksregels**

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.
- 3.2 Onverminderd het bepaalde in lid 3.1 is het in ieder geval verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken voor opslag van gevaarlijke stoffen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).
- 3.3 Het bepaalde in lid 2.2 onder a van artikel 17 (Algemene gebruiksregels) is niet van toepassing op detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of bewerkt voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt en de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m² per bedrijfsperceel.

4. **Wijzigingsregels**

- 4.1 Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c bevoegd ten aanzien van de in lid 1.1 bedoelde bestemming te wijzigen, waarbij de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen:
- a. mogen worden gewijzigd ten behoeve van een wisseling van de in lid 1.1 bedoelde bedrijven, waarbij medewerking kan worden verleend aan:
 1. ambachtelijke / verzorgende bedrijven;
 2. bedrijven genoemd in categorie A, B of C van de in de bijlage opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" dan wel naar de aard (qua milieuplanologische hinder) daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven;
 op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.
 - b. mogen worden gewijzigd in de bestemming "Woongebied, park en water (uit te werken) -UW(pw)-" bij bedrijfsbeëindigingen en/of bedrijfsverplaatsing van de aanwezige bedrijven, waarbij alsdan het bepaalde in artikel 10 van toepassing is.
- Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is het bepaalde in artikel 20 (Algemene procedureregels) van toepassing.
- 4.2 Ten aanzien van de in lid 1.1 bedoelde bestemming is tevens de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in lid 1 onder k van artikel 19 (Algemene wijzigingsregels) van toepassing.

Artikel 4

Groenvoorzieningen -G-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, alsmede voor fiets- en voetpaden en water met de daarbij behorende bouwwerken.
- 1.2. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Langzaam verkeersontsluiting" zijn de gronden mede bestemd voor langzaamverkeersroutes (fiets- en/of voetpaden).

2. Bouwregels

- 2.1. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1. bedoelde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd.
- 2.2. Ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 16 (Algemene bouwregels) van toepassing.

3. Gebruiksregels

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

4. Wijzigingsregels

- 4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van de in lid 1.1 bedoelde bestemming te wijzigen, waarbij:
 - a. de bestemming als bedoeld in lid 1.1, ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Boezemwater" mag worden gewijzigd in de bestemming "Water, boezemwater" in het kader van een verbreding van de toegang tot de Plas van Alle Winden.
 - b. de bestemming als bedoeld in lid 1.1 voor zover gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Grens wijzigingsbevoegdheid II (zone Gantel), mag worden gewijzigd, waarbij kan worden gekozen voor een herinrichting van dit gebied ten behoeve van water, groenvoorzieningen en woongebied, waarbij binnen dit gebied een horecavoorziening (dagzaak of restaurant) mag worden gerealiseerd, waarbij:
 1. de perceelsoppervlakte niet meer dan 1.000 m² mag bedragen en de te bebouwen oppervlakte niet meer dan 400 m² mag bedragen.
 2. de goothoogte niet meer dan 18 m en de bouwhoogte niet meer dan 20 m mag bedragen;
 3. binnen het perceel dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Alvorens toepassing te geven aan deze regel doen burgemeester, voor zover de wijziging betrekking heeft op gronden gelegen binnen de op de kaart, blad 2 gegeven aanduiding "Grens onderzoeksgebied" een onderzoek instellen naar de (potentiële) archeologische waarde ter plaatse van de voorgenomen wijziging.

Alvorens toepassing te geven aan de hierboven opgenomen wijzigingsbepalingen burgemeester en wethouders, ten aanzien van de waterstaatkundige aspecten, advies in bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is het bepaalde in artikel 20 (Algemene procedureregels) van toepassing.

Artikel 5

Horecabedrijf, café/restaurant -Hcr-

- erf (e)
- onbebouwd erf (t)

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een café/restaurant met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen.

2. Bouwregels

- 2.1. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
 - b. van de hoofdgebouwen:
 1. de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 2. de dakhelling niet meer dan 45⁰ mag bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - c. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)" bijgebouwen, uitbreidingen van het hoofdgebouw en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het aangegeven perceelsgedeelte tot een maximum van 75 m²;
 2. van de gebouwen en overkappingen:
 - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de dakhelling niet meer dan 45⁰ mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - d. op het perceelsgedeelte met de nader aanwijzing "onbebouwd erf (t)" uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen;
 - e. ten hoogste één (dienst-/bedrijfs-)woning binnen het onder a bedoelde bouwvlak mag worden gebouwd.
 - f. ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 16 (Algemene bouwregels) van toepassing.

3. Gebruiksregels

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

4. Wijzigingsregels

- 4.1 Ten aanzien van de in lid 1.1 bedoelde bestemming is tevens de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in lid 1 onder k van artikel 19 (Algemene wijzigingsregels) van toepassing.

Artikel 6

Nutsvoorzieningen, gemaal -Mn(gm)- Nutsvoorziening, trafostation -Mn(ts)-

1. **Bestemmingsomschrijving**

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- binnen de bestemming -Mn(gm)-: een gemaal;
 - binnen de bestemming -Mn(gs)-: een trafostation;
- met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen.
- 1.2. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Primair waterkering" is gegeven zijn de betreffende gronden primair bestemd voor de nader aangegeven (dubbel)bestemming en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

2. **Bouwregels**

- 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:
- de gebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;
 - van de gebouwen de goothoogte niet meer dan 5 m en de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 - binnen het bouwvlak: 10 m;
 - buiten het bouwvlak: 3 m;
 - geen (dienst)woning mag worden gebouwd.
 - ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 16 (Algemene bouwregels) van toepassing.

3. **Gebruiksregels**

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

4. **Wijzigingsregels**

- 4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van de in lid 1.1 bedoelde bestemmingen, waarbij :
- de in lid 1.1 onder a bedoelde bestemmingen te wijzigen in de bestemming "Woongebied, Park en water (uit te werken)", indien tengevolge van wijzigingen van de waterstaatkundige situatie (opheffing van onderscheid polder en boezem) de functie van het gemaal kan komen te vervallen.
Alvorens toepassing te geven aan deze regel dienen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in te winnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.
 - de in lid 1.1 onder b bedoelde bestemmingen te wijzigen in de bestemming "Woongebied, Park en water (uit te werken)" als bedoeld in artikel 10, indien tengevolge van de herinrichting van het plangebied de situering van het trafostation kan worden gewijzigd of kan komen te vervallen.
Alvorens toepassing te geven aan deze regel dienen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in te winnen bij:
 - de beheerder van de nutsvoorziening / trafostation;
 - de beheerder van het elektriciteitsnet.

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is het bepaalde in artikel 20 (Algemene procedureregels) van toepassing.

Artikel 7

Verkooppunt motorbrandstoffen -Dvm-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een verkooppunt van motorbrandstoffen, inclusief L.P.G., met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

2. Bouwregels

2.1 Algemeen

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
- b. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Luifel" een overkapping (luifel) mag worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m mag bedragen.
- c. Van de gebouwen de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van de andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen
 1. binnen het bouwvlak en de onder b bedoelde aanduiding de bouwhoogte die geldt voor gebouwen respectievelijk de luifel vermeerderd met ten hoogste 1 m;
 2. buiten het bouwvlak: 3 m.
- e. ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 16 (Algemene bouwregels) van toepassing.

- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1:
- voor de bouw van andere bouwwerken met een grotere bouwhoogte indien dit voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk of gewenst is.

3. Gebruiksregels

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

- 3.2 In afwijking van het bepaalde in lid 2.2 van artikel 17 (Algemene gebruiksregels) is binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming uitsluitend detailhandel toegestaan in:

- a. motorbrandstoffen, geen LPG zijnde;
- b. goederen die direct verband houden met een verkooppunt voor motorbrandstoffen, zoals autoaccessoires;
- c. goederen die (indirect) verband houden met een verkooppunt van motorbrandstoffen, zoals rookartikelen, dranken, bloemen en lectuur en (kleine) levensmiddelen, op voorwaarde, dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 30 m² zal bedragen.

4. Wijzigingsregels

- 4.1 Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a bevoegd ten aanzien van de in lid 1.1 bedoelde bestemming te wijzigen, waarbij:

- a. de bestemming mag worden gewijzigd in de bestemming "Woongebied, Park en water (uit te werken)", bij bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing.
- b. de bestemming mag worden gewijzigd door het schrappen van de toegestane verkoop van L.P.G. indien daarover overeenstemming kan worden bereikt met het bedrijf;

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is het bepaalde in artikel 20 (Algemene procedureregels) van toepassing.

Artikel 8

Water

- boezemwater WA(b)-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding (waterberging, wateraan- en waterafvoer) met de daarbij behorende andere bouwwerken.

2. Bouwregels

- 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.

- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1:
- a. voor de bouw van andere bouwwerken ten dienste van kruisende verkeersbestemmingen, zoals bruggen;
 - b. voor de bouw van andere bouwwerken zoals aanlegsteigers en/of vlonders;
- De ontheffingen als hierboven bedoeld mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige functie van de gronden en het verkeer te water.

Alvorens een ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders ten aanzien van de waterstaatkundige aspecten bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Een advies als hier bedoeld hoeft niet te worden ingewonnen, indien vooraf door het Hoogheemraadschap een ontheffing van de keur is verleend.

3. Gebruiksregels

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

- 3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor het realiseren van aanlegplaatsen en/of ligplaatsen binnen de in lid 1.1 bedoelde gronden,;

De ontheffingen als hierboven bedoeld mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige functie van de gronden en het verkeer te water.

Alvorens een ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders ten aanzien van de waterstaatkundige aspecten bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Een advies als hier bedoeld hoeft niet te worden ingewonnen, indien vooraf door het Hoogheemraadschap een ontheffing van de keur is verleend.

Artikel 9

Woondoeleinden,

- vrijstaande woningen -W(v)-

- erf (e)

- tuin (t)

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bouwwerken.
- 1.2 Voor zover op de kaart, tevens de bestemming "Primair waterkering" is gegeven, zijn de betreffende gronden primair bestemd voor de nader aangegeven (dubbel)bestemming en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

2. Bouwregels

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat.
- a. uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen mogen worden gebouwd; indien ten tijde van het ter inzage leggen van het plan sprake is van blokken aaneengesloten woningen geldt de bestaande situatie als uitgangspunt;
 - b. de hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, waarbij per bouwvlak één woning mag 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) ten minste 3 m dient te bedragen; 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. Van de hoofdgebouwen:
 1. de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 2. de dakhelling niet meer dan 45^o mag bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - f. op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)" bijgebouwen, uitbreidingen van het hoofdgebouw en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan:
 - 50% van de oppervlakte van het aangegeven perceelsgedeelte;
 - 75 m²;
 2. van aangebouwde bijgebouwen:
 - de bouwhoogte 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 0,25 m tot een maximum van 4 m;
 - op de aan- of uitbouw geen andere bouwwerken zoals borstweringen en balkonhekken zijn toegestaan;
 - de bijgebouwen dienen te worden opgericht op een afstand van ten minste 2 m achter (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 3. van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen:

- de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de dakhelling niet meer dan 45⁰ mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - 5. uitbreidingen van de woonruimte uitsluiten aan de woning mogen worden aangebouwd;
 - 6. van de gebouwen en overkappingen:
 - g. op het perceelsgedeelte met de nader aanwijzing "tuin (t)" uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen;
 - h. ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 16 (Algemene bouwregels) van toepassing.
- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1
- a. onder d:
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;
 - b. onder f:
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 2 van dit artikel van toepassing is;
 - 2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - 3. ten aanzien van de goothoogte, dakhelling en bouwhoogte het bepaalde in lid 2.1 onder f van toepassing is;
 - c. onder f sub 3:
voor de bouw van bijgebouwen tot een bouwhoogte van ten hoogste 5 m.

3. Gebruiksregels

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.
- 3.2. In afwijking van het bepaalde in lid 2.1 van artikel 17 (Algemene gebruiksregels) is het toegestaan de woningen te gebruiken voor beroepsmatige activiteiten, mits de volgende randvoorwaarden in acht worden genomen:
- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
 - c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
 - e. het beroep alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
 - f. er geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaats vinden.
 - g. geen horeca en detailhandel plaatsvinden.

4. Wijzigingsregels

- 4.1 Ten aanzien van de in lid 1.1 bedoelde bestemming is tevens de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in lid 1 onder k van artikel 19 (Algemene wijzigingsregels) van toepassing.

Artikel 10

Woongebied, park en water (uit te werken) -UW(pw)-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart voor "Woongebied, park en water (uit te werken)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. woondoeleinden, waaronder begrepen bijzondere woonvormen;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. water en voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding;
 - d. oeverzones alsmede voor behoud van de waterstaatkundige en landschappelijke waarde van deze gronden; nutsvoorzieningen;
 - e. verkeersvoorzieningen;
 - f. maatschappelijke doeleinden;
 - g. horecadoeleinden;
 - h. recreatieve doeleinden;
 - i. een manifestatieterrein;
 - j. overige tot een woongebied behorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 1.2
- a. Voor zover op de kaart, binnen de bestemming tevens de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" is gegeven, zijn de gronden primair bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de aanwezige archeologische waarde en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 19 van toepassing.
 - b. Voor zover op de kaart, tevens de bestemming "Primair waterkering" is gegeven, zijn de betreffende gronden primair bestemd voor de nader aangegeven (dubbel)bestemming en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 16 van toepassing.
 - c. Voor zover op de kaart, tevens de bestemming "Leidingen, aardgastransportleiding" is gegeven zijn de gronden primair bestemd voor de nader aangegeven (dubbel)bestemming en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 13 van toepassing.
 - d. De gronden gelegen binnen de op de kaart, blad 2, "Vrijwaringskaart archeologie" gegeven aanduiding "Grens onderzoeksgebied" zijn mede bestemd voor zijn het behoud van (potentieel) aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.
 - e. Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Bunkers" zijn de gronden gelegen binnen een zone van 5 m rond de bunkers mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de zich daarop bevindende opstallen eigen zijnde cultuurhistorische waarde.

2. Uitwerkingsregels

2.1 Administratieve regels

2.1.1 Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders moeten overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening de in lid 1.1 bedoelde bestemming uitwerken met inachtneming van de in dit artikel geformuleerde regels.

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking is het bepaalde in artikel 20 van toepassing.

2.1.2 Bouwverbod

- a. Het is, onverminderd het elders in deze regels 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.
Onverminderd het hierboven bepaalde is het eveneens verboden binnen de bestemming andere woonvoorzieningen zoals drijvende woningen, objecten en soortgelijke voorzieningen te realiseren voordat de in lid 1.1 bedoelde bestemming door burgemeester en wethouders is uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft.
- b. Voor gebieden die zijn aangewezen als gebied met potentiële archeologische waarde mag, onverminderd het bepaalde onder a, bebouwing slechts worden opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de in deze gebieden voorkomende archeologische waarden.
- c. Voor gebieden gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Voormalige tankgracht", mag, onverminderd het bepaalde onder a, bebouwing slechts worden opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing, indien geen risico aanwezig wordt geacht in verband met mogelijk aanwezige explosieven. .

2.1.3 Overleg

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

2.1.4 Nadere administratieve regels

- b. Door burgemeester en wethouders kan, zolang de in lid 2.2.1 bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, ontheffing worden verleend voor de bouw van bouwwerken, onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen een concept uitwerkingsplan dan wel een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan;:
Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing is het bepaalde in artikel 21 van toepassing.

2.1.5 Nadere onderzoeksverplichting

- a. Alvorens tot uitwerking c.q. realisatie van de in lid 1.1 bedoelde bestemming over te gaan dient voor de gronden gelegen binnen de op de kaart, blad 2 (Vrijwaringskaart archeologie) gegeven aanduiding "Grens onderzoeksgebied", nader archeologisch onderzoek te worden verricht naar mogelijke archeologische waarden.
- b. Alvorens tot uitwerking c.q. realisatie van de in lid 1.1 bedoelde bestemming over te gaan dient voor de gronden gelegen op afbeelding 23 "Overzicht verdachte gebieden", opgenomen in de bijlage bij de toelichting aangegeven als:
 1. Deelgebied IV Hoog risico Detectie onderzoek
 2. Deelgebied III Wezenlijk risico Detectie onderzoek
 3. Deelgebied II Mogelijk enig risico Werkprotocol
 nader onderzoek te worden verricht naar de (mogelijke) aanwezigheid van explosieven.
- c. Alvorens de in lid 1.1 bedoelde bestemming uit te werken in een zone van 75 m uit de op de kaart gegeven bedrijfsbestemmingen als bedoeld in artikel 3 en 4 dient onderzoek te worden gedaan naar de feitelijke milieusituatie met betrekking tot de aanwezige bedrijven.

2.1.6 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.

2.2 Programmatische aspecten

Met betrekking tot de gronden als bedoeld onder 1.1 gelden de volgende programmatische voorwaarden:

- a. binnen de bestemming zullen ten minste 1000 en mogen ten hoogste 1200 woningen worden gebouwd, exclusief de bestaande in het plangebied gelegen woningen, waarbij ten aanzien van de verdeling over de deelgebieden de volgende uitgangspunten dienen te worden aangehouden:
 1. binnen deelgebied I ten hoogste 30 woningen;
 2. binnen deelgebied II en IV ten hoogste 350 woningen;
 3. binnen deelgebied III ten minste 800 en ten hoogste 1.100 woningen;
 een en ander exclusief vervangende nieuwbouw van bestaande woningen.
- b. van het onder a genoemde maximum aantal woningen mag ten hoogste 30% worden gerealiseerd als gestapelde woningen; de overige woningen dienen grondgebonden te zijn;
- c. binnen de bestemming zal worden voorzien in een waterberging met een totale oppervlakte van 75.000 m², uitgaande van een bergingsnorm van 325 m³/ha;
- d. binnen de bestemming zal worden voorzien in openbare groenvoorzieningen met een totale oppervlakte van minimaal 50.000 m².
- e. binnen de bestemming zijn maatschappelijke doeleinden toegestaan, waarbij de perceelsoppervlakte ten hoogste 4.500 m² mag bedragen.
- f. binnen de bestemming zijn horecavoorzieningen waaronder een hotel, toegestaan, waarbij:
 1. de totale perceelsoppervlakte niet meer dan 6.000 m² mag bedragen;
 2. de capaciteit van het hotel niet meer dan 75 kamers mag bedragen;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte van de horecabedrijven, geen hotel zijnde, per vestiging ten hoogste 1000 m² mag bedragen;
 3. voor de horecabedrijven wordt uitgegaan van vestigingen, eventueel met een terrasfunctie, die een bijdrage kunnen leveren aan de recreatieve functies in het gebied (water en groen).
 4. Ten aanzien van de vestiging van een hotel dient in eerste instantie te worden uitgegaan van een vestiging binnen deelgebied De Veste en wel in de directe nabijheid van de in dat gebied geprojecteerde haven.
 5. Alvorens tot uitwerking met een hotelfunctie over te gaan zal voorafgaande een onderzoek dienen plaats te vinden naar de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid alsmede naar de verkeersaspecten waaronder begrepen de parkeeroplossingen.

2.4. Algemene uitgangspunten

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

- a. Stedenbouwkundige invulling
Voor het plangebied dient te worden uitgegaan van een stedelijke ontwikkeling met:
 - een hoogwaardig woonmilieu;
 - een relatief groot oppervlak met water(berging) en groenvoorzieningen enerzijds als onderdeel van het woongebied en anderzijds als onderdeel van een (ecologische) verbindingzone in noord-zuid richting;
 - een integratie van waterstaatkundige elementen in het stedenbouwkundig plan.
- b. Duurzaamheid
Bij de realisatie van bebouwing en bij de inrichting van de woonomgeving dient te worden uitgegaan van het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen. Uitvoering van dit beleid zal mede plaatsvinden door het voeren van overleg met exploitanten en het geven van voorlichting aan bewoners over de doelstellingen en uitgangspunten van het plan.
- c. Waterhuishouding
Bij de realisatie van het bestemmingsplan is het beleid gericht op:
 1. het realiseren van voldoende capaciteit ten aanzien van de waterberging;
 2. het wijzigen van de waterstaatkundige functie van het gebied waarbij de polder wordt omgezet in boezemland
 - 3.- het realiseren van een inrichting met natuurvriendelijke oevers die tevens een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van ecologische verbindingen.
- d. In eerste instantie zal worden begonnen met realisatie van het plan binnen de op de kaart aangegeven deelgebieden III (De Veste) en IV (De Wal), waarbij wordt uitgegaan van de bouw van gemiddeld 100 woningen per jaar.

2.5. Hoofdstructuur

2.5.1 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 groenvoorzieningen.

2.5.2 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.

2.5.3 Ten aanzien van de beeldkwaliteit is het beleid gericht op het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu, waarbij in het kader van de realisatie van het plan te zijner tijd nader beleid ten aanzien van de beeldkwaliteit en welstandsaspecten zal worden geformuleerd.

2.6 Inrichting

Voor de inrichting van de in lid 1.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

2.6.1 Algemene uitgangspunten

- a. 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 verkeersstructuur;
 - de waterhuishouding;
 - overige voorzieningen.
- b. 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.
- c. De woningen die op de kaart nader aangegeven met de aanwijzing "In te passen woonfunctie" zullen in het uitwerkingsplan een woonbestemming krijgen; bij de herinrichting van het gebied dient te worden uitgegaan van een inpassing van de bestaande huiskavel.
- d. Voor de gronden gelegen langs watergangen dient te worden uitgegaan van "Oeverzones" met een breedte van ten minste 3 m en een talud/profiel van ten minste 1:2 tot 1:3; de gronden maken deel uit van de aangrenzende watergang. Binnen de nader aangewezen oeverzones mogen geen gebouwen worden opgericht.
- e. Het bepaalde onder d is niet van toepassing op:
- de grens tussen deelgebied II en IV waarbij het gebruik van harde oeverlijnen (kades) zijn toegestaan
 - deelgebied III waarbij eveneens het gebruik van harde oeverlijnen zoals kades is toegestaan.
- f. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Boezemwater" zullen watergangen dan wel aansluitingen met de in het gebied te realiseren watergangen worden gerealiseerd.
Tussen de op de kaart gegeven aanduidingen "A" en "B" zal, ongeveer in de zone noordelijk van de bebouwing langs de Naaldwijkseweg, worden voorzien in een verbinding van de bij bovengenoemde punten aangeduide watergangen.
- g. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Voormalige tankgracht" dient te worden uitgegaan van een bebouwingsvrije zone.
- h.. Bij de uitwerking dient het bepaalde in artikel 17 (Algemene bouwregels) in acht te worden genomen.
- i. Bij de uitwerking zal ten aanzien van de woningen een afstand worden aangehouden van ten minste 25 tot binnen en buiten het plangebied gelegen kassen van glastuinbouwbedrijven. Van deze regel kan ontheffing worden verleend indien vaststaat dat het betrokken bedrijven de bedrijfsactiviteiten op korte termijn zal staken.

2.6.2 Deelgebieden

Binnen het plangebied wordt ten aanzien van de stedenbouwkundige hoofdstructuur uitgegaan van een indeling in vier deelgebieden:

- a. Deelgebied I "De Groene Zoom";
- b. Deelgebied II "De Waterlinie";
- c. Deelgebied III "De Veste";
- d. Deelgebied IV "De Wal".

Per deelgebied worden hieronder de hoofdelementen van de stedenbouwkundige inrichting weergegeven. De hoofdstructuur van het in lid 1.1. bedoelde woongebied zal zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

a. Deelgebied I. "De Groene Zoom"

1. Ter plaatse van de gegeven aanwijzing "De Groene Zoom" zullen groenvoorzieningen en watergangen worden gerealiseerd als onderdeel van de aldaar te realiseren ecologische verbindingzone, waarbij een gemiddelde breedte

van 50 m zal worden aangehouden.

Binnen deze zone kunnen bestaande woonpercelen worden ingepast en kunnen nieuwe woonfunctie worden toegevoegd (zie ook onder 4).

2. Binnen de te realiseren groenvoorzieningen is de aanleg van speel- en ligweiden, fiets- en voetpaden toegestaan.
3. Binnen deze zone mogen uitsluitend wegen voor autoverkeer worden gerealiseerd ten behoeve van:
 - de ontsluiting voor de binnen dit deelgebied en deelgebied II (De Waterlinie) aan de westzijde te realiseren woonfuncties alsmede
 - een verbindingsweg langs de Nieuwe Vaart vanaf de op de kaart gegeven aanduiding "Ontsluitingspunt autoverkeer" ter ontsluiting van het meer zuidelijke gebiedsdeel.
4. Ten aanzien van de binnen dit deelgebied te realiseren functies, waaronder woningen (zie lid 2.2 onder a), verkeersontsluitingen en recreatieve voorzieningen dient te worden uitgegaan van een inrichting waardoor geen (onevenredige) afbreuk wordt gedaan aan de te realiseren ecologische verbindingzone.
5. De bij de binnen dit deelgebied en het aangrenzende deelgebied II te realiseren parkeervoorzieningen dienen in hoofdzakelijk aan de westzijde van het gebied te worden gerealiseerd.
6. Voor de eengezinswoningen dient te worden uitgegaan van een bouwhoogte van ten hoogste 12 m.

b. Deelgebied II "De Waterlinie."

1. Voor dit gebied dient te worden uitgegaan van een in hoofdzaak noordzuid georiënteerde centrale waterplas met een oppervlakte van ten minste 10.000 m².
2. Binnen de waterplas zijn woonfuncties toegestaan, op voorwaarde, dat daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige functie van dit water; dit betekent dat ten deze gekozen dient te worden voor specifieke woningen, zoals drijvende woningen, woningen op palen, woonschepen en soortgelijke woningen.
3. Binnen dit deelgebied zullen de te realiseren woningen zoveel mogelijk in clusters worden verspreid over het gebied.
4. De verkeersontsluiting van de onder 2 bedoelde woningen dient te geschieden vanaf de aan de westzijde van het gebied te realiseren/te handhaven ontsluitingsweg.
5. Voor de te realiseren woongebouwen dient te worden uitgegaan van een bouwhoogte van ten hoogste 12 m, gemeten vanaf het nieuw te realiseren waterpeil (boezempeil)
6. De bij de woonfuncties te realiseren parkeervoorzieningen (zie lid 2.6.3) dienen te worden gerealiseerd binnen het op de kaart aangegeven deelgebied I "De Groene Zoom" en wel zo dicht mogelijk langs de Nieuwe Vaart

c. Deelgebied III "De Veste".

1. Voor de inrichting en verkaveling wordt in dit deelgebied wordt in hoofdzaak uitgegaan van een stedelijk milieu geïnspireerd op stedelijke omgeving met binnenhavens, waarbij in ieder geval wordt voorzien in een binnenhaven in het verlengde van deelgebied II.
2. Voor de eengezinswoningen dient te worden uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 9 m en een bouwhoogte van ten hoogste 13 m.
3. Voor de gestapelde woningen dient te worden uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 15 m en een bouwhoogte van ten hoogste 18 m;
In afwijking van het hierboven bepaalde geldt, dat:
 - in een zone met een breedte van ten minste 40 m uit de Poelkade van gestapelde woningen de goothoogte ten hoogste 9 m en de bouwhoogte ten hoogste 13 m mag bedragen;
 - ten behoeve van bijzondere (steden)bouwkundige accenten (iconen)

gebouwen worden opgericht, waarbij voor ten hoogste twee van deze iconen geldt, in afwijking van het in de aanhef bepaalde, een maximum bouwhoogte van ten hoogste 35 m geldt. Daarnaast geldt dat de oppervlakte van deze bebouwing per bouwplan niet meer dan 1.000 m² mag bedragen en dat voor deze hogere bebouwing een situering dient te worden aangehouden aan de kop van geprojecteerde haven en nabij de entree van het woongebied vanaf de Naaldwijkseweg.

in het kader van de uitwerking zal ten aanzien van deze bebouwing tevens onderzoek worden gedaan naar eventuele schaduwwerking op de in de directe omgeving geprojecteerde bebouwing.

4. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Aansluiting watergang" zullen aansluitingen worden gerealiseerd tussen de binnen dit gebied te realiseren watergangen, bestaande (deels buiten het plangebied gelegen watergangen en de watergangen in het onder c bedoelde deelgebied (de Waterlinie).
5. De verkeersontsluiting van dit gebied dient in hoofdzaak te geschieden vanaf een nieuw te realiseren aansluiting op de Naaldwijkseweg.
6. Bij de inrichting van dit deelgebied dient ten aanzien van de te realiseren parkeervoorzieningen te worden ingezet op gebouwde, geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen, parkeervoorzieningen.
7. Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "voormalige tankgracht" en de aanduiding "groenzone/waterzone" dient te worden uitgegaan van een onbebouwde zone met groenvoorzieningen en een of meerder watergangen als onderdeel van de aldaar te realiseren ecologische verbindingzone. Van bovenstaande kan worden afgeweken ten behoeve straatmeubilair en andere kleinschalige bebouwing in het kader van de (openbare) inrichting van het gebied op voorwaarde dat dit vanuit veiligheid geen problemen met zich brengt.
8. Ten aanzien van de in lid 1.2 onder e bedoelde bunkers dient te worden uitgegaan van een inrichting c.q. functie die recht doet aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en geen onevenredige afbreuk doet aan de faunistische waarde (vleermuizen).

d. Deelgebied IV "De Wal"

1. Binnen dit deelgebied zal worden uitgegaan van de bouw van overwegend eengezinswoningen in een open verkaveling die:
 - in de zone langs de Poelkade aansluit op de bestaande karakteristiek van de bestaande lintbebouwing;
 - voor het overige uitgaat van een open verkaveling;
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 wordt, ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "iconen" uitgegaan van (steden)bouwkundige accenten in de vorm van hoofdzakelijk gesloten bouwblokken.
3. Voor de woningen wordt in hoofdzaak uitgegaan van eengezinswoningen.
4. Voor de eengezinswoningen dient te worden uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 9 m en een bouwhoogte van ten hoogste 12 m.
4. Voor de gestapelde woningen dient te worden uitgegaan van een bouwhoogte van ten hoogste 15 m;.
5. De verkeersontsluiting van dit gebied dient in hoofdzaak te geschieden vanuit de aan de oostzijde van het deelgebied gelegen weg.

2.6.3 Algemene verkeersaspecten

- a. De bestaande verkeersontsluitingen op de kaart aangegeven met de aanduiding "Verkeersontsluiting" zullen worden gehandhaafd; deze wegen mogen wel worden gereconstrueerd.
- b. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Ontsluitingspunt auto-

- verkeer" zullen nieuwe verkeersontsluitingen voor auto's worden gerealiseerd. Ten aanzien van de toekomstige aansluiting van het woongebied op de Naaldwijkseweg zal nader onderzoek worden gedaan naar de exacte aansluiting; ten behoeve van deze aansluiting is in artikel 23 (Algemene wijzigingsregels) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de gedetailleerde bestemmingen aan de Naaldwijkseweg kunnen worden gewijzigd ten behoeve van de te realiseren verkeersaansluiting.
- c. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Langzaam verkeersontsluiting" zullen aansluitpunten voor langzaam verkeersroutes voor fietsers en/of voetgangers worden gerealiseerd.
 - d. Bij de realisering van de in lid 1.1 bedoelde woonbestemmingen worden ten aanzien van parkeervoorzieningen de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - 1. ten minste 2 parkeerplaatsen per woning;
 - 2. aanvullend (al dan niet in het openbaar gebied) 0,3 parkeerplaats per woning.
 - e. De onder e sub 1 bedoelde parkeerplaatsen dienen, zo veel mogelijk op uitgeefbaar (eigen) terrein, te worden gerealiseerd; bij gestapelde woningen dient zoveel mogelijk te worden uitgegaan van gebouwde parkeervoorzieningen (half verdiept dan wel geheel onder de bebouwing) te worden gerealiseerd.
 - f. Bij de overige niet woonfuncties dient op "eigen terrein" (binnen de uit te geven gronden) te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte, waarbij ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen aansluiting wordt gezocht bij de uitgangspunten als opgenomen in het Westlands Verkeers- en Vervoersplan.

3. Bouwregels

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2 en lid 3 van dit artikel, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de genoemde bestemming.
- 3.2 Ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 16 (Algemene bouwregels) van toepassing.

4. Gebruiksregels

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.
- 4.2 Onverminderd het bepaalde in lid 4.1 is het in ieder geval verboden de bouwwerken als bedoeld in lid 1.2 onder e (de bunkers) te gebruiken voor doeleinden die in strijd zijn met de ecologische waarde van de bouwwerken.
- 4.3. In afwijking van het bepaalde in lid 2.1 van artikel 17 (Algemene gebruiksregels) is het toegestaan de woningen te gebruiken voor beroepsmatige activiteiten, mits de volgende randvoorwaarden in acht worden genomen:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50m²;
 - c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
 - e. het beroep alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
 - f. er geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaats vinden.
 - g. geen horeca en detailhandel plaatsvinden.

- 4.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het gebruik van de bouwwerken als bedoeld in lid 1.2 onder e (de bunkers) voor cultuurhistorische en/of educatieve doeleinden op voorwaarde, dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische waarde (vleermuizen) van de bouwwerken.

5. **Aanlegvergunningen**

5.1 Verbodsregels

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

- a. Met betrekking tot de in lid 1.2 bedoelde gronden (gebieden met archeologische waarde):
 1. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 2. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
 3. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.30 m;
 4. het aanleggen van boomgaarden;
 5. het bebossen van gronden;
 6. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 7. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
 8. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.
- b. Met betrekking tot op de kaart (bij de uitwerking) aan te geven "Oeverzones"
 1. het ophogen van gronden;
 2. het wijzigen van het profiel van de gronden;
 3. het plaatsen van oeverbeschoeiingen hoger dan 0.30 m gemeten vanaf het waterpeil, voor zover dit geen bouwwerken zijn;
 4. het ontgronden en/of het graven van watergangen;
- c. Met betrekking tot de in lid 1.2 onder e bedoelde bebouwing met cultuurhistorische waarde (bunkers) en de gronden daaromheen met een breedte van 5 m:
 1. Het geheel of gedeeltelijk slopen.
 2. het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de vegetatie.

5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in lid 5.1 onder a is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden aan de gronden waarbij geen verstoring van het bodemarchief zal/kan plaatsvinden neergelegd in een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan.
- b. Het bepaalde in lid 5.1 onder b is niet van toepassing op:
 1. normale onderhoudswerkzaamheden voor gronden gelegen binnen de op de kaart, blad 2 (Vrijwaringskaart archeologie), gegeven aanduiding "Grens onderzoeksgebied";
 2. gronden gelegen binnen de op de kaart, blad 2 (Vrijwaringskaart archeologie), gegeven aanduiding "Gebied zonder archeologische waarde".

5.3 Toelaatbaarheid

- a. Een vergunning als bedoeld in lid 5.1 onder a 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.
- b. Een vergunning als bedoeld in lid 5.1 onder b is slechts toelaatbaar, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige en landschappelijke functie van de gronden.
- c. Het bepaalde in lid 5.1 onder c is slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en de ecologische waarde van de beplantingen;;
 2. na een afweging van de in het geding zijnde belangen is komen vast te staan dat handhaving van deze bebouwing, mede met het oog op de nieuwe woonfuncties in het aangrenzende gebied, niet is in te passen..
 3. De werken/werkzaamheden plaatsvinden in het kader van het herstel van de oorspronkelijke bebouwing; het herstel of de versterking van de vegetatie aldaar met het oog op de ecologische functie van de gronden.

5.4 Adviezen

- a. Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 4.1 onder a wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk over de archeologische gevolgen advies ingewonnen bij archeologisch deskundige.

Artikel 11

Groengebied en water (uit te werken) -UG-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart voor "Groengebied en water (uit te werken)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. groenvoorzieningen;
 - b. water en voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding;
 - c. oeverzones alsmede voor behoud van de waterstaatkundige en landschappelijke waarde van deze gronden;
 - d. woningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. verkeersvoorzieningen;
 - g. recreatieve doeleinden;
 - h. een manifestatieterrein;
 - I overige tot een groen- en watergebied behorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

2. Uitwerkingsregels

2.1 Administratieve regels

2.1.1 Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders moeten overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening de in lid 1.1 bedoelde bestemming uitwerken met inachtneming van de in dit artikel geformuleerde regels.

Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 20 (Algemene procedureregels).

2.1.2 Bouwverbod

- a. Het is, onverminderd het elders in deze regels 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.
- b. Voor gebieden die zijn aangewezen als gebied met potentiële archeologische waarde mag, onverminderd het bepaalde onder a, bebouwing slechts worden opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de in deze gebieden voorkomende archeologische waarden.

2.1.3 Overleg

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

2.1.4 Nadere administratieve regels

Door burgemeester en wethouders kan, zolang de in lid 2.1.1 bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, ontheffing worden verleend voor de bouw van bouwwerken, onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen een concept uitwerkingsplan dan wel een door

burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is het bepaalde in artikel 20 van toepassing.

2.2 Programmatische aspecten

Met betrekking tot de gronden als bedoeld onder 1.1 gelden de volgende programmatische voorwaarden:

- a. binnen de bestemming zal worden voorzien in waterberging met een totale oppervlakte van minimaal 2.500 m², uitgaande van een bergingsnorm van 325 m³/ha;
- b. binnen de bestemming zal worden voorzien in openbare groenvoorzieningen met een totale oppervlakte van minimaal 20.000 m².

2.3 Inrichting

Voor de inrichting van de in lid 1.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. De woningen die op de kaart nader aangegeven met de aanwijzing "In te passen woonfunctie" zullen in het uitwerkingsplan een woonbestemming krijgen; bij de herinrichting van het gebied dient te worden uitgegaan van een inpassing van de bestaande huiskavel.
- b. Voor de gronden gelegen langs watergangen dient te worden uitgegaan van "Oeverzones" met een breedte van ten minste 3 m en een talud/profiel van ten minste 1:2 tot 1:3; de gronden maken deel uit van de aangrenzende watergang. Binnen de nader aangewezen oeverzones mogen geen gebouwen worden opgericht.
- c. Van de woningen mag de goothoogte ten hoogste 6 m, de dakhelling ten hoogste 45^o en de bouwhoogte ten hoogste 10 m bedragen.
- d. Bij de uitwerking dient het bepaalde in artikel 17 (Algemene bouwregels) in acht te worden genomen.

3. **Bouwregels**

3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2 en lid 3 van dit artikel, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de genoemde bestemming.

3.2 Ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 16 (Algemene bouwregels) van toepassing.

4. **Gebruiksregels**

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

4.2. In afwijking van het bepaalde in lid 4.1 is het toegestaan woningen te gebruiken voor beroepsmatige activiteiten, mits de volgende randvoorwaarden in acht worden genomen:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
- b. de totale oppervlakte ten behoeve van de beroepsmatige activiteit mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- c. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- d. in de omgeving mag geen onevenredige toename plaatsvinden van de verkeersbelasting;
- e. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten in de zin van de Wet milieubeheer plaatsvinden;
- f. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;

- g. sexinrichtingen zijn niet toegestaan;
- h. er dient op eigen terrein in de extra benodigde parkeerruimte te worden voorzien.

5. Aanlegvergunningen

5.1 Verbodsregels

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

Met betrekking tot op de kaart aangegeven "Oeverzones"

- a. het ophogen van gronden;
- b. het wijzigen van het profiel van de gronden;
- c. het plaatsen van oeverbeschoeiingen hoger dan 0.30 m gemeten vanaf het waterpeil, voor zover dit geen bouwwerken zijn;
- d. het ontgronden en/of het graven van watergangen

5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden aan de gronden waarbij geen verstoring van het bodemarchief zal/kan plaatsvinden neergelegd in een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan.

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.

Artikel 12

Archeologisch waardevol gebied

1. Bestemmingsomschrijving

- 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.
- 1.2. Secundair zijn deze gronden, voor zover zulks op de kaart nader is aangegeven, bestemd voor de doeleinden als nader op de kaart aangegeven waarbij het bepaalde bij deze (secundaire) bestemmingen van toepassing is.

2. Bouwregels

- 2.1. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 2.2. Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in deze regels bepaalde, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 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 ontheffing 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 ontheffing een negatief advies is ontvangen, wordt de ontheffing slechts verleend nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de ontheffing geen bezwaar hebben.

3. Gebruiksregels

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

4. Aanlegvergunningen

4.1 Verbodsregels

- Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) 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 0.30 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.

4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.1 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.

4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 4.1 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.

4.4 Onderzoek / adviezen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning dient door de aanvrager met een archeologisch onderzoek aan te tonen in hoeverre de activiteit een aantasting zou kunnen betekenen voor de archeologische waarde.

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk over de archeologische gevolgen advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

5. **Wijzigingsregels**

5.1 Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in lid 1.1 bedoelde bestemming te schrappen, waarbij:

- de situering van de leidingen kunnen worden gewijzigd, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied gewenst of noodzakelijk is;
- de bestemmingen kunnen worden geschrapt, indien de functie van de leiding komt te vervallen.

Alvorens toepassing te geven aan deze regels dienen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder.

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is het bepaalde in artikel 20 (Algemene procedureregels) van toepassing.

Artikel 13

Leidingen, - aardgastransportleiding -Mn(g)-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een (ondergrondse) aardgastransportleiding (16", 40 bar) met de daarbij behorende andere bouwwerken.
- 1.2. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Primair waterkering" is gegeven zijn de betreffende gronden primair bestemd voor de nader aangegeven (dubbel)bestemming en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

2. Bouwregels

- 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.
- 2.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in lid 1.2 bedoelde (secundaire) bestemmingen, waarbij het bepaalde in de bebouwingsregels van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.
Deze bouwwerken mogen slechts worden opgericht voor zover de leidingbelangen zulks gedogen.
Alvorens een ontheffing te verlenen zullen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de leidingbeheerder.

3. Gebruiksregels

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

4. Aanlegvergunningen

4.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) 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;
- d. het aanleggen van boomgaarden;
- e. het bebossen van gronden;
- f. het aanleggen of verharden 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;
- i. het heien of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden aan de gronden waarbij geen schade kan worden toegebracht aan de leidingen.

4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 4.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen schade kan worden toegebracht aan de leidingen en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

4.4 Adviezen

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk over de archeologische gevolgen advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

5. **Wijzigingsregels**

5.1 Burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in lid 1.1 bedoelde bestemming te schrappen, waarbij:

- de situering van de leidingen kunnen worden gewijzigd, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied gewenst of noodzakelijk is;
- de bestemmingen kunnen worden geschrapt, indien de functie van de leiding komt te vervallen.

Alvorens toepassing te geven aan deze regels dien burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder.

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is het bepaalde in artikel 20 (Algemene procedureregels) van toepassing.

Artikel 14

Primair waterkering

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende andere bouwwerken.
- 1.2. Secundair zijn deze gronden, voor zover zulks op de kaart nader is aangegeven, bestemd voor de doeleinden als nader op de kaart aangegeven.

NB. Ten aanzien van de in lid 1.1 bedoelde gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing.

2. Bouwregels

- 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.

- 2.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in lid 1.2 bedoelde (secundaire) bestemmingen, waarbij het bepaalde in de bebouwingsregels van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.

Deze bouwwerken mogen slechts worden opgericht voor zover de waterstaatsbelangen zulks gedogen.

Alvorens een ontheffing te verlenen zullen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Een advies als hier bedoeld is niet nodig indien door het Hoogheemraadschap reeds een ontheffing van de keur is verleend.

3. Gebruiksregels

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

4. Wijzigingsregels

- 4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van de in lid 1.1 bedoelde bestemming:

- a. De (dubbel)bestemming geheel of gedeeltelijk te schrappen, indien tengevolge van wijzigingen van de waterstaatkundige situatie (opheffing van onderscheid polder en boezem) de waterkeringen kunnen vervallen.

- b. De situering van de (dubbel)bestemming te wijzigen indien de waterstaatkundige situatie in het plangebied daartoe aanleiding geeft onder meer tengevolge van een wijziging van de begrenzing tussen polder- en boezemgebied

Alvorens toepassing te geven aan deze regels dienen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in te winnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is het bepaalde in artikel 20 (Algemene procedureregels) van toepassing.

Artikel 15**Anti dubbelregel**

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

Artikel 16

Algemene bouwregels

Inhoud van dit artikel:

1. Bebouwing geluidsgevoelige objecten
 - 1.1 Wegverkeerslawaaï
2. Veiligheidszone – leiding – gas
3. Veiligheidszone - LPG 1
4. Ondergronds bouwen

1. **Bebouwing geluidsgevoelige objecten**

1.1 Wegverkeerslawaaï

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

2. **Veiligheidszone - leiding – gas**

2.1 Binnen de zone gelegen tussen de op de kaart aangegeven aanduiding “veiligheidszone - leiding – gas” en de bijbehorende aardgastransportleiding gelegen binnen de bestemming “Leidingen” mogen geen functies met nieuwe bijzonder kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten (zie begripsbepalingen artikel 1) worden gerealiseerd indien dit leidt tot een toename van het groepsrisico.

2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 2.1, indien op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de onder 2.1 bedoelde zone gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde, dat vooraf een verantwoording is gegeven van het groepsrisico;

Alvorens ontheffing te verlenen met betrekking tot de veiligheidsaspecten dient door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder en de Veiligheidsregio Hollands Midden.

3. **Veiligheidszone – LPG 1 / Veiligheidszone L.P.G 2**

3.1 Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding “Veiligheidszone-LPG-2” (met een straal van 150 m gemeten vanaf het bijbehorende, buiten het plangebied gelegen vulpunt van LPG) is sprake van de aanwezigheid van bestaande kwetsbare objecten en geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten (zie begripsbepalingen artikel 1).

Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding “veiligheidszone-LPG-1” geen functies met nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 3.1, voor de vestiging van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen de onder op de kaart gegeven aanduiding “veiligheidszone-LPG-1” (gelegen op een afstand van 45 m gemeten vanaf het bijbehorende, buiten het plangebied gelegen vulpunt van LPG), en de aanduiding aanduiding “veiligheidszone-LPG-2” (gelegen op een afstand van 150 m gemeten vanaf het bijbehorende, buiten het plangebied gelegen vulpunt van LPG), indien op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde, dat vooraf een verantwoording is gegeven van het groepsrisico;

Alvorens ontheffing te verlenen met betrekking tot de veiligheidsaspecten dient door

burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de LPG installatie en de Veiligheidsregio.

4. Ondergronds bouwen

- 4.1 De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op onder peil gelegen bouwwerken.
- 4.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van onder peil gelegen bouwwerken.

Artikel 17

Algemene gebruiksregels

1. Gebruiksregels ten aanzien van onbebouwde gronden

- 1.1 Het is verboden de in het plan begrepen gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, anders te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken anders dan ten dienste van de in deze regels aan de grond gegeven bestemming:
- 1.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1.1 is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:
- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
 - d. ligplaats of aanlegplaats voor vaartuigen voor zover dit niet uitdrukkelijk bij de bestemmingen is bepaald.
- 1.3 Het in lid 1.1 en lid 1.2 is niet van toepassing op:
- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - b. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;

2. Gebruiksregels ten aanzien van bouwwerken

- 2.1 Het is verboden de in het plan gelegen bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze anders dan ten dienste van de in deze regels aan de bijbehorende grond gegeven bestemming:
- 2.2 Onverminderd het bepaalde in lid 2.1 is het in ieder geval verboden de bouwwerken te gebruiken voor/als:
- a. detailhandelsdoeleinden of seksinrichting;
 - b. bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
 - c. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de ontheffing is verleend.

3. Ontheffingsregels omtrent het gebruik

- 3.1. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 1 en lid 2, indien strikte toepassing van die regels zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.
Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is het bepaalde in artikel 20 (Algemene procedureregels) van toepassing.

Artikel 18

Algemene ontheffingsregels

1. Ontheffingen

- 1.1 Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in deze regels 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 en een goothoogte van ten hoogste 4 m;
 - 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 goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken, hoogtescheidingslijnen, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bedraagt dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.

2. Beoordeling

- 2.1 Ontheffingen als bedoeld in dit artikel kunnen slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en indien het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

3. Procedure

- 3.1 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in lid 1 is het bepaalde in artikel 20 (Algemene procedureregels) van toepassing.

Artikel 19

Algemene wijzigingsregels

1. Wijzigingen

- 1.1 Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3, 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 18 niet kunnen worden gebouwd;
 - b. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven goot en/of bouwhoogte van bouwwerken, hoogtescheidingslijnen, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bedraagt dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.
 - c. een vanuit het oogpunt van doelmatig gebruik noodzakelijke afwijking ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, bouwhoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10% maar minder dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
 - d. het op de "Vrijwaringskaart archeologie", opgenomen in de bijlage bij deze regels, nader aangeven van gebieden/percelen, nadat op basis van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat binnen deze gebieden:
 1. geen sprake is van archeologische waarde;
 2. de archeologische waarde in voldoende mate zijn opgegraven en/of gedocumenteerd;

Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.
 - f.
 1. het wijzigen van de kaart, waarbij de (primaire) bestemming "Archeologisch waardevol gebied" kan worden opgenomen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat er sprake is van te beschermen archeologische waarde. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de regels als opgenomen in artikel A in de bijlage bij deze regels;
 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 regel winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.
 - g. het wijzigen van de situering en/of breedte van de op de kaart aangegeven aanduiding "Veiligheidszone - leiding - gas", indien:
 1. Indien er sprake is van een gewijzigde situering van de aardgastransportleiding;
 2. Indien de nieuwe regelgeving inzake toetsings-/veiligheidszones langs aardgastransportleidingen (BEVI) daartoe aanleiding geeft;

Alvorens toepassing te geven aan deze regel wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
 - h. het schrappen van de op de kaart gegeven aanduiding "Veiligheidszone – LPG-1" en "Veiligheidszone – LPG-2" indien de verkoop van L.P.G. binnen het verkooppunt voor

- motorbrandstoffen aan de Naaldwijkseweg wordt gestaakt.
- i. het wijzigen van de bestemming "Woondoeleinden" als bedoeld in artikel 9 in de bestemming "Woongebied, park en water" indien dit in verband met de (her)inrichting van het gebied gewenst of noodzakelijk is;
 - j. het wijzigen van de bestemmingen van de gronden gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "Grens wijzigingsbevoegdheid I (Zone Naaldwijkseweg)" voor ten hoogste zeven percelen in de bestemming "Woongebied, Park en water (uit te werken)" ten behoeve van een (auto)verkeersontsluiting van het noordelijk gelegen woongebied naar de Naaldwijkseweg;
 - k. het wijzigen van de in het plan opgenomen bestemmingen of gedeelten daarvan in de bestemming "Woongebied, Park en water (uit te werken)", indien dit in verband met de realisatie van het plan gewenst of noodzakelijk is, waarbij alsdan het bepaalde in artikel 10 van toepassing is.
 - l. Het wijzigen van het plan in die zin dat de in artikel 10 opgenomen bestemming mag worden gewijzigd ten behoeve van het realiseren van een verkeersaansluiting via het zuidwestelijke deel plangebied ten behoeve van het (oostelijk van het plangebied gelegen) bedrijventerrein Teylingen op de Naaldwijkseweg al dan niet in combinatie met een verkeersontsluiting van het woongebied op de Naaldwijkseweg.

2. Beoordeling

- 2.1 Aan de in lid 1 bedoelde wijzigingen zal slechts medewerking worden verleend, indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

3. Procedure

- 3.1 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in lid 1 is het bepaalde in artikel 20 (Algemene procedureregels) van toepassing.

Artikel 20

Algemene procedureregels

Indien toepassing wordt gegeven aan:

- de in het plan opgenomen ontheffingsregelingen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder c van de \wet ruimtelijke ordening, dan wel
- een besluit tot wijziging van dit bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 21

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd tot het stellen van de hieronder geformuleerde nadere eisen, indien op grond van een nadere belangenafweging met betrekking tot onder meer:

- planologisch-stedenbouwkundige belangen;
 - verkeersbelangen;
 - cultuurhistorische belangen, mede ter voorkoming van een mogelijke aantasting van de cultuurhistorische, archeologische en/of architectonische waarden;
 - volkshuisvestingsbelangen;
 - landschappelijke, natuur- en ecologische belangen;
 - recreatieve belangen;
 - overige ruimtelijke belangen, in verband met een onevenredige beperking van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- het stellen van genoemde eisen redelijk gewenst of noodzakelijk geacht wordt.

- a. de afdekking van bijgebouwen en uitbouwen welke ingevolge deze regels mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat deze eisen betrekking hebben op de nokrichting en/of de dakhelling van de dakafdekking;
- b. de realisering van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:
 1. de aard van de afdekking van gebouwen;
 2. de aard van de hoofdopzet van gebouwen, de structuur van de gevel en de aard van de detaillering van de gevel;
 3. het materiaalgebruik;
- c. de situering van bijgebouwen ten opzichte van de hoofdgebouwen, waarbij geëist kan worden, dat:
 1. bijgebouwen met één gevel op, of op een afstand van ten minste 1 m uit de bouwgrans 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.
- e. ten aanzien van parkeervoorzieningen:
 1. het aantal te realiseren (aanvullende) parkeervoorzieningen indien de functie van een perceel en het gebruik daartoe aanleiding geeft waarbij aansluiting wordt

- gezocht bij de het gemeentelijke parkeerbeleid als aangegeven in het Westlands Verkeers- en Vervoersplan (WVVP);
2. de situering van parkeervoorzieningen waarbij geëist kan worden dat een uit verkeersveiligheidsoogpunt een zo optimaal mogelijke inrichting wordt gerealiseerd.
- f. ten aanzien van aanbouwen aan de zijgevel van een woning, waarbij geëist kan worden dat de afstand van de aanbouw tot de aan de weg toegekeerde perceelsgrens ten minste 6 m dient te bedragen ten behoeve van een parkeerplaats op het woonperceel;

PARAGRAAF IV**OVERGANGSRECHT EN SLOTREGEL****Artikel 22****Overgangsrecht****1. Overgangsrecht bouwwerken**

- 1.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd,
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gedaan.
- 1.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergoten van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met ten hoogste 10%.
- 1.3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar gebouwd zijn zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, hieronder begrepen de overgangsregels van dit plan.

Overgangsrecht gebruik

- 2.1 Het gebruik gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan stijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderend of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar de aard en omvang wordt verkleind.
- 2.3 Indien het gebruik als bedoeld in het eerste lid van het plan voor een periode langer dan twee onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dit plan.

Artikel 23

Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de naam:

“Het Nieuwe Water”.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Westland, gehouden op 26 mei 2009.

De griffier,

N. Broekema

De voorzitter,

J. van der Tak

BIJLAGE BIJ DE REGELS

Staat van bedrijfsactiviteiten, gemengd gebied

Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten, gemengd gebied

Inleiding

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies (zoals woningen). Om dit te bereiken kunnen globaal gezien twee wegen worden bewandeld:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op het milieuhygiënische vlak.

De ruimtelijke ordening fungeert daarbij als het beleidskader en vormt een "grove zeef", waarbij getracht wordt de juiste functie op de juiste plaats te situeren. Bij de ruimtelijke ordening zijn het aanhouden van afstand tussen bron en gevoelig object (zoning) en functietoedeling de belangrijkste middelen.

Milieuhygiënische maatregelen zorgen er vervolgens voor dat, zonodig, voor de inrichting maatregelen worden getroffen ter voorkoming of beperking van hinder in het omliggende gebied.

Bij de regeling in het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een "Staat van bedrijfsactiviteiten", gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, publicatie juni 2007; "het groene boekje"). Door het koppelen van soorten bedrijven aan richtafstanden met betrekking tot aan te houden afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige objecten biedt de staat een (aanvullend) instrument voor ruimtelijk-ordeningsbeleid bij bestemmingsplannen.

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de eerdergenoemde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten ***geeft slechts inzicht in milieu-planologische aspecten per bedrijfstype*** en een specifieke bedrijfssituatie. Voor de onderscheiden bedrijfstypen, gerangschikt volgens de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-lijst) van het CBS, zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf, bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten (de milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties) en een rustige woonwijk. Bij het aanhouden van de richtafstanden tussen de bedrijven/bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige objecten (woningen) kan hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen worden gehouden. Onder bedrijven worden in dit verband ook begrepen landbouw- en recreatiebedrijven en milieubelastende vormen van publieke dienstverlening en openbare instellingen. Onder milieugevoelige objecten vallen ook ziekenhuizen scholen en terreinen voor verblijfsrecreatie.

Naast een "algemene staat van bedrijfsactiviteiten" die met name is toegespitst op specifieke bedrijfsterreinen is ook een staat van bedrijfsactiviteiten opgesteld voor gebieden waarbij sprake is van een functiemenging. Daarbij wordt gedacht aan :

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra
- horecaconcentratiegebieden
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld een grotere levendigheid tot stand te brengen. Het toepassen van een specifieke staat van bedrijfsactiviteiten wordt daarbij wenselijk geacht omdat de activiteiten in dergelijke functiemenggebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op specifieke bedrijventerreinen.

Categorie-indeling functiemenging

In de bijgaande lijst voor functiemenging is gekozen voor een indeling in drie categorieën:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheid

Categorie B

Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten genoemd onder categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeeraantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Randvoorwaarden

Voor de toelaatbaarheid van de activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de infrastructuur.

Uitwerking staat van bedrijfsactiviteiten

Naast de bovengenoemde randvoorwaarden zijn bij de selectie van de bijgaande lijst de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1
- voor categorie B gaat het om activiteiten:
 - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - met een indeze voor verkeer van maximaal 1 G (goederen) en 2p (personen)
- voor categorie C gaat het om activiteiteten zoals bij categorie B, echter met een index voor verkeer van maximaal 2 g (goederen) en 3 P (personen).
- Vuurwerkbesluit is van toepassing

Staat van bedrijfsactiviteiten, gemengd gebied		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m ²	B
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
0142	Kl-stations	B
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B

Staat van bedrijfsactiviteiten, gemengd gebied		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	B
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	B
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobekleiderijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B

Staat van bedrijfsactiviteiten, gemengd gebied		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. <2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	A
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B

Staat van bedrijfsactiviteiten, gemengd gebied		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
65, 66, 67	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	riolgemalen	B
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B

Staat van bedrijfsactiviteiten, gemengd gebied		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

BIJLAGE BIJ DE REGELS
Archeologische vrijwaringskaart

KAART