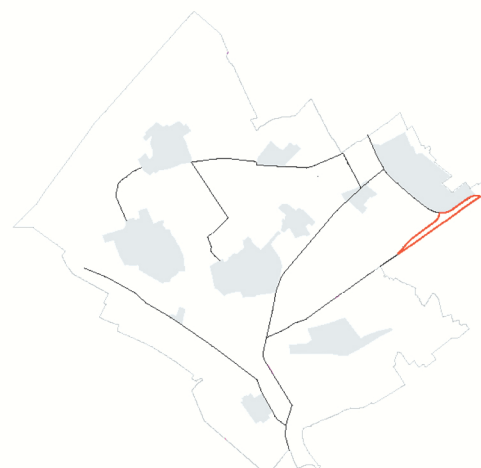
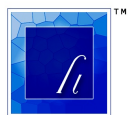




ZWETHSTROOK





ZWETHSTROOK
Gemeente Westland



BESTEMMINGSPLAN

ZWETHSTROOK

bestemmingsplan voor de groenschakel tussen
Veilingroute, Wippolderlaan en Zweth,
als onderdeel van het project Zwethzone,
in de kern Wateringen

ZWETHSTROOK
Gemeente Westland



BESTEMMINGSPLAN

ZWETHSTROOK
Gemeente Westland



BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever : gemeente Westland,
afdeling Ruimte, Bouwen en Milieu

Projectnummer : 190

Projectcode : west-EXE.RO [werktitel: ZWETH]

Versie : ontwerp-bestemmingsplan [ONTW]

Datum : 12 juli 2010

ZWETHSTROOK
Gemeente Westland



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

ZWETHSTROOK
Gemeente Westland



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Deel A

TOELICHTING



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

ZWETHSTROOK
Gemeente Westland



Inhoud van de toelichting

HOOFDSTUK I	Formele planbeschrijving	5
1.1	Doel van het bestemmingsplan	5
1.2	Bepaling van de plangrenzen en planregime	7
HOOFDSTUK II	Onderzoek	9
A.	FUNCTIONEEL ONDERZOEK	
2.1	Algemene beschrijving van het plangebied	9
2.2	Beschrijving van de soorten functies in het plangebied	13
B.	TECHNISCH ONDERZOEK	
2.3	Gebiedsgericht onderzoek	24
2.4	Locatiegericht onderzoek	38
HOOFDSTUK III	Ruimtelijke randvoorwaarden	41
A.	RANDVOORWAARDEN ALGEMEEN	
3.1	Ruimtelijk beleid van de gemeente	41
3.2	Ruimtelijk beleid van de regio	50
3.3	Ruimtelijk beleid van de provincie	53
3.4	Ruimtelijk beleid van het waterschap	60
3.5	Ruimtelijk beleid van het rijk	64
B.	RANDVOORWAARDEN UIT SECTORAAL BELEID	
3.6	Milieu	67
3.7	Verkeer	68
3.8	Waterstaat	69



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK IV	Materiële planbeschrijving	71
A.	RUIMTELIJK BELEID	
4.1	Ruimtelijk beleid	71
4.2	Planontwikkeling	72
4.3	Toekomstige planontwikkeling	82
B.	WAARDERING VAN FUNCTIES	
4.4	Waardering van de bestaande functies	84
4.5	Bestemmen van gebiedsgerichte waarden	90
4.6	Waardering van de planontwikkeling	92
4.7	Waardering met oog op toekomstige planontwikkeling	94
4.8	Waardering van strijdige functies	95
HOOFDSTUK V	Overleg, inspraak en zienswijzen	99
5.1	Bestuurlijk overleg	99
5.2	Vooraankondiging	100
5.3	Inspraak	100
5.4	Zienswijzen van burgers en bedrijven	101
5.5	Zienswijzen van provincie of rijk	101
HOOFDSTUK VI	Uitvoerbaarheid	103
A.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	
6.1	Economische uitvoerbaarheid voor de overheid	103
6.2	Sociaal-economische uitvoerbaarheid	104
B.	TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	
6.3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	105
6.4	Verkeerstechnische uitvoerbaarheid	107
6.5	Ecologische uitvoerbaarheid	107
6.6	Waterstaatkundige uitvoerbaarheid	109



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

C.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	
6.7	Grondbeleid van de gemeente	109
6.8	Publiekprivate samenwerking	110
HOOFDSTUK VII	Bestemmingen en planregels	111
A.	PLANSYSTEMATIEK	
7.1	Standaardvorm en standaardregels	111
7.2	Systematiek van de planregels	112
7.3	Systematiek van de planverbeelding	115
B.	HANDHAVINGSTRATEGIE	
7.4	Beleidsmatige prioriteiten in handhaving	117

Bijlagen van de toelichting

BIJLAGE 1	Themakaarten en detailkaarten
BIJLAGE 2	Onderzoekresultaten
BIJLAGE 3	Overlegreacties
BIJLAGE 4	Inspraakreacties
BIJLAGE 5	Zienswijzen



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK I

Formele planbeschrijving

Als eerste stap in de planvorming zullen in dit hoofdstuk het doel van het bestemmingsplan en de bepaling van de plangrenzen worden bepaald. Daarbij wordt uiteengezet welk planregime van kracht was voordat dit bestemmingsplan in werking trad. Deze zogenaamde formele planbeschrijving geeft het uitgangspunt aan vanwaar uit de materiële planvorming kan beginnen.

1.1 Doel van het bestemmingsplan

1.1.1 Beleidsmatig doel

Het doel van de herziening van het geldende planregime is het neerleggen van het ontwikkelingsplan Zwethstrook in een nieuw bestemmingsplan. Deze doelstelling is overeenkomstig het integrale beleid van de gemeente voor de actualisering van haar bestemmingsplannen.

De beleidsmatige doelstelling van het bestemmingsplan Zwethstrook is grotendeels ontwikkelend van aard en beoogt de inrichting van het plangebied mogelijk te maken als recreatief gebied ("groenschakel") temidden van glastuinbouwgebieden, andere agrarische functies en verkeersfuncties, ten behoeve van het nabij gelegen stedelijke gebied. Het stedelijke gebied betreft de kern Wateringen, de woonbebouwing van de gemeente Rijswijk, de wijk Wateringse Veld van de gemeente Den Haag, de kern Den Hoorn van de gemeente Midden-Delfland en de westelijke woonbebouwing van de gemeente Delft.

Het ontwikkelingsplan Zwethstrook wordt als planontwikkeling behandeld in paragraaf 4.2 van deze toelichting.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Het ontwikkelingsplan vormt als derde deelproject onderdeel van het project Zwethzone, waarvoor tussen de gemeenten Rijswijk, Midden-Delfland, Westland en Den Haag, en het Stadsgewest Haaglanden, de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland op 19 juni 2004 een uitvoeringsconvenant is gesloten.

Gelet op de soorten van functies in het plangebied die voorzien met de hiervoor beschreven herinrichting van het landschap, kunnen de volgende soorten worden onderscheiden: natuur, recreatie en waterhuishouding. De soorten van functies na de herinrichting zullen het meest doelmatige gebruik van de gronden vormen, een en ander overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan moet dan ook gericht zijn tot de bescherming van die functies. Vanuit ruimtelijk overheidsbelang prevaleren de natuurfunctie en de waterhuishoudelijke functie.

Voor de ontwikkelingen omtrent de aansluiting van de Wippolderlaan (N211) op de Laan van Wateringse Veld is flexibiliteit nodig. De plannen die worden ontwikkeld om deze aansluiting te verbeteren bevatten een fly-over over de Wippolderlaan heen, die gedeeltelijk binnen het plangebied zal liggen.

1.1.2 Juridisch doel

1.1.2.1 Actualisering

Herziening is tevens geboden op grond van de wettelijke herzieningsplicht van tien jaar, als voorgeschreven in artikel 3.1, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening. Het voorheen geldende bestemmingsplan was 1994 in werking getreden en was dus ouder dan tien jaar.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

1.1.2.2 Inpassing projectbesluit

Herziening is niet geboden op grond van de wettelijke inpassingsplicht voor inpassing van een projectbesluit in een bestemmingsplan, als voorgeschreven in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Bepaling van plangrenzen en planregime

1.2.1 Plangrenzen

1.2.1.1 Wijze van begrenzing

Het gebied van het bestemmingsplan (hierna vervolgens: plangebied) wordt begrensd door:

- in het noordwesten, van noord naar zuid: de N211 (Wippolderlaan) en de N222 (Veilingroute);
- in het zuidoosten: de grens met de gemeente Midden-Delfland.

De autoverkeerswegen N211 (Wippolderlaan) en N222 (Veilingroute) vallen buiten het plangebied.

1.2.1.2 Keuze van de plangrenzen

De keuze van deze plangrenzen is primair ingegeven door de begrenzing van het ontwikkelingsplan Zwethstrook, overeenkomstig het integrale beleid van de gemeente voor de actualisering van haar bestemmingsplannen.

Bij de bepaling van de plangrenzen zijn de autoverkeerswegen N211 (Veilingweg) en N222 (Wippolderlaan) buiten het plangebied gehouden omdat de verkeersfunctie van de wegen niet aansluit op de functies (natuur, recreatie en waterhuishouding) van het ontwikkelingsplan Zwethstrook.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

1.2.2 Planregime

1.2.2.1 Het voorheen geldende planregime

Binnen het plangebied was voorheen het volgende planregime van kracht.

Het bestemmingsplan N211/N54/N222 (Veilingroute) C.a., zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Wateringen op 25 oktober 1994 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland (GS) op 14 maart 1995, betreft het hele plangebied van het nieuwe bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is met het volgende besluiten herzien:

- raadsbesluit van de voormalige gemeente Wateringen van 25 oktober 1994, dat is goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 14 maart 1995;
- raadsbesluit van de gemeente Westland van 31 oktober 2006, dat is goedgekeurd door GS op 27 februari 2007.

1.2.2.2 Keuze van het planregime

De keuze van het planregime is ingegeven door de beleidsmatige doelstelling van ontwikkeling van de groenstrook. Er is dus gekozen voor de rechtsfiguur van **bestemmingsplan** met de nodige planflexibiliteiten.

1.2.2.3 Inpassingsplan

Voor het plangebied of een deel daarvan is geen inpassingsplan van provincie of rijk in voorbereiding of vastgesteld.



HOOFDSTUK II

Onderzoek

Voor de wettelijke voorgeschreven waardering van de functies in het plangebied is inventarisatie van die functies noodzakelijk. Daarnaast is technisch onderzoek in het plangebied nodig alsook voor de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en aan de eis in artikel 3.1.6, eerste lid, onder b. en d., van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het technisch onderzoek betreft alleen het onderzoek dat noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening, en betreft ander onderzoek of anders gericht onderzoek dan het onderzoek dat is verricht met het oog op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, voor welk onderzoek wordt verwezen naar Hoofdstuk VI van deze toelichting.

A. FUNCTIONEEL ONDERZOEK

In het plangebied is verkennend en inventariserend onderzoek verricht naar de bestaande functies in dat gebied (de zogenaamde nulmeting). De resultaten van het onderzoek zijn in dit hoofdstuk samengevat. De waardering van die resultaten en de matching met het voorgestane ruimtelijke beleid van de gemeente, vinden plaats in Hoofdstuk IV van deze toelichting.

2.1 Algemene beschrijving van het plangebied

De algemene beschrijving van het plangebied, zoals in het voorgaande hoofdstuk is gedefinieerd, omvat de algemene kenmerken van het gebied zodat de aard van dat gebied kan worden gekend. Deze beschrijving dient als achtergrond voor de beschrijving van de soorten functies in de volgende paragraaf.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De beschrijving bestaat uit de weergave van de kenmerkende gebiedsdelen, de historische gelaagdheid van het plangebied, van de eigenschappen van dat gebied en van de dynamische relatie met de omgeving rondom het plangebied.

2.1.1 Kenmerkende gebiedsdelen

Het gebied kan in grote lijnen omschreven worden als een lange strook grasland tussen enerzijds het boezemwater van de Zweth en anderzijds de Veilingroute en Wippolderlaan. Het gebied kent verspreid staande bebouwing en enkele smalle wegen. De meeste bebouwing staat langs de Zweth. In veel gevallen gaat het om voormalige boerderijen waar nu andere vormen van bedrijvigheid wordt uitgeoefend.

2.1.2 Historische gelaagdheid

Het plangebied bevindt zich in de droogmakerij van de Wateringveldsche Polder, waarvan de Zweth dient als 'ringvaart' (boezem). Voordien was het een gebied waarin veen de bovengrond vormde. In de Middeleeuwen lag dit relatief hoog, maar als gevolg van inklinking en oxidatie kwam de veengrond steeds lager te liggen en werd de grond steeds natter.

De droogmakerij is vanaf ongeveer 1760 ontstaan door het Hollandveen af te graven tot op het niveau van de onderliggende "Afzetting van Calais". De turf werd, nadat die was gestoken, via de Lange Watering en de Zweth afgevoerd, waarbij de oude bovengrond vaak op de Afzetting van Calais werd teruggestort. De turfwinning is begonnen bij de Zweth. Vanaf deze locatie hebben verschillende grondeigenaren naast elkaar en in rechte lijnen richting het noordwesten gegraven, waardoor er een langgerekte slagenverkaveling ontstond die reikte tot de Middenweg. De langgerekte kavels (slagen) zijn hoofdzakelijk in agrarisch gebruik geweest, waarbij de boerderijen voornamelijk langs de Zweth gesitueerd waren.

Door de ontwikkeling van de glastuinbouw is er relatief weinig herkenbaar van de oude kavelstructuur. Door de aanleg van de Veilingroute zijn de boerderijen langs de Zweth bovendien afgesplitst van de achterliggende agrarische kavels.



Door de snelle verstedelijking (verharding) van het Westland is de behoefte ontstaan aan groen en groenschakels met recreatieve functies. Het plangebied is onderdeel het project Zwethzone dat voorziet in een dergelijke groenontwikkeling.

2.1.3 Eigenschappen van het plangebied

2.1.3.1 Geomorfologie

De geomorfologie beschrijft de reliëfvormen en de processen die daaraan ten grondslag hebben gelegen. De omgeving van het bestemmingsplangebied wordt gekenmerkt door de agglomeratie-gewijze verstedelijking van Den Haag die zich uitbreidt in zuidelijke richting met - in het noordwesten - het project Westlandse Zoom. Deze is gelegen op een vlakte met enig reliëf en plaatselijk zonder reliëf. Het plangebied is centraal gelegen op een plaatselijk overstroomde veenvlakte welke aan verstedelijking onderhavig is. Dit veenlandschap wordt gekenmerkt door vlakten met plaatselijk enkele lage heuvels, ruggen en welvingen. Anno 2006 is echter weinig van dit landschap aan de oppervlakte herkenbaar.

Oostelijk van het plangebied bevindt zich centraal gelegen in de veenvlakte, die wordt gekenmerkt door reliëf-inversie, een diepe droogmakerij. Dit landschap kent een deels ruraal en urbaan grondgebruik. Het plangebied vormt een overgang tussen dit tweetal type reliëfvormen.

2.1.3.2 Demografie

De bevolking van de Zwethstrook bestaat voornamelijk uit de (voormalige) agrarische bevolking die reeds aanwezig was voor de aanleg van de Veilingroute. Het betreft dan ook voornamelijk oudere mensen. De Zwethstrook is relatief dun bevolkt en bebouwd.

2.1.3.3 Economie

Met de aanleg van de Veilingroute zijn een groot aantal boerderijen van het land afgesneden. De agrarische activiteiten werden op de meeste boerderijen daardoor



niet voortgezet. Er bevinden zich binnen het plangebied nog enkele, kleinschalige agrarische activiteiten. Daarnaast is er allerlei andere bedrijvigheid ontstaan, vaak op de voormalige boerenerven. Het gaat om bedrijvigheid zoals opstal, caravanstalling, sloopactiviteiten, en de uitoefening van loonbedrijven en recreatiebedrijven.

2.1.4 Dynamische relatie met de omgeving

Het plangebied vormt een onderdeel van het project Zwethzone dat als groene schakel ontwikkeld wordt binnen de provinciale groenstructuur. Een belangrijke functie hierbinnen is het recreatieve gebruik van deze groengebieden.

Binnen het plangebied komen een aantal functies voor die in direct verband staan met de lokale, regionale dan wel provinciale omgeving grenzend aan het plangebied, namelijk:

- de in het plangebied aanwezige, dan wel te ontwikkelen, fietspaden zijn onderdeel van een recreatieve route die zich uitstrekt over een deel van de gemeente Westland, de gemeente Den Haag, de gemeente Midden-Delfland en de gemeente Rijswijk;
- de aanwezige, dan wel te ontwikkelen, waterberging binnen het plangebied heeft een compenserende functie voor het waterbergingstekort binnen de waterstaatkundige eenheid Oud- en Nieuw Wateringveldsche Polder;
- de in het plangebied aanwezige horeca langs de Wippolderlaan heeft voornamelijk een functie voor al het regionale passerende wegverkeer;
- de in het plangebied aanwezige, dan wel te ontwikkelen, recreatiebedrijven hebben, gezien de geringe ontsluiting van deze bedrijven, voornamelijk een lokale functie, gericht op het passerende langzame verkeer.

De Wippolderlaan vormt een harde grens en tevens barrière tussen de natuur, het water en de recreatieve functies in het plangebied en de verstedelijking van de kern Wateringen.



2.2 Beschrijving van de soorten functies in het plangebied

Binnen het plangebied vallen de volgende (groepen van) functies te onderkennen.

2.2.1 Perceelsgewijze beschrijving

Gelet op het ontwikkelingskarakter van het bestemmingsplan zullen enkele gebruikspcelen, waarmee rekening moest worden gehouden bij de inrichting van het plangebied, afzonderlijk worden behandeld. Deze pcelen zijn:

- Zwethkade-Noord 1 (kadastraal bekend WTR00, sectie B, nummer 2919);

Op dit perceel is een gemaal aanwezig met een dienstwoning. De dienstwoning behorende bij het gemaal wordt gebruikt als burgerwoning.

- Zwethkade-Noord 3 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4690);

Op dit perceel is een woning aanwezig met een groot aantal bijgebouwen. Voor de bouw van deze bijgebouwen is een bouwvergunning verleend. De bijgebouwen werden in het verleden gebruikt ten behoeve van een caravanstalling, maar staan nu leeg wachtend op de nieuwe bestemming.

- Zwethkade-Noord 4 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 5561);

Op dit perceel is een woning aanwezig met een groot aantal bijgebouwen. Voor de bouw van de bijgebouwen is vergunning verleend. De woning wordt gebruikt als burgerwoning.

- Zwethkade-Noord 5 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummers 4480 en 4481);



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Op dit perceel is een boerderij aanwezig met rundvee. Voor de bouw van de bijgebouwen is een bouwvergunning verleend. De rundveehouderij vindt momenteel deels plaats in stallen en op de open grond.

- Zwethkade-Noord 6 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4631);

Op dit perceel is een boerderij aanwezig met een groot aantal bijgebouwen. Voor de bouw van de gebouwen is een bouwvergunning verleend.

De boerderij met bijgebouwen wordt momenteel niet meer gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De boerderij wordt niet bewoond.

- Zwethkade-Noord naast 6;

Op dit perceel vinden sloopactiviteiten plaats als onderdeel van de bedrijfsvoering van een sloopbedrijf voor landbouwvoertuigen.

- Zwethkade-Noord, naast 7 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummers 4757);

Op dit perceel is een paardenbedrijf/manege/stalling met dienstwoning aanwezig. Enkel voor de bouw van een grote schuur is bouwvergunning verleend.

- Zwethkade-Noord 7 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4551);

Op dit perceel is een boerderij aanwezig met een groot aantal bijgebouwen. De boerderij heeft de functie van agrarische bedrijfswoning verloren. De boerderij is gesplitst. Er bevindt zich nu een tweetal woningen die in gebruik zijn als burgerwoning. Het onbebouwde terrein wordt voor allerlei sloopdoeleinden en stallingsdoeleinden gebruikt.

- Zwethkade-Noord 8 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummers 1053 en 4694);



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Op dit perceel is een boerderij aanwezig met een groot aantal bijgebouwen. Voor de oprichting van de gebouwen is een bouwvergunning verleend.

De boerderij met bijgebouwen wordt momenteel niet meer gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het huidige gebruik van de gebouwen is voornamelijk voor woondoeleinden.

- Zweth tussen 1D en 2 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 5529);

Op dit perceel is een paviljoen aanwezig met daarachter een midget-golfbaan. Voor de bouw van het paviljoen is een bouwvergunning verleend, echter voor de midget-golfbaan is geen vrijstelling van het bestemmingsplan verleend.

- Zweth 43 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 3029);

Op dit perceel is een vakantiewoning aanwezig die momenteel wordt gebruikt als burgerwoning. Voor de bouw van dit gebouw is een bouwvergunning verleend.

- Zweth, ten zuidwesten van nummer 43 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummers 1088 en 5530);

Op dit perceel is een gebouw aanwezig dat momenteel leeg staat en afgesloten is middels een hekwerk. Voor de bouw van dit gebouw is een bouwvergunning verleend.

- Dorpskade 75 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4933).

Op dit perceel is een woning aanwezig met een groot aantal bijgebouwen. De woning staat momenteel leeg en is onbewoonbaar verklaard.

2.2.2 Recreatie

Binnen het plangebied zijn een aantal recreatieve functies aanwezig, namelijk:



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- een recreatiepaviljoen tussen Zweth 1D en 2;

Dit paviljoen beschikt over kano verhuur en een midget golfbaan.

- fiets- en wandelpaden.

Het plangebied is voorzien van verschillende fiets- en wandelverbindingen.

Tevens wordt de boezemwatergang Zweth en de Lange Watering gebruikt door recreatievaartuigen. De kade van deze watergangen zijn tevens voorzien van aanmeerplaatsen waar deze vaartuigen aanleggen.

2.2.3 Horecabedrijven

Binnen het plangebied zijn een tweetal horecabedrijven aanwezig namelijk:

- het café “De Bonte Haas”;

Het café “De Bonte Haas” bevindt zich aan de Dorpskade ter hoogte van de brug over de Zweth. Het café bestaat uit een hoofdgebouw met aangebouwde serre alwaar een eetgelegenheid is gevestigd. Tevens zijn er terrasmogelijkheden aan de Zweth-zijde van het restaurant. Aan de westzijde van het restaurant zijn parkeerplaatsen aanwezig, met daarnaast een speelweide.

- wegrestaurant “McDonald's”.

Naast het benzinestation aan de Wippolderlaan (N211) is het restaurant “McDonald's” gevestigd. Dit wegrestaurant bevat tevens een zogenaamde drive-in gelegenheid. Zowel voor het gewone restaurant als voor de drive-in zijn op het terrein rond en nabij het benzinestation parkeerplaatsen aanwezig.

2.2.4 Andere bedrijven

Binnen het plangebied zijn de volgende overige bedrijven aanwezig:



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- een benzinestation, gelegen aan de Wippolderlaan;

Dit benzinestation bestaat uit een aantal pompinstallaties, een shop, en een LPG-vulpunt.

- een paardenhouderij, gelegen op het perceel naast Zweth 43;
- een paardenhouderij, gelegen op het perceel Zwethkade-Noord 2;
- hoveniersbedrijf "Van der Drift", gelegen aan de Dorpskade tegenover nummer 77.

Het hoveniersbedrijf omvat een bedrijfshal en een dienstwoning. De voorbeeldtuinen bij het hoveniersbedrijf zijn niet gerealiseerd.

2.2.5 Wonen

Binnen het plangebied zijn circa 19 woningen aanwezig. Deze woningen bestaan voornamelijk uit dienstwoningen van voormalige agrarische bedrijven.

In het plangebied bevindt zich voorts een aantal burgerwoningen, namelijk:

- een burgerwoning aan de Zweth 1A;
- een burgerwoning aan de Zweth 1B;
- een burgerwoning aan de Zweth 1C;
- een burgerwoning aan de Zweth 2;
- een burgerwoning aan de Zweth 12;
- een burgerwoning aan de Zweth 13;
- een burgerwoning aan de Dorpskade 77.

In het plangebied bevinden zich voorts een aantal dienstwoningen behorende bij een bedrijf, namelijk:

- woning van der Drift;
- een dienstwoning aan de Zwethkade-Noord 2;
- een dienstwoning aan de Zwethkade- Noord 3;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- een dienstwoning aan de Zwethkade- Noord 5;
- een dienstwoning aan de Zwethkade- Noord 8.

In het plangebied bevinden zich voorts een aantal voormalige dienstwoningen, namelijk:

- een voormalige dienstwoning aan de Zweth 1D;
- een voormalige dienstwoning aan de Zwethkade- Noord 1;
- een voormalige dienstwoning aan de Zwethkade- Noord 4A;
- een voormalige dienstwoning aan de Zwethkade- Noord 6;
- een voormalige dienstwoning aan de Zwethkade- Noord 7;
- een voormalige dienstwoning aan de Zwethkade- Noord 7A.

In het plangebied bevindt zich een recreatiewoning, namelijk:

- een recreatiewoning aan de Zweth 43.

2.2.6 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied zijn een aantal voorzieningen aanwezig ten behoeve van het openbare nut, namelijk:

- een clubgebouw ten behoeve van de scoutingvereniging “De Zeeverkenners”, ter hoogte van de Lange Wateringkade;
- een gemaal ter hoogte van Zwethkade-Noord 1;
- een gemaal ter hoogte van Zweth 13.

Deze gemalen hebben de functie om water vanuit het boezemland af te voeren naar de, binnen het plangebied gelegen, boezemwatergang de Zweth.



2.2.7 Groenvoorzieningen

Binnen het plangebied is voornamelijk groen aanwezig in de vorm van voormalig agrarisch gebied. Openbare groenvoorzieningen zijn enkel aanwezig in de vorm van taluds langs watergangen en bermen langs verkeerswegen.

2.2.8 Waterlopen en waterbergingen

In het plangebied bevinden zich de volgende watergangen die zowel bovengronds, in de vorm van oppervlaktewater, als ondergronds, in de vorm van duikers, zijn gesitueerd:

- boezemwatergang Zweth, in de vorm van oppervlaktewater, grenzend aan de grens met de gemeente Midden-Delfland;
- boezemwatergang de Lange Watering, in de vorm van oppervlaktewater, ter hoogte van de Lange Watingkade, in het zuidwesten van het plangebied;

Deze boezemwatergang staat in verbinding met de Zweth.

- hoofdwatgang, deels in de vorm van oppervlaktewater en deels in de vorm van een duiker, parallel aan de Wippolderlaan;

Deze watgang staat, middels een gemaal ten noordoosten en ten zuiden van het plangebied, in verbinding met de Zweth. Deze watgang staat tevens, middels een aantal duikers onder de Wippolderlaan, in verbinding met de Oud- en Nieuw Watingveldse Polder.

- polderwatergangen, in de vorm van oppervlaktewater, verspreid over het gehele plangebied.

Deze watergangen staan in verbinding met voornoemde hoofdwatgang. Een aantal polderwatergangen, die parallel lopen aan de Zweth, betreffen kwelsloten.



Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van voornoemde watergangen, welke tevens fungeren als waterberging. Ten zuidwesten van het plangebied, ter hoogte van de scoutvereniging "Zeeverkenners", bevindt zich een waterplas met een oppervlakte van circa 11.000 m², die als waterberging fungeert.

2.2.9 Verkeersverbindingen en parkeerplaatsen

2.2.9.1 Verkeersverbindingen algemeen

In het plangebied bevinden zich alleen verbindingen voor wegverkeer en waterverkeer. Verbindingen voor luchtverkeer behoeven geen beschrijving, omdat dit verkeer geen invloed heeft op de ruimtelijke ordening binnen het plangebied.

2.2.9.2 Ontsluiting voor waterverkeer

Binnen het plangebied worden de watergangen Zweth en Lange Watering gebruikt door recreatief waterverkeer en waterverkeer in de vorm van kleine vrachtboten. Dit waterverkeer bestaat uit zowel gemotoriseerd als niet gemotoriseerd verkeer (zoals vrachtboten, pleziervaartuigen, kano en ander roeiverkeer).

Tevens is de kade van de Zweth voorzien van een groot aantal afmeermogelijkheden:

- een grote houten aanlegsteiger ter hoogte van café "De Bonte Haas";
- verschillende afmeerpalen dan wel kleine aanlegsteigers op diverse plaatsen langs de kade van de Zweth.

2.2.9.3 Wegverkeersverbindingen algemeen

In deze functionele beschrijving zal aandacht worden besteed aan verkeersintensiteiten, verkeersontsluitingen, openbaar vervoer en parkeerruimten, overeenkomstig de situatie op het moment van het functionele onderzoek (nulmeting).



2.2.9.4 Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt doorsneden door de Lange Watering. Het noordelijk deel van het plangebied, boven de Lange Watering, wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten door de Zwethkade-Noord, welke aantakt op de Dorpskade richting Wateringen.

Het zuidelijke deel van het plangebied, beneden de Lange Watering, wordt voor autoverkeer ontsloten door de Zweth, welke aantakt op de Lange Wateringkade in de richting van Kwintsheul.

2.2.9.5 Ontsluiting voor langzaam verkeer

In het plangebied wordt het langzaam verkeer tevens ontsloten door middel van voornoemde ontsluitingswegen. Over de brug van de Veilingroute over de Lange Watering loopt een fietspad, dat het noordelijke en het zuidelijke deel van het plangebied met elkaar verbindt.

2.2.9.6 Ontsluiting middels openbaar vervoer

Het plangebied is middels openbaar vervoer slecht ontsloten. Op het bedrijventerrein Zwethhove kan opgestapt worden op tramlijn 17 richting Den Haag. Binnen het plangebied zelf zijn geen opstapplaatsen voor openbaar vervoer aanwezig.

2.2.9.7 Verkeersintensiteit

Het plangebied is op enkele geconcentreerde punten bereikbaar met de auto. Hierbij gelden de volgende verkeersintensiteiten, zoals deze zijn geprognosticeerd tot 2015:



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Straatnaam:	Aantal verkeersbewegingen per etmaal:
N211 (Veilingroute)	54.143
N222 (Wippolderlaan)	17.665
Zweth	gering verkeer (bestemmingsverkeer)
Zwethkade Noord	gering verkeer (bestemmingsverkeer)

Bron: gemeente Westland (2007)

2.2.9.8 Parkeren

Over het algemeen wordt er binnen het plangebied geparkeerd op eigen terrein. Op een aantal plaatsen is het mogelijk om te parkeren in het openbare gebied, namelijk ten zuiden van de Zweth in de gemeente Midden-Delfland en ten noorden van de Zwethkade-Noord.

Ten behoeve van café “De Bonte Haas” zijn 20 parkeerplaatsen aanwezig, ten behoeve van wegrestaurant “McDonald’s” zijn 30 parkeerplaatsen aanwezig.

2.2.10 Verbindingen en leidingen

In het plangebied bevinden zich de volgende inrichtingen en verbindingen (kabels en leidingen) die deel uitmaken van een distributienet voor nutsvoorzieningen (elektriciteit, aardgas en water).

2.2.10.1 Transportverbinding van elektriciteit (hoogspanning)

Binnen het plangebied bevinden zich:

- hoogspanningsleidingen ter hoogte van de Wippolderlaan (N222, N211).



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Deze leidingen vallen deels over het plangebied van het bestemmingsplan. Voor deze leidingen geldt dat er in een zone van 37,00 meter over het tracé van de leidingen geen dichte, hoge bebouwing mag worden geplaatst.

2.2.10.2 **Gastransportverbinding**

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan is een hoofdtransportleiding voor aardgas, namelijk:

- leidingnummer: A-617; diameter: 12"; wanddikte: 6,74 mm; ontwerpdruk: 79,9 bar; diepteligging: 1,4 meter; staalsoort: ST. E 415.7.

Deze leiding bevindt zich in het midden van het plangebied. Het tracé van de leiding komt ter hoogte van de Zweth het plangebied binnen en verlaat het plangebied ter hoogte van de Wippolderlaan (N222).



B. TECHNISCH ONDERZOEK

Het technisch onderzoek wordt onderscheiden in gebiedsgericht onderzoek en locatiegericht onderzoek.

2.3 Gebiedsgericht onderzoek

Het gebiedsgerichte onderzoek betreft onderzoek dat van belang is voor het gehele plangebied of substantiële delen daarvan, en waarvan de resultaten een plaats hebben gevonden in de planregels (prevalerende bestemmingen). Het onderzoek is technisch van aard en betreft onderzoek dat een noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening. Met deze paragraaf wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder b. en d., van het Besluit ruimtelijke ordening.

2.3.1 Water in het plangebied

Ten behoeve van het water in het plangebied is een watertoets opgesteld, die is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting. Uit de watertoets wordt het volgende geconcludeerd.

2.3.1.1 Waterkeringen

In het plangebied zijn twee waterkeringen en een kade aanwezig waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is, namelijk:

- de veenkade, gelegen langs de Zweth;
- de veenkade, gelegen langs de Lange Watering;
- de polderkade, gelegen langs de Dorpskade.

Deze waterkeringen blijven gehandhaafd en de bijbehorende keurzones worden als zodanig bestemd. Binnen de keurzone van de waterkering worden geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

In principe zijn geen ontwikkelingen mogelijk binnen de kernzone van een waterkering. In de beschermingszone zijn onder bepaalde voorwaarden bouwplannen mogelijk. Voor alle bouwplannen binnen de keurzone van de waterkering is ingevolge de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland een vergunning vereist. In de keurvergunning worden voorwaarden aan het bouwplan en de wijze van uitvoeren gesteld.

2.3.1.2 Waterkwantiteit

Uit de waterbergingsberekeningen volgt dat strikt genomen circa 7.191 m³ water in het plangebied aanwezig moet zijn. Het plangebied is echter onderdeel van een ABC-Polder maatregel voor het zoeken en realiseren van 22.200 m³ waterberging in het 'Zwethzone project'. Binnen het plangebied, dat onderdeel is van het totaal project 'Zwethzone', is in het uitvoeringsconvenant vastgesteld dat er 3,5 hectare extra oppervlaktewater moet worden gerealiseerd. In het plangebied is in totaal 36.250 m² (3,6 ha) extra oppervlaktewater aangebracht.

Met een maximale peilstijging van 0,40 meter bedraagt de extra waterbergingscapaciteit 14.500 m³. De totale waterbergingscapaciteit in het plangebied bedraagt 27.535 m³.

2.3.1.3 Waterkwaliteit en ecologie

Het plangebied bevindt zich in de Oud- en Nieuw Wateringveldse Polder. Uit onderzoek naar de fysisch-chemische waterkwaliteit wordt het volgende geconcludeerd:

- het totale stikstofgehalte ligt in de buurt van de streefwaarde die hoort bij het ambitie niveau dat aan het water is toegekend;
- het totale fosfaatgehalte is zeer hoog en duidt op zeer voedselrijk, hypertroof water;
- het zuurstofgehalte ligt beneden het minimumgehalte van 5 mg/l. Voornamelijk in de zomer treden er periodiek zeer lage zuurstofgehalten op.

De biologische waterkwaliteit in het plangebied is overwegend matig, gemeten naar de STOWA-beoordelingsmethodiek. De waterkwaliteit is wel in overeenstemming



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

met het ambitieniveau dat voor het water wordt nagestreefd. De boezemwateren Lange Watering en Zweth hebben een betere kwaliteit. De oorzaak hiervan is dat er sprake is van een groter watervolume en meer doorspoeling.

De ontwikkelingen die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt hebben geen negatieve invloed op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater, aangezien het bestemmingsplan toeziet op het ontwikkelen van waterberging en recreatie, met (mede) als doel de natuurlijke waarden in het plangebied te verbeteren.

2.3.1.4 Riolering en afvalwater

Binnen het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats in de vorm van bebouwing of verharding. Schoon hemelwater wordt reeds afgevoerd naar het aanwezige oppervlaktewater in het plangebied.

De ontwikkelingen die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt hebben geen invloed op de capaciteit van de aanwezige riolering.

2.3.1.5 Beheer en onderhoud

In de nieuwe situatie in het plangebied zal de gemeente grotendeels onderhoudsplichtig zijn voor de overige watergangen binnen het plangebied. Bestaande en eventuele nieuw aan te leggen hoofdwatgangen zullen door Hoogheemraadschap van Delfland worden onderhouden.

De oevers van de watergangen in het plangebied worden aangelegd conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland: langs het water is ruimte gereserveerd voor een onderhoudstrook of de watergang is breed genoeg voor varend onderhoud.

2.3.2 Natuurlijke en landschappelijke waarden in het plangebied

In het plangebied, en in de directe omgeving daarvan, bevinden zich geen natuur- beschermingsgebieden waarmee rekening gehouden dient te worden.



Op de locaties waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, is verkennend ecologisch onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden behandeld in Hoofdstuk VI van deze toelichting.

2.3.3 Archeologische waarden het plangebied

Ten behoeve van de archeologische waarden in het plangebied is een verkennend archeologisch onderzoek opgesteld die is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting. Uit het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

In het plangebied ontbreken gedocumenteerde archeologische vindplaatsen en vanwege de afgraving van het veen in de periode na 1760 is de kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen uitgesloten. Het bouwen en het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is daarom niet aan een aanlegvergunningstelsel gebonden.

2.3.4 Andere cultuurhistorische waarden in het plangebied

Voor de bepaling van de cultuurhistorische waarden in het plangebied is een verkennend cultuurhistorisch onderzoek verricht. De resultaten van dat onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

2.3.4.1 Gemaal aan Zweth 14

Binnen het plangebied bevindt zich als rijksmonument het gemaal aan de Zweth 14. Het gemaal dat in 1881 door J.P. van den Berg Janzn is ontworpen in neoclassicistische stijl ligt aan de Zweth. Aan de voor- en achterzijde bevinden zich kolken. Het gemaal is door het Hoogheemraadschap van Delfland gebouwd om de Oude- en Nieuwebroekpolder te bemalen. De oorspronkelijke bedrijfsinventaris is rond 1920 vervangen door een dieselininstallatie waarvan een deel bewaard is gebleven.



2.3.4.2 Johanna's Hoeve aan Zwethkade-Noord 2

Als gemeentelijk monument bevindt zich in het plangebied de “Johanna's Hoeve” aan de Zwethkade-Noord 2 (“Johanna's Hoeve”). De Johanna's Hoeve is een karakteristieke boerderij met een bijzondere ligging aan de Zweth. Het voorhuis van het pand is met name door haar bijzondere voorgevel van historische waarde.

2.3.5 Geluidskwaliteit in het plangebied

Voor de bepaling van de geluidskwaliteit in het plangebied is geen verkennend geluidstechnisch onderzoek verricht.

De Wet geluidhinder bepaalt dat indien op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan een weg reeds aanwezig is, de hoogst toelaatbare waarden voor de geluidsbelasting niet gelden voor de in het plan opgenomen bebouwing die op dat tijdstip al aanwezig is. Omdat dit bestemmingsplan alleen betrekking heeft op bestaande woningen, is geen akoestisch onderzoek of een procedure voor de vaststelling van hogere grenswaarden vereist.

2.3.6 Luchtkwaliteit in het plangebied

Ten behoeve van de luchtkwaliteit in het plangebied was in 2009 een onderzoek naar de luchtkwaliteit verricht.

Dit onderzoek, dat door het onderzoeksbureau Aqua-Terra Nova te Naaldwijk was uitgevoerd, heeft geresulteerd in het volgende.

De grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor stikstofdioxide werd in 2007 overschreden. Echter de plandrempel van $46 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor stikstofdioxide werd niet overschreden. In 2010 en 2015 wordt wel voldaan aan de grenswaarde. Er is derhalve uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip “niet in betekenende mate” gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het woningbouwproject valt binnen de lijst met categorieën zoals deze in de NIBM zijn vastgelegd omdat dit een woningbouwproject betreft met minder dan 500 woningen en meer dan één verkeersontsluiting. Onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is derhalve voor de ontwikkeling van dit project niet noodzakelijk.

2.3.7 Externe veiligheid in het plangebied

2.3.7.1 Wettelijke grondslag

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Het Bevi legt veiligheidsnormen en -zoneringen op aan bedrijven of activiteiten die een risico vormen voor personen.

Op grond van bovengenoemde regelgeving dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen verplichte afstandsnormen tussen gevaarlijke inrichtingen of activiteiten als chemische fabrieken, LPG-tankstations en het vervoer van gevaarlijke stoffen (inclusief transportleidingen) en (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen.

Op het gebied van externe veiligheid is op provinciaal niveau de nota ‘Risico in Balans’ vastgesteld. Daarnaast heeft het Stadsgebied Haaglanden, waartoe ook de gemeente Westland behoort, de beleidsnota ‘Samen Werken aan Externe Veiligheid’ opgesteld. In beide nota's zijn vijf kernpunten opgenomen:

1. het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
2. het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
3. bestaande knelpunten saneren;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

4. zorgvuldige risicocommunicatie;
5. hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

Externe veiligheid betreft de risico's die ontstaan door gevaarlijke stoffen: tijdens de productie, de opslag, het gebruik en het transport kunnen zich calamiteiten voordoen waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, waarbij in de normering onderscheid wordt gemaakt in bestaande en toekomstige situaties. Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

In het kader van de risicobenadering moet de vraag worden beantwoord of er sprake is van een relatief hoog risico. Afhankelijk van de omvang van de vervoersstromen en de specifieke gevaren voor de omgeving, kan een zekere scheiding tussen transportroutes en werk- en woongebieden gewenst zijn. Bij deze vraagstelling worden de risiconormen gehanteerd, die door de rijksoverheid zijn vastgesteld.

Voor nieuwe situaties (een nieuwe route, een significante verandering in transportstroom, nieuwe kwetsbare bestemmingen) geldt de PR-norm als grenswaarde. Voor de bijzondere situaties wordt de mogelijkheid open gehouden om op basis van een integrale belangenafweging van deze grenswaarde af te wijken. De beslissing van het bevoegd gezag om af te wijken dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de betrokken ministeries. Voor de bestaande situaties met een PR hoger dan 10^{-6} per jaar wordt er naar gestreefd om aan de grens van kwetsbare bestemmingen het PR te verlagen tot het gestelde normniveau. Voor dergelijke situaties geldt het stand-still beginsel voor nieuwe ontwikkelingen. Veelal is sprake van een gegroeide situatie en is het niet altijd mogelijk om aan de norm voor nieuwe situaties te voldoen. Mogelijkheden om hogere risico's te reduceren kunnen zich bijvoorbeeld voordoen bij infrastructurele aanpassingen, die om andere redenen worden voorzien. Er wordt niet een op zichzelf staand saneringsbeleid gevoerd. Voor bestaande situaties is eerst van dringende sanering sprake indien kwetsbare bestemmingen binnen een gebied liggen met een PR hoger dan 10^{-5} per jaar.

Groepsrisico

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of -tracé bepaald op $10^{-2}/n^2$, dat wil zeggen een frequentie van 10^{-4} per jaar voor 10 slachtoffers, 10^{-6} per jaar voor 100 slachtoffers etc. En geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers.

De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag daarvan gemotiveerd kan afwijken. Berekende risico's worden getoetst aan deze normen. Deze toetsing maakt duidelijk of sprake



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

is van situaties waarbij risicoreducerende maatregelen aan de orde moeten komen, bijvoorbeeld het vergroten van de afstand tussen de route en de woonbebouwing of het beperken van de woningdichtheid in een bepaald bebouwingsgebied.

Bij het beoordelen van het GR wordt het (lokale) bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om gemotiveerd van de oriëntatiewaarde voor het GR af te wijken. Er moet sprake zijn van een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging, waarin moet zijn aangegeven waarom in een specifiek geval daarvan is afgeweken. De beslissing om van de oriëntatiewaarde af te wijken is vatbaar voor beroep. Het GR wordt voor de gehele relevante gebied berekend. Door middel van bronmaatregelen wordt zo nodig en zo mogelijk dat risico gereduceerd. Daar waar het gaat om het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening wordt, om het werkbaar te houden, het afwegingsgebied echter gemaximaliseerd tot 200 meter van de route c.q. tracé. Het GR geeft voor dit gebied aan welke bebouwingsdichtheid nog acceptabel is, gelet op de voorgestelde oriëntatiewaarde. In het aangegeven gebied is bebouwing dus wel toegestaan maar is de dichtheid van bebouwing soms gelimiteerd.

Bij de toetsing moet worden gezien of de kans per kilometer route of tracé op een bepaald aantal slachtoffers groter is dan de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde geldt in alle situaties, dus voor zowel vervoers- als omgevingsbesluiten en zowel in de bestaande als nieuwe situaties.

Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, moeten beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het vervoersbesluit of omgevingsbesluit. Dit is in bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening.

Er moet altijd worden nagegaan of door het treffen van maatregelen niet alsnog aan de oriëntatiewaarde kan worden voldaan of dat de toename van het groepsrisico niet kan worden verminderd. Als dit niet mogelijk blijkt te zijn, dan dient in overleg met de betrokken overheden te worden gestreefd naar een zo laag mogelijk uit hoofde van het ALARA-beginsel (afkorting voor: “as-low-as-reasonably-achievable”).

Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangegeven hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Daarbij moet steeds in overleg worden getreden met andere betrokken overheden



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

over de te volgen aanpak. Het is raadzaam ook het bestuur van de regionale brandweer hierbij te consulteren.

Objecten die in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden aangeduid als beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten zijn:

- verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- woningen met een grotere dichtheid dan twee woningen per hectare;
- kantoorgebouwen;
- hotels en restaurants;
- winkels;
- sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- sport- en kampeerterreinen;
- gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals scholen, ziekenhuizen, kinderdagverblijven, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden;
- bedrijfsgebouwen.

2.3.7.2 Risico's in het plangebied

Voor de bepaling van de externe veiligheid in het plangebied is een verkennend onderzoek verricht. Uit dat onderzoek is gebleken, dat binnen het plangebied locaties of aspecten aanwezig zijn waarbij veiligheidscriteria gelden voor het plaatselijk risico als bedoeld in het Bevi.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich:

- een hoofd-aardgastransportleiding en
- twee routes gevaarlijke stoffen.

Aanvankelijk was op het terrein van het servicestation aan de Wippolderlaan een LPG-vulpunt aanwezig. Volgens de toepasselijke milieuwetgeving mag dit servicestation niet meer LPG verkopen.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Hoofd-aardgastransportleiding

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan is een hoofdtransportleiding voor aardgas aanwezig, namelijk:

- leidingnummer A-617; diameter: 12"; wanddikte: 6,74 mm; ontwerpdruk: 79,9 bar; diepteligging: 1,4 meter; staalsoort: ST. E 415.7.

De aardgastransportleiding heeft een veiligheidszone van 20 meter vanaf het hart van de leiding, waarbinnen het niet is toegestaan om nieuwe kwetsbare objecten te realiseren, mits wordt aangetoond dat deze voldoen aan de normen van het groepsrisico (GR) en plaatsgebonden risico (PR).

Op deze leiding is de circulaire “Zonering langs aardgastransportleidingen”, daterend uit 1984, nog van kracht. In de brief van de minister aan de tweede kamer van 25 juni 2007 wordt aangekondigd dat er in de toekomst een nieuwe rekenmethodiek gehanteerd gaat worden. Deze zullen worden vastgelegd in AMvB's. Met deze rekenmethodiek zal het ruimtebeslag voor zoneringen langs leidingen met 40% afnemen. De minister heeft eveneens aangekondigd dat er, ter vervanging van het Structuurschema Buisleidingen, een structuurvisie buisleidingen zal worden opgesteld.

Binnen de veiligheidzone van het gasleiding worden nieuwe beperkt kwetsbare objecten toegevoegd. Ten behoeve van het project is overleg gevoerd met de leidingbeheerder. De nieuwe beperkt kwetsbare objecten hebben een dusdanige minimale invloed op het plaatsgebonden en groepsrisico dat de leidingbeheerder een plaatsgebonden en groepsrisico berekening niet nodig acht.

Route gevaarlijke stoffen

In het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats op de volgende wegen:

- Wippolderlaan (N211);
- Veilingroute (N222).



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Het transport van gevaarlijke stoffen over de N222 en de N211 leidt niet tot een plaatsgebonden risico groter dan de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ per jaar. De normstelling externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

Het groepsrisico ligt in het huidige situatie ruimschoots (een factor 300) onder de oriëntatiewaarde. Het bestemmingsplan is voor de aanwezigheid van personen in het plangebied conserverend van aard. De gemeente heeft aangegeven dat het plan niet leidt tot een toename van het aantal personen. Het groepsrisico zal door het bestemmingsplan niet toenemen.

2.3.8 Bodemkwaliteit in het plangebied

Voor het bepalen van de bodemkwaliteit in het plangebied is onderzoek verricht op de volgende percelen:

- Dorpskade 79, café “De Bonte Haas” (onderzoek verricht in juli 1999);

Het terrein van de “Bonte Haas” is opgehoogd met koolas-houdende grond en puin. De bovengrond is sterk verontreinigd met zink. Ook zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met cadmium, koper, lood nikkel en PAK aangetroffen. De zandige puin- en koolas-houdende ondergrond is sterk verontreinigd met PAK. In de ondergrond is daarnaast een matige verontreiniging met koper en lichte verontreiniging met kwik, lood, nikkel, zink, en minerale olie aangetroffen. Ook een laag gehalte aan EOX blijkt aanwezig in de ondergrond en het grondwater. Het grondwater is daarnaast licht verontreinigd met zink en toluen. De verontreiniging is middels verharding en bebouwing onbereikbaar gemaakt, en is dus nog aanwezig, maar wordt als gesaneerd beschouwd.

- Zwethkade-Noord, nabij gemaal Zwethkade (juli 1995);

De boven- en ondergrond zijn licht verontreinigd met minerale olie, cadmium, chroom, kwik, nikkel en PAK en matig verontreinigd met arseen. In de boven- en ondergrond zit een sterke verontreiniging met koper en zink. De bovengrond is matig, en de ondergrond sterk, verontreinigd met lood. In beide grondlagen wordt een laag gehalte aan EOX gemeten. Het



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

grondwater is licht verontreinigd met toluen, arseen, chroom, koper en zink en matig verontreinigd met nikkel. De vervuiling ter plaatse is gesaneerd middels het afgraven van de bovenste twee meter van de locatie. De bovenste twee meter zijn vervangen door een leeflaag, waaronder geotextiel is bevestigd.

- Zwethkade-Noord 2 (november 1999);

In de ondergrond is een laag gehalte EOX aangetroffen en in het grondwater een licht verhoogde fenol-index. Sanering is niet noodzakelijk en niet uitgevoerd.

- Zwethkade-Noord 5 (juli 1997);

Een perceel grond is geëgaliseerd met 1500 kubieke meter aangevoerde, licht verontreinigde grond. De waarden van de milieuparameters liggen ruim onder tot net boven de streefwaarde. Sanering van de betreffende locatie is niet noodzakelijk.

- perceel op de locatie van de Veilingroute (november 1992);

Het gehele perceel, ook ten noorden van de Veilingroute, is onderzocht. Eén enkele boring bevindt zich in/tegen het plangebied. In deze boring is geen verontreiniging geconstateerd.

- Zwethkade-Noord 1A (december 2003);

De opgebrachte bovengrond is zandig en bevat puin en sintels. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, zink, en PAK. De lemige ondergrond is niet verontreinigd. In boven- en ondergrond komen lage gehalten van EOX voor. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en minerale olie. Sanering ten behoeve van het bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

- Zwethkade-Noord 1A, achterliggend perceel (januari 1998);

De bovengrond is licht verontreinigd met koper, lood en zink. Plaatselijk is de bovengrond licht verontreinigd met minerale olie, PAK, kwik en nikkel. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel en zink. Het grondwater is licht verontreinigd met toluen en chroom en plaatselijk met arseen. Sanering ten behoeve van het bestemmingsplan is niet noodzakelijk.



- Zwethkade 7A (geen onderzoekresultaten bekend).

Dit perceel is mogelijk verontreinigd, aangezien er diverse bodem belastende activiteiten plaatsvinden, zoals opslag van diverse materialen en autoreparaties. Deze activiteiten vinden mogelijk plaats zonder voldoende bodem beschermende maatregelen.

2.3.9 Bedrijven en milieuzonering

2.3.9.1 Algemeen

Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de afstand van de bedrijfspcelen tot milieugevoelige functies (w.o. woningen), wordt in de regels bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (milieuzonering). In de planregels wordt voor dit doel normaliter gebruikt gemaakt van de zogenaamde Staat van bedrijfscategorieën. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Als belangrijkste bron bij het opstellen van deze Staat is gebruikt gemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In deze lijst wordt voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een “rustige woonwijk” vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in de vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van deze richtlijnafstanden.

2.3.9.2 Glastuinbouwbedrijven

Voor de milieuzonering van de glastuinbouwbedrijven ten opzichte van woningen, woonlinten en woonwijken in het plangebied wordt als richtlijn de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) toegepast. Een glastuinbouwbedrijf wordt aangemerkt als een bedrijf met een



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

milieucategorie 2, waarbij in dit bestemmingsplan de volgende afstanden aangehouden moeten worden ten opzichte van de aanwezige burgerwoningen:

- 30 meter tot aan een rustige woonwijk;
- 12,5 meter tot aan een enkele woning of woonlint;
- 10 meter in geval van gemengd gebied, waarbij de afstand die een woning vergunningsvrij zou kunnen uitbouwen, moet worden opgeteld.

In gevallen dat een kas aan de achterzijde van een woonlint wordt gerealiseerd kan het voorkomen dat incidenteel een woning dieper in het 'voorzien glasgebied' is gesitueerd. Om tot een efficiënte inrichting te komen van het glastuinbouwgebied moet in deze gevallen een ontheffingsmogelijkheid zijn om incidenteel dichter op het glas te kunnen bouwen. De minimum afstand die hierbij wordt gehanteerd bedraagt 10 meter.

Voor energiewinning bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebruik gemaakt van warmteopslag tanks in combinatie met een warmte-krachtkoppeling (WKK). Voor een dergelijke voorziening geldt een bijzondere afstand ten opzichte van omliggende woningen van derden. Een generator voor warmte-krachtkoppeling mag niet meer transformatievermogen hebben dan 10 MVA. Binnen een zone van 65 meter vanuit de warmte-krachtkoppeling is het, vanwege geluidhinder, niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te realiseren. Indien geluids isolerende maatregelen worden getroffen kan een zone met een afstand van 12,5 meter vanuit de warmte-krachtkoppeling gelden.

2.3.9.3 Overige bedrijven

Binnen het plangebied zijn tevens bedrijven, niet zijnde glastuinbouwbedrijven, aanwezig. Voor de zonering van deze bedrijven wordt tevens de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' als richtlijn toegepast.

De volgende milieufstanden zijn voor bedrijven, die in het glastuinbouwgebied aanwezig zijn, van toepassing:

- categorie 1, met een afstand van 10 meter;
- categorie 2, met een afstand van 30 meter;
- categorie 3.1, met een afstand van 50 meter;



- categorie 3.2, met een afstand van 100 meter.

Binnen voornoemde afstanden is het niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te plaatsen. Indien het bedrijf maatregelen neemt om deze hindercontouren te verkleinen is het mogelijk om milieugevoelige objecten dichter op het betreffende bedrijf te realiseren.

2.4 Locatiegericht onderzoek

Het locatiegerichte onderzoek betreft onderzoek dat van belang is voor een specifieke locatie, hetzij een ontwikkelingslocatie hetzij een locatie waarop toekomstige ontwikkelingen zijn te verwachten en waarmee rekening is gehouden in de flexibiliteit van de planregels. Het onderzoek is technisch van aard en betreft onderzoek dat noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening.

2.4.1 Planontwikkeling

2.4.1.1 Recreatiepaviljoen, gelegen aan de Zweth tussen 1D en 2

Voor de bouw van een recreatiepaviljoen op de gronden, gelegen aan de Zweth 1D, zijn in 2006 bouwvergunningen verleend middels toepassing van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De bouw en de inpassing van het planregime, zijn behandeld in Hoofdstuk IV van deze toelichting.

Voor het onderzoek dat moest worden verricht in verband met de bouwaanvragen wordt verwezen naar Hoofdstuk VI van deze toelichting.

2.4.1.2 Botenhuis, gelegen aan Zweth 2

Voor de bouw van een botenhuis op de gronden, gelegen aan de Zweth 2, zijn in 2007 bouwvergunningen verleend middels toepassing van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De bouw en de inpassing van het planregime, zijn behandeld in Hoofdstuk IV van deze toelichting.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Voor het onderzoek dat moest worden verricht in verband met de bouwaanvragen wordt verwezen naar Hoofdstuk VI van deze toelichting.

2.4.2 Toekomstige planontwikkeling

Een groot deel van de agrarische percelen wordt aangekocht om in te richten als recreatiegebied, waterberging en natuur. Voor onderzoek dat moest worden verricht in verband met deze planontwikkeling wordt verwezen naar Hoofdstuk VI van deze toelichting.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK III

Ruimtelijke randvoorwaarden

Voor de wettelijke voorgeschreven waardering van de functies in het plangebied, waarvan de inventarisatie is weergegeven in Hoofdstuk II van deze toelichting, is de bepaling van het randvoorwaardenscheppend kader waarbinnen die waardering moet plaatsvinden, noodzakelijk. Het kader wordt gevormd door de ruimtelijke randvoorwaarden die de andere overheden dan de gemeente hebben gesteld. De randvoorwaarden worden onderscheiden in die welke zijn gesteld in de beleid voor ruimtelijke ordening zelf, en die welke in andere sectoren van overheidsbeleid zijn gesteld.

A. RANDVOORWAARDEN ALGEMEEN

Met de volgende randvoorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid van de overheid, is bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening gehouden.

3.1 Ruimtelijk beleid van de gemeente

3.1.1 Structuurvisie(s) van de gemeente

De gemeente heeft nog geen structuurvisie vastgesteld als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens het overgangsrecht van deze wet wordt een structuurplan als bedoeld in artikel 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gelijkgesteld met een structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2.1 van de nieuwe wet. De gemeente heeft zelf echter geen structuurplan van kracht omdat zo een plan op regionaal niveau is vastgesteld.



3.1.2 Ander ruimtelijk beleid van de gemeente

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende andere beleid van de gemeente tot uitdrukking gekomen.

3.1.2.1 Visie Greenport Westland 2020 (2005)

(vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 april 2005)

De Visie Greenport Westland 2020 schetst het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen in de gemeente en daarbuiten in woord en beeld. Daarmee geeft de visie ook andere partijen inzicht in de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Westland. De ruimtelijke component en hoe om te gaan met de glastuinbouwcluster (inclusief de niet ruimtelijke component) staan in de visie voorop.

Naast een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen biedt het ook de onderlinge afstemming van de ambities van de gemeente op de gebieden water en groen, verkeer en vervoer, wonen, de glastuinbouwcluster, maatschappelijke en economische voorzieningen. De visie bevat tevens richtinggevende uitspraken over de rol van de gemeente ten aanzien van het glastuinbouw-complex en de andere ruimtevragers.

Het plangebied is in de Visie Greenport Westland 2020 aangeduid met de naam Zwethzone. Het ruimtelijke beleid binnen dit gebied heeft voornamelijk betrekking op de ontwikkeling van water en groen. Binnen het plangebied moet ruimte worden geboden voor de ontwikkeling van waterberging volgens het principe van afvoeren, bergen en vasthouden in het boezemland. Deze waterberging zal zoveel mogelijk moeten worden gecombineerd met groen, natuur en recreatie.

Ter hoogte van de Lange Wateringkade vindt een kruising plaats met een, in het structuurplan weergegeven, ecologische zone die parallel loopt aan de Lange Wateringkade. Het water van de Zweth en de Lange Wateringkade met de daarbij behorende oevers en taluds vormen onderdeel van de, in het structuurplan aangewezen, ecologische schakel in het Westland. Natuurontwikkeling, en daarmee het versterken van de ecologische kwaliteit, moet in de ruimtelijke ontwikkelingen die in deze zones plaatsvinden worden mogelijk gemaakt.



3.1.2.2 Raamplan voor woningen in het buitengebied van de gemeente Westland

(zoals dit is vastgesteld door de raad van de gemeente op 14 maart 2006)

In het verleden hebben de voormalige Westlandse gemeenten in veel gevallen medewerking verleend aan het wijzigen van de bestemming agrarische bedrijfswoning naar de bestemming Woondoeleinden. Dit is gebeurd door middel van bestemming in bestemmingsplannen en wijziging van bestemmingen op grond van het toenmalige artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Iedere gemeente ging op zijn eigen manier met de woningen in het buitengebied om. Het werd noodzakelijk dat er duidelijke, uniforme beleidsregels zouden komen, die ook gehandhaafd worden.

In samenwerking met de provincie Zuid-Holland, LTO Westland, de Stichting Buitengebied Westland en een aantal lokale accountants- en makelaarskantoren is de gemeente Westland in april 2004 gestart met het project "Woningen buitengebied Westland". Dit project had als doelstelling 'het ontwikkelen van een werkbaar instrumentarium en beleid voor de woningen in het buitengebied om de noodzakelijke schaalvergroting doorgang te laten vinden met hieraan gekoppeld een actief handhavingsbeleid'. Uiteindelijk is een uitvoeringsconvenant woningen buitengebied ondertekend door de vijf betrokken partijen. In het convenant zijn de afspraken tussen de betrokken partijen over de uitvoering van het raamplan vastgelegd. Het ministerie van VROM en de Stichting Herstructurering Westland hebben met de aanpak ingestemd.

Door verdergaande professionalisering, automatisering en vooral de schaalvergroting in de glastuinbouwsector is in de loop der jaren een toenemend aantal agrarische bedrijfswoningen overbodig geworden. Het komt veel voor dat een tuinder het aangrenzende bedrijf van zijn buurman opkoopt en op deze wijze een stuk schaalvergroting realiseert. Meestal beschikt de koper al over een agrarische bedrijfswoning en heeft hij geen behoefte aan een tweede.

Burgerwoningen in het glastuinbouwgebied zijn in beginsel ongewenst. Wanneer een woning eenmaal de bestemming "woondoeleinden" heeft, vertegenwoordigt die woning voor de glastuinbouwsector vaak een te hoge economische waarde om nog aan te kunnen kopen voor de vestiging van een glastuinbouwbedrijf. Hierdoor zou de (toekomstige) schaalvergroting worden belemmerd.

Bovendien verandert door de bestemming Woondoeleinden de samenstelling van de bewoners in het buitengebied. Er zullen meer mensen vanuit de dorpskernen of van buiten



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

het Westland in het glastuinbouwgebied komen te wonen. De nieuwkomers hebben een minder sterke band met de kassen en er is dan grotere kans op Nimby-effecten ("Not in my backyard"). Assimilatiebelasting bijvoorbeeld, is voor veel bewoners ergerlijk. Maar ook de vele verkeersbewegingen, de landschapsvervuiling en de belasting van het milieu kunnen aanleiding vormen tot ergernis.

Er zijn echter ook redenen om wel mee te werken aan bestemmingswijziging van een agrarische bedrijfswoning. Als een woning niet langer noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering betekent niet wijzigen naar een bestemming "woondoeleinden" dat de woning niet meer in overeenstemming met de bestemming kan worden gebruikt en uiteindelijk zal moeten worden gesloopt. Een bedrijfswoning vertegenwoordigt een kapitaalswaarde en (eventueel) slopen betekent kapitaalvernietiging. Dit is economisch ongewenst. Zou niet worden gesloopt, kan de woning niet bewoond worden en komt er leegstand en verpaupering. Ook dat is ongewenst.

Een belangrijke voorwaarde voor bestemmingswijziging is wel dat de locatie van de nieuwe burgerwoning zodanig is, dat de verdere toekomst van de glastuinbouw niet wordt belemmerd.

Toetsingscriteria bestemmingswijziging agrarische bedrijfswoning

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening zijn de agrarische bedrijfswoningen aan de volgende criteria getoetst:

1. Er vindt schaalvergroting, reconstructie of in enigerlei vorm een positieve uitwerking op de glastuinbouw plaats, die mede door de wijziging mogelijk wordt gemaakt. Aan deze voorwaarde wordt ook voldaan als in het verleden schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
2. De agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk. Per (te reconstrueren) bedrijf moet één agrarische bedrijfswoning blijven bestaan;
3. De ligging van de af te splitsen bedrijfswoning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (waterberging, wegen) niet in de weg;
4. Er is sprake van "saldo minder of nul". Dit betekent dat er niet meer woningen in het buitengebied mogen worden gebouwd dan er worden gesloopt. Bij voorkeur worden er minder woningen herbouwd dan er worden gesloopt aangezien iedere woning een belemmering kan vormen voor de glastuinbouwsector;
5. De maximale oppervlakte van het perceel is zo beperkt mogelijk met een maximum van 1.000 m²;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

6. De bijgebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak hebben dan 50 m². Bij uitzondering is een vrijstelling tot 75 m² toegestaan. De zogeheten vergunningvrije bouwwerken maken hier geen deel van uit. Op deze regel zijn de volgende uitzonderingen mogelijk:
 1. karakteristieke hobbykassen en,
 2. gebouwen waarvoor een positief welstandsadvies beschikbaar is waaruit blijkt dat zij uit ruimtelijk of landschappelijk oogpunt bewaard zouden moeten blijven.
7. Er wordt voldaan aan milieuzonering en er is sprake van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie.

Van de criteria kan gemotiveerd worden afgeweken indien zich voor belanghebbenden gevolgen voordoen die (wegens bijzondere omstandigheden) onevenredig zijn in verhouding tot de met de criteria te dienen doelen. Hierbij geldt onverkort dat het slagen van herstructurering de hoogste prioriteit heeft.

Het is bovendien niet zo dat wanneer niet aan alle voorwaarden is voldaan, nooit sprake kan zijn van bestemmingswijziging:

- indien niet voldaan wordt aan voorwaarde 5, is een maatwerkoplossing bedacht, die eruit kan bestaan dat het meerdere de bestemming Agrarische doeleinden houdt of de bestemming Woondoeleinden, zonder bebouwing krijgt;
- bij een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan opgenomen in voorwaarde 6 wordt voor het meerdere gewerkt met het bouwovergangsrecht. Op deze wijze is het niet mogelijk om extra bijgebouwen te plaatsen of bestaande bijgebouwen opnieuw op te richten voordat het surplus is gesloopt, waardoor een natuurlijke sanering van het surplus aan bijgebouwen ontstaat;
- indien in het verleden een toezegging is gedaan waardoor een gerechtvaardigd vertrouwen is ontstaan dat legalisering van de onttrekking zou plaatsvinden op basis waarvan ook is gehandeld, wordt volstaan met een toets aan de voorwaarden 5 en 6 een rol hierbij speelt de Meldingsverordening.

Met betrekking tot de gedane toezeggingen geldt een bijzonder toetsingskader. De bevoegdheid om handhavend op te treden en de plicht tot legalisering wordt beïnvloed door in het verleden gedane toezeggingen, verstrekte inlichtingen of op een andere wijze verschaft informatie. Immers, indien er een toezegging is dat een situatie zal worden gelegaliseerd, gaat het vertrouwensbeginsel een rol spelen in een beslissing van de overheid. De publicatie van beleid en de tekst van een brief waarin de toezegging is gedaan kunnen de burger een gerechtvaardigd vertrouwen geven. Daarmee kan echter niet worden volstaan.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Ook andere omstandigheden dienen bij de beoordeling te worden betrokken. In een zaak kunnen gespreksverslagen een rol spelen of vergunningsituaties waardoor de gemeente verondersteld kan worden geacht op de hoogte te zijn geweest van de illegale situatie. Ook een eventuele jarenlange OZB-aanslag van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, dient in de beoordeling te worden betrokken. Bij de burger kan dus een vertrouwen zijn ontstaan dat de gemeente niet zou optreden, maar ook een verder gaand vertrouwen dat de gemeente de situatie ook zou legaliseren.

In de afweging speelt een rol of de burger heeft gehandeld op grond van het gewekte vertrouwen, hoe ernstig de nadelige gevolgen van de overtreding voor het algemeen belang of voor belangen van derden zijn, hoe groot de schade voor de overtreder zal zijn, indien wordt opgetreden. Van belang is ook de intensiteit van het vertrouwen en de tijd gedurende welke het vertrouwen al heeft bestaan.

3.1.2.3 Westland, Glashart voor het milieu milieubeleidsplan 2005 – 2010

(vastgesteld door de raad van de gemeente op 30 augustus 2005)

Deze nota bevat het milieubeleid voor de gemeente Westland voor een periode van vijf jaar. Deze nota is een gebiedsgericht beleidsplan, welke vooral gericht is op gebieden waar ontwikkelingen plaatsvinden. De overkoepelende doelstelling van het beleidsplan is:

‘Het verbeteren van de leefbaarheid op korte termijn en het leveren van een bijdrage aan de duurzaamheid van de gemeente op langer termijn, waarbij aansluiting bij actuele en toekomstige ontwikkelingen kansen biedt om eventueel bestaande knelpunten en toekomstige te voorkomen’.

In dit gebiedsgerichte beleidsplan wordt onderscheidt gemaakt tussen verschillende gebiedstyperingen namelijk: centrumgebied, bedrijventerrein, glastuinbouw, woongebied, villawijk, recreatief groen en natuurgebied. Voor deze gebiedstypen zijn in het beleidsplan per gebiedstype verschillende ambities en maatregelen opgenomen, welke het uitgangspunt vormen voor het op diversen terreinen nog te formuleren milieubeleid. Tevens worden deze ambities en maatregelen ingebracht in ruimtelijke planprocessen.

Het plangebied wordt in het milieubeleidsplan aangeduid als gebiedstype ‘recreatief groen’. Met betrekking tot dit gebiedstype zijn ambities en maatregelen geformuleerd die ruimtelijk relevant zijn voor het plangebied, namelijk:



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- minimaal 90 % van het plangebied dient onverhard te zijn;
- de hoofdfunctie van het plangebied wordt aangeduid als 'recreatie met waterberging en natuur';
- waterpartijen moeten worden voorzien van ecologische oevers;
- de natuurwaarde van het gebied moet worden verhoogd;
- waterpartijen met natuurvriendelijke oevers en structurerend groen moet gekoppeld zijn aan boezemwatergangen;
- het plangebied moet goed bereikbaar zijn voor openbaar vervoer, voetgangers en fietsers, die als vormen van mobiliteit alle prevaleren boven autoverkeer;
- het plangebied moet aan de randen voorzien zijn van voldoende parkeergelegenheid;
- incidentele horeca is wenselijk;
- bedrijvigheid is aan de randen van het plangebied incidenteel toegestaan, mits de milieu-belastende activiteiten ten hoogste tot milieucategorie 2-3 van de Staat van bedrijfspcategorieën behoren.

3.1.2.4 Waterplan gemeente Westland

(vastgesteld door de raad van de gemeente op 22 april 2008)

Het Waterplan van de gemeente Westland heeft als ambitie een duurzaam en veerkrachtig watersysteem met belevingswaarde. Burgers en bedrijven moeten veilig en plezierig kunnen wonen, werken en recreëren met water in hun nabijheid. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is vastgelegd dat gemeenten met dreigende wateroverlast samen met waterschappen een waterplan moeten opstellen. Een belangrijke pijler van het kwantitatieve waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw is het principe: vasthouden, bergen en afvoeren.

De gemeente heeft in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland een waterplan in voorbereiding waarin het waterbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente wordt vastgelegd. Dit beleidsplan behoeft de instemming van zowel de gemeenteraad als de Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Delfland. Naar verwachting zal dit in de loop van 2009 plaatsvinden.

In het waterplan zijn oplossingen opgenomen, in de vorm van ontwerp-opgaven, voor het totale waterbergingstekort in de gemeente Westland. In het glastuinbouwgebied wordt meer water gecreëerd door het verbreden van bestaande watergangen, het



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

aanleggen van nieuwe watergangen en waterbergingen. Tevens wordt door de verbreding van watergangen en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers een verbetering gerealiseerd van de waterkwaliteit.

3.1.2.5 Westlands Verkeers- en Vervoersplan (WVVP)

(vastgesteld door de raad van de gemeente op 28 november 2006)

In de ontwikkelingsvisie Greenport Westland zijn de beleidslijnen voor de langere termijn aangegeven voor de gehele gemeente. Met de relevante onderdelen van deze visie is het vervoersplan als sectorale nota vastgesteld. Met dit beleidsdeel wordt aangegeven welke richtingen de gemeente Westland de komende jaren opgaat en wordt het beleid van de “oude” gemeenten geharmoniseerd.

Het WVVP dient meerdere doelen namelijk een invulling geven van de wettelijke plicht om een kenbaar verkeersbeleid te hebben, het uitwerken van de in de Greenport gestelde kaders en het schetsen van kaders voor de toekomst op het gebied van verkeer en vervoer.

Greenport gestelde kaders en het schetsen van kaders voor de toekomst op het gebied van verkeer en vervoer.

Route gevaarlijke stoffen

Uitgangspunt van het beleid is om de bebouwde kom zoveel mogelijk te mijden bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeente moet voor zogenaamde routeplichtige stoffen wegen aanwijzen waarover deze stoffen moeten worden vervoerd. Voor dat vervoer zijn de overige wegen dan uitsluitend bij ontheffing toegestaan. Zo dragen gemeenten bij aan het veilig vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

Parkeren

In het bestemmingsplan kan opgenomen worden dat er ruimte wordt gereserveerd voor een eventuele toekomstige vrijstelling van de maximum parkeernorm. Hierdoor kan er in de toekomst zonder dat een wijziging op het bestemmingsplan nodig is, geanticipeerd worden op een groeiende vraag naar parkeerplaatsen.

De Zwethkade-Noord is onderdeel van de recreatieve fietsroutes “Museumroute” en “Tuindersroute” en is onderdeel van het Haaglanden fietspadennet “langs groenstructuur”.



3.1.2.6 Beleidsnota Conventionele Explosieven in het Westland

(vastgesteld door de raad van de gemeente op 14 maart 2006)

Vanuit haar plicht om de openbare orde en veiligheid op haar grondgebied te waarborgen, heeft de gemeente een taak binnen het explosievenvraagstuk. Het gemeentelijk handelen is gericht op het zo volledig en tijdig mogelijk informeren van de burgers over de mogelijke risico's en de daaruit voortvloeiende consequenties.

De basis voor het gemeentelijke beleid voor het opsporen van explosieven is de explosieven-risicokaart. Deze kaart geeft een eerste indicatie van het mogelijke gevaar van dieptewerkzaamheden op bepaalde locaties in het Westland. De kaart maakt inzichtelijk wat de risicovolle gebieden in het Westland zijn en waarom een bepaald gebied risicovol is.

Binnen het plangebied zijn zones aanwezig die verdacht worden van het bevatten van conventionele explosieven. Voor deze zones geldt dat het niet geoorloofd is zonder onderzoek van de bodem in de grond dieptewerkzaamheden uit te voeren.

Indien er explosieven worden gevonden dienen deze tot ontploffing worden gebracht. Mocht een explosief in een staat zijn dat deze niet mag worden getransporteerd dan dient deze ter plekke tot ontploffing te worden gebracht. De explosieven die wel mogen worden getransporteerd, dienen te worden vernietigd op een deel van het strand Vlughtenburg, nabij 's-Gravenzande.

3.1.2.7 Nota Toerisme

(zoals deze is vastgesteld door de raad van de gemeente in maart 2005)

Met de Nota Toerisme streeft de gemeente drie doelen na:

- de stimulering van de economie;
- de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving; en
- de promotie van de glastuinbouwsector.

De Nota Toerisme speelt in op de ontwikkeling van recreatieve functies binnen de gemeente Westland. Naast de recreatieve trekkers, zoals met name het kustgebied en de aanwezige kassen, is het huidige waternetwerk binnen de gemeente Westland in de nota aangemerkt als potentieel gebied voor de ontwikkeling van recreatieve functies.

Binnen het plangebied bevinden zich de Zweth en de Lange Watering, die beide een wezenlijk onderdeel vormen van het Westlandse waternetwerk. Ruimtelijke



ontwikkelingen langs deze waterwegen dienen de ontwikkeling van waterrecreatie (zoals rondvaartbedrijven en kanoverhuur) te bevorderen.

3.1.3 Intergemeentelijk ruimtelijk beleid

De gemeente heeft op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen geen regeling gesloten.

3.2 Ruimtelijk beleid van de regio

De gemeente maakt deel uit van een plusregio als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen. In het bestemmingsplan is dan ook afstemming met het volgende regionale beleid tot uitdrukking gekomen.

3.2.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

(vastgesteld door het Stadsgewest Haaglanden)

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 heeft als ambitie dat de regio Haaglanden zich verder ontwikkelt als een regio van internationale allure, een regio die een duurzame kwaliteit van leven biedt door middel van een veilige, schone en aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een sterke structuur. Met de verdere versterking van de kennisintensiteit van de economie van Haaglanden levert de regio een stevige bijdrage aan de realisatie van de in Europa afgesproken Lissabon-doelstelling ter versterking van de innovatiekracht van de Europese economie.

In de visie van het RSP slingert zich door de diverse landschappen van Haaglanden een sterke regionale groenblauwe structuur. De groengebieden moeten goed zijn onderhouden en aansluiten bij de wensen van de gebruikers. De ontwikkeling van de groengebieden en de randen daarvan moet zeer zorgvuldig ter hand worden genomen, zodat de kwaliteit van het groen wordt versterkt. Het groenblauwe netwerk is ook een robuuste basis onder de regionale ecologische structuur.

Het plangebied wordt in het regionaal structuurplan aangemerkt als groene schakel. Vanuit zuidoostelijke richting zijn twee recreatieve routes gepland die aansluiten op een nieuw aan te leggen fietspad, parallel aan de N222. Zuidoostelijk van het



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

plangebied is een gebied aangewezen dat nadere uitwerking verdient en tevens is aangewezen als zoekgebied voor nieuwe calamiteitenberging. De noordwestelijk van het plangebied gelegen N222 (Veilingroute) is aangemerkt als route voor gevaarlijke stoffen.

3.2.2 Regionale Nota Mobiliteit

(vastgesteld door het Stadsgewest Haaglanden op 29 juni 2005)

De Regionale Nota Mobiliteit (RNM) is het regionaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998). Ze is de opvolger van het op dit moment geldende RVVP-2. In de RNM wordt het ruimtelijk beleid, zoals was vastgelegd in het inmiddels vervangen Regionaal Structuurplan Haaglanden 2002 voor de verkeers- en vervoerscomponent uitgewerkt en wordt het overige regionale verkeers- en vervoersbeleid in samenhang beschreven.

Routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, moeten voldoen aan de volgende rijksnormen uit de nationale Nota Mobiliteit:

- in nieuwe situaties zijn kwetsbare bestemmingen binnen de 10-6-risicocontour niet toegestaan; voor minder kwetsbare bestemmingen moeten we streven naar het hanteren van deze risicocontour (richtwaarde);
- in bestaande situaties mag geen bebouwing aanwezig zijn binnen de 10-6-risicocontour;
- in nieuwe situaties mag geen bebouwing aanwezig zijn binnen de 10-5-risicocontour (grenswaarde).

Binnen de gemeente Westland zijn de volgende wegen in de Regionale Nota Mobiliteit benoemd als route voor gevaarlijke stoffen:

- de A20 evenals de hierin opgaande N20 en hierin overgaande in de N213 en hierin overgaande in de N211;
- de N222 welke aftakt van de N20 ter hoogte van de Bloemenveiling Naaldwijk;
- de N223 het Knooppunt van Westerlee kruisende en overgaande in de N220 richting Hoek van Holland;
- de Nieuwelaan als zijnde een aftakking van de N220;
- de N211 vanaf de kruising met de N220 richting 's-Gravenzande;
- de Nieuwlandse dijk als verlenging van de N220 richting de kust over een afstand van enkele honderden meters.



3.2.3 Nota Glastuinbouw Haaglanden

Door de verwachte aanhoudende druk op voor glastuinbouw beschikbare gronden, geldt het blijvend veiligstellen van voldoende ruimtelijke glasareaalcapaciteit binnen de regio als speerpunt van het beleid.

Aandachtspunten zijn de saldo-0-benadering, het stimuleren van experimenten gericht op meervoudig, dubbel en efficiënt gebruik van de ruimte voor glas en het zoveel mogelijk concentreren van glastuinbouw in de daartoe aangewezen duurzame gebieden. Tevens dient er voldoende ruimte te worden gerealiseerd om piekwater kwijt te kunnen en bij droogte het watertekort op te lossen.

3.2.4 Regionaal Bestuursakkoord Water Haaglanden

Het Regionaal Bestuursakkoord Water Haaglanden vormt de regionale uitwerking van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en sluit aan op de deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland en op het procesconvenant dat is gesloten tussen de Vereniging van Zuid-Hollandse Gemeenten, Zuid-Holland Waterschapsbond en de provincie Zuid-Holland.

Het doel is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben, hetgeen betekent een robuust en beheersbaar watersysteem dat zoveel mogelijk is gebaseerd op de principes van vasthouden, bergen en afvoeren. Om dit te bereiken moet de capaciteit van het watersysteem worden vergroot en wel zodanig dat voor de polders en boezemgebieden wordt voldaan aan het beschermingsniveau volgens de werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.



3.3 Ruimtelijk beleid van de provincie

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van de provincie Zuid-Holland tot uitdrukking gekomen.

3.3.1 Structuurvisie(s) van de provincie

De provincie heeft nog geen structuurvisie(s) vastgesteld als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Volgens het overgangsrecht van deze wet blijft het streekplan van kracht voor de duur zoals in het oude recht was voorgeschreven.

3.3.1.1 Ontwerp-structuurvisie Visie op Zuid-Holland

Gedeputeerde staten hebben op 20 april 2010 de definitieve ontwerpen van de provinciale structuurvisie Visie op Zuid-Holland, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De provinciale staten moeten hierover nog besluiten.

In de structuurvisie Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Het plangebied van het bestemmingsplan is op de functiekaart van de structuurvisie aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur. Op de Kwaliteitskaart van de Structuurvisie is het plangebied aangewezen als groen blauwe hoofdroute.

De landschappen buiten de invloedssfeer van de stad zijn recreatief van groot belang. Deze gebieden hebben een hoge belevingswaarden vanwege de afwisseling van landschap en vegetatie en de mate van rust die ervaren wordt. Een hoogwaardig groenblauw netwerk door het landelijk gebied, waar men kan wandelen, fietsen en varen, zorgt ervoor dat het gebied vanuit de woonomgeving goed ontsloten is en daarmee bruikbaar voor de beleving van het landschap. Hier wordt voorzien in de behoefte aan rust en ruimte.

Het totale recreatieve aanbod heeft niet alleen betrekking op de hoeveelheid groen, maar



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

ook op toegankelijkheid en ontsluiting van dat groen. Daartoe wordt een totaal groenblauw netwerk gerealiseerd, ondersteund door een stelsel van regionaal verspreide recreatieve knooppunten (onder meer entrees met informatievoorziening). Op deze plekken komen verschillende routes samen en zijn verschillende recreatieve voorzieningen aanwezig. Er zijn twee niveaus van recreatieve knooppunten te onderscheiden: recreatieve transferia met hoofdknooppunten en toeristische opstappunten met secundaire knooppunten.

Een betere toegankelijkheid van het landelijk gebied is van belang om te kunnen voldoen aan de recreatieve vraag. De provincie zet zich in om knelpunten op te lossen, nieuwe verbindingen te realiseren en onverharde paden voor wandelaars te behouden.

De verbinding tussen verschillende groengebieden (provinciale landschappen, natuur- en recreatiegebieden) is essentieel voor het welslagen van het landschappelijk netwerk. Zowel in het stedelijk netwerk als daarbuiten vormen de groene en blauwe verbindingen een haarvatensysteem op regionale schaal.

Zolang de structuurvisie niet is vastgesteld blijft volgens het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening het streekplan van kracht voor de duur zoals in het oude recht was voorgeschreven waarbij het streekplan gelijk wordt gesteld met de structuurvisie volgens de Wro.

3.3.1.2 Streekplan Zuid-Holland West

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 19 februari 2003)

Op het gehele grondgebied van de gemeente is het Streekplan Zuid-Holland West van toepassing. Het streekplan vormt, samen met het provinciaal Milieubeleidsplan en het provinciaal Waterhuishoudingsplan, het provinciale beleidskader voor de inrichting van de ruimte in de provincie.

3.3.1.3 Streekplan Zuid-Holland West; zevende partiële herziening

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 30 januari 2008)

Het Streekplan als besproken in paragraaf 3.3.1.1 is met de zevende partiële herziening (Duivenvoordecorridor/Westland c.a.) aangepast in verband met verlegging (verruiming) van de zogenaamde rode contouren, het (weer) aanduiden van gebieden als glastuinbouw-concentratiegebied en verder anders aanduiden van gebieden gelet op de recentste planontwikkeling op het terrein van woningbouw, openluchtrecreatie of stedelijk groen.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

In het streekplan is het gehele plangebied aangewezen als ‘openluchtrecreatie of stedelijk groen’. Voorts wordt het plangebied tweemaal doorkruist door een ‘groene verbinding’. Ten zuiden van het plangebied is een ‘milieubeschermingsgebied voor stilte’ en een ‘zone voor piekberging’ aangewezen, dat eveneens onderdeel vormt van een als zodanig aangewezen ‘regionaal park’ (groenblauwe slinger). Tot slot is een deel van het plangebied aangewezen als ‘voorraadberging, aandachtsgebied water’.

Het streekplan geeft aan dat op gronden, aangewezen als openluchtrecreatie of stedelijk groen, het is toegestaan om dag- of openluchtrecreatie te beoefenen op zowel kleinschalige of extensieve wijze, als op grootschalige of intensieve wijze. Klein- en grootschalige verblijfsrecreatie is toegestaan, mits ondersteunend aan de functie van het gebied. Het gehele plangebied bevindt zich in een aangewezen zoekgebied voor de plaatsing van windmolens. Het plangebied wordt niet aangemerkt als zone met archeologische verwachting en valt evenmin binnen de rode of groene contour. Een molenbiotoop wordt in het plangebied niet aangetroffen.

3.3.2 Verordening van de provincie

Op de dag van vaststelling van dit bestemmingsplan door de raad was door de provincie nog geen verordening vastgesteld als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp daartoe is als Provinciale Verordening Ruimte wel reeds door gedeputeerde staten op 20 april 2010 vastgesteld.

Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken.

De provincie richt haar inzet op behoud en ontwikkeling van Nationale Landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, stilte-/donkertegebieden en landschappelijke kwaliteit. De provincie neemt de regie in de uitvoering van ILG-programma en ondersteunt een daadkrachtige uitvoering door hiervoor regelgeving te ontwikkelen en indien nodig het juridisch instrumentarium in te zetten.

Regelgeving in de Verordening Ruimte is gericht op behoud van landschappelijke kwaliteiten.



3.3.3 Ander ruimtelijk beleid van de provincie

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende andere beleid van de provincie tot uitdrukking gekomen.

3.3.3.1 Regeling Ruimte voor Ruimte

(zoals vastgesteld door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 8 maart 2005)

De regeling Ruimte voor Ruimte is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Daartoe stimuleert de regeling afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa. De regeling Ruimte voor Ruimte maakt deel uit van de nota Regels voor Ruimte.

In het kader van Ruimte voor Ruimte mogen ter compensatie van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet- agrarische bedrijfsgebouwen of kassen (verspreid liggende kassen buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw met uitzondering van papieren glas), onder voorwaarden één of meer burgerwoningen worden gebouwd, in afwijking van de bepaling in de nota 'Regels voor Ruimte' dat niet- agrarische nieuwbouw in het buitengebied dient te worden geweerd. Compensatie kan zowel ter plekke als elders. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuur-historische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan;
- voor de sloop van iedere 1.000 m² bedrijfswoning of 5.000 m² kassen kan een woning worden terug gebouwd, met een maximum van drie;
- de bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar een burgerwoning;
- indien er sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing of 1000 m² kassen te worden gesloopt;
- voor de maximale inhoudsmaat van de compensatiewoning gelden in kwetsbaar agrarisch gebied beperkingen op grond van het provinciaal beleid;
- uitgangspunt is de sloop van alle bedrijfsbebouwing op het perceel;
- bij de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden aangetoond dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld;
- karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- de regeling is van toepassing op gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

januari 2003;

- de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd.

3.3.3.2 Nota Regels voor Ruimte

(vastgesteld door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 8 maart 2005)

De Nota Regels voor Ruimte bevat een toetsingskader voor de materiële planvorming van bestemmingsplannen, alsmede een aantal vormvereisten voor de formele planvorming.

Met het oog op de materiële planvorming zijn de volgende beleidsterreinen verder uitgewerkt en geconcretiseerd:

- economie, mobiliteit en samenleving;
- milieu;
- landelijk gebied;
- water;
- cultureel erfgoed.

Een aantal criteria uit voornoemde beleidsterreinen zijn van toepassing op het plangebied en vormen daarmee een ruimtelijk kader voor het bestemmingsplan.

Milieu

Het bestemmingsplan moet inzicht geven in de aanwezige lucht-, geluid- en bodemkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering in het plangebied.

Landelijk gebied

Groene verbindingen (zoals het dijklichaam langs de Zweth) dienen gevrijwaard te worden van bebouwing en andere ingrepen die niet in overeenstemming zijn met de functie van de gebieden.

Ecologische verbindingzones binnen het plangebied dienen te worden veilig gesteld.

Water

Primaire en regionale waterkeringen in het plangebied dienen als zodanig te worden



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

bestemd.

In het bestemmingsplan dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor open water. Als richtlijn vanuit de provincie geldt een percentage van 10% van het bruto-grondoppervlak.

Cultureel erfgoed

Het bestemmingsplan dient rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, met inbegrip van monumenten en archeologie.

3.3.3.3 Kaartenserie Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

(vastgesteld door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 13 februari 2007)

De Kaartenserie Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft in hoofdlijnen een overzicht van het culturele erfgoed in de provincie. De kaartenset maakt inzichtelijk wat er, vanuit cultuurhistorisch oogpunt, in de provincie belangrijk is en waarom. Als uitvloeisel van het gekozen regionale schaalniveau gaat het daarbij vooral om structuren, patronen en terreinen, niet zozeer om individuele monumenten en andere projecten.

Het plangebied is binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur aangeduid als gebied met een lage kans op de aanwezigheid van archeologische sporen. De Zwethkade is aangeduid als 'nederzetting met verspreide lintbebouwing'. De waarde van de nederzetting in relatie tot het landschap, is aangemerkt als redelijk hoog.

3.3.3.4 Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 13 oktober 2004)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 geeft op provinciaal niveau de ruimtelijke ontwikkelingen aan tot 2020. In deze visie wordt een samenhangende ruimtelijke strategie geschetst die correspondeert met bestaand rijksbeleid (zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit). Bestaand provinciaal beleid wordt hierin geïntegreerd. Tot dat provinciaal beleid behoren onder ander: de streekplannen, het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan, het Beleidsplan Milieu en Water, de Provinciale Economische Visie, de Deelstroomgebied-visies, de Zuidvleugelvisie en de Kwaliteitsondering Groene Hart.

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'versnipperde



landschappentransformatie', evenals 'zoekgebied voorraadberging zoetwater-voorziening', 'groenblauwnetwerk', en 'geleiding- en verbindingszone'.

3.3.3.5 Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 28 juni 2006)

In het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (BGWM) wordt het provinciaal beleid voor milieu en water, als ook voor natuur en landschap, geïntegreerd. Het plan is de wettelijke opvolger van het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 (BWM), dat zowel het Milieubeleidsplan als het Waterhuishoudingsplan vormt.

Het BGWM geeft de kaders en doelstellingen voor de periode 2006-2010 aan en geeft een doorkijk tot 2020. Het beleidsplan gaat uit van de maatschappelijke vraagstukken die in de provincie Zuid-Holland aan de orde zijn, en geeft aan hoe concrete resultaten kunnen worden geboekt door efficiënt en effectief te besturen.

Het gebied rondom de Zweth is aangewezen als ecologische verbindingszone. De landschappelijke kwaliteiten van het gebied dienen hier gewaarborgd te worden en zo mogelijk te worden verbeterd.

Land- en waterrecreatie in het gebied dienen te worden verbonden door middel van het creëren van recreatieve knooppunten met overstapplaatsen. Het wandelpadenplan dient te worden uitgevoerd, met bijzondere aandacht voor beschermingswaardige wandelpaden, het ontwikkelen van specifieke nieuwe wandelpaden en het vinden van manieren om ruimte meervoudig te gebruiken, zoals wandelen over boerenland.

3.3.3.6 Nota Wervel

(zoals vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 22 oktober 2003)

Met de ondertekening van de bestuursovereenkomst Landelijke Ontwikkeling Windenergie heeft de provincie Zuid-Holland zich, samen met andere overheden, verplicht om in 2010 205 MW aan windenergie te hebben geplaatst. In de door provinciale staten vastgestelde nota Energie en klimaatbeleid (2000) heeft de provincie zich echter een hogere ambitie gesteld: in 2001 ten minste 250 MW aan windenergie.

De nota Wervel heeft een kaderstellend karakter en vormt het beleidskader voor opstellingen van drie of meer windturbines. De locaties uit de nota worden opgenomen in de structuurvisies (voorheen: streekplannen).



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Op een beperkt aantal plaatsen is ruimte voor een clusteropstelling van windturbines. Een van deze plaatsen is de gemeente Westland (na reconstructie van de glastuinbouw).

Het plangebied van het bestemmingsplan Zwethstrook maakt geen onderdeel uit van het glastuinbouwcomplex. Tevens is binnen het plangebied een hoogspanningsverbinding aanwezig. Binnen een bepaalde zone vanaf het hart van de hoogspanningsverbinding is het oprichten van windturbines niet toegestaan. Het gehele plangebied valt binnen deze zone.

3.3.3.7 Grondwaterbeheersplan Zuid-Holland 2007-2013

(zoals vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 31 januari 2007)

Het grondwaterbeheersplan Zuid-Holland 2007-2013 vervangt het Grondwaterbeheersplan 2001-2005 en verwoordt het provinciale grondwaterbeleid. Ook geeft het plan het toetsingskader voor het verlenen van vergunningen en andere werkzaamheden in het kader van de Grondwaterwet.

Het doel van het grondwaterbeheersplan is tweeledig.

Het hoofddoel op strategisch niveau omvat het vastleggen van de visie inzake vergunningverlening/ontheffingverlening.

Het hoofddoel op operationeel niveau omvat het vastleggen van vergunningen in het kader van de Grondwaterwet en het Lozingenbesluit bodembescherming voor zover gedeputeerde staten hiertoe het bevoegde gezag zijn.

Het grondwaterbeheersplan staat ingrepen in het grondwatersysteem toe, mits die ingrepen geen nadelige gevolgen hebben voor natuur en landschap.

3.4 Ruimtelijk beleid van het waterschap

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van het waterschap tot uitdrukking gekomen.

3.4.1 Waterbeheersplan 2010-2015

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015. In dit plan zet Delfland de lijnen uit voor de komende



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

jaren. De koers bouwt voort op die in het vorige waterbeheersplan: Delfland gaat het beheer en onderhoud van het watersysteem optimaliseren en zal daarbij flink investeren in waterkwaliteit, waterkeringen en het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Voor de zuiveringstechnische infrastructuur ligt de nadruk op beheren, onderhouden en optimaliseren.

Delfland zet in op een verdere verbetering van het watersysteem en het beheer en onderhoud. Het beheergebied is beter bestand tegen extreem natte situaties en voldoet daarvoor aan de in Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde beschermingsniveaus. Daarnaast is het watersysteem beter bestand tegen extreem droge situaties. Delfland voert het reguliere beheer en onderhoud efficiënt uit.

Het op orde brengen van de boezem, de hoofdader van het watersysteem, heeft prioriteit. In 2015 voldoet de boezem aan alle eisen met betrekking tot het afvoeren en bergen van water. In alle polders zijn dan de knelpunten in de waterafvoer opgelost en is ten minste 80% van de benodigde berging aanwezig. Waar zich kansen voordoen om de bergingsopgave helemaal te realiseren, bijvoorbeeld bij ruimtelijke ontwikkelingen, zal Delfland deze aangrijpen.

De ruimtelijke dynamiek van de glastuinbouw is hoog te noemen in vergelijking met andere functies als woningbouw. Kassen worden ongeveer elke 20 jaar vervangen. Dat gaat vaak gepaard met herstructurering en schaalvergroting.

De dynamiek in bestaand stedelijk gebied is, met een herstructurering eens in de 50 á 100 jaar, veel lager.

De gemeente Westland geeft in de Greenportvisie Westland 2020 haar kijk op de toekomst van het gebied. De gemeente gaat daarbij uit van een vitale glastuinbouw waar Modernisering (innovatie, schaalvergroting) nadrukkelijk aan de orde is, maar een deel van het glas maakt plaats voor woningen.

De verwachting is dat er het komende decennium veel gebouwd gaat worden: rond 2020 zijn de bedrijventerreinen afgerond en de plannen van Ontwikkelingsmaatschappij 'Het Nieuwe Westland' (ONW) in het kader van de Greenportvisie uitgewerkt en uitgevoerd. De recreatieve structuur zal versterkt zijn met de uitvoering van de plannen voor de Zwethzone en de Poelzone, maar ook door



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

de versterking en herinrichting van de kuststrook.

De glastuinbouw is een grote watervrager. In het Westland bevindt zich nog relatief veel grondgebonden glastuinbouw, die nog veel gebruik maakt van oppervlaktewater voor begieting. Voor zover de glastuinbouwbedrijven eigen gietwaterbassins hebben die met regenwater gevoed worden, hebben deze bassins in droge zomers meestal onvoldoende capaciteit, waardoor men genoodzaakt is om over te schakelen op alternatieven, waaronder oppervlaktewater. De zomer van 2003 heeft laten zien dat dit inderdaad op grote schaal gebeurt. In droge perioden voert Delfland water aan vanuit het Brielse Meer (Voorne-Putten) voor peilhandhaving, doorspoeling en beregening van gewassen.

In het Westland bevindt zich circa tweederde van het KRW-waterlichaam Westboezem. Voor dit waterlichaam ligt er een forse inrichtingsopgave van tientallen hectares natuurvriendelijke oever en vispaaiplaats. Hoewel de ruimte in het Westland beperkt is, biedt de hoge ruimtelijke dynamiek mogelijkheden om de komende jaren een flink deel van de KRW-opgave te realiseren. Kanaalverbredingen, stedelijke ontwikkelingen en herstructureringen van glastuinbouwgebied zijn uitgelezen kansen om natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen aan te leggen. De aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen past ook goed in de Greenportvisie en in het nog vast te stellen Groenstructuurplan van de gemeente Westland. Deze plannen streven naar het versterken van de groenblauwe structuur, ten behoeve van een aantrekkelijker woon- en leefklimaat. De waterkwaliteit in het Westland is de laatste decennia verbeterd, maar heeft nog altijd veel te lijden van de emissies van meststoffen en gewas beschermingsmiddelen uit de glastuinbouw. Daarbij is er een groot contrast tussen schone bedrijven, die in staat zijn om hun producten praktisch emissieloos te produceren, en vuile bedrijven, met vaak nog forse verontreinigingen lozingen op het oppervlaktewater.

Delfland verwacht dat de lozingen op het oppervlaktewater de komende jaren sterk zullen teruglopen. Dat heeft twee belangrijke redenen: in de vorige planperiode zijn ook de laatste glastuinbouwbedrijven aangesloten op de riolering en awzi Nieuwe Waterweg is geschikt gemaakt voor het behandelen van afvalwater uit de glastuinbouw. Daarnaast is de wet- en regelgeving met betrekking tot emissies sterk



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

in ontwikkeling, wat leidt tot strengere emissienormen. De effecten daarvan zullen langzamerhand zichtbaar worden in een betere waterkwaliteit. Op de langere termijn heeft de oppervlaktewaterkwaliteit in het Westland de potentie om te voldoen aan alle waterkwaliteitsnormen.

Het waterplan van de gemeente Westland zal in de periode 2010 – 2015 worden uitgevoerd. Omdat het bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het glasegebied vaak om relatief kleinschalige projecten gaat, zal er nadrukkelijk samenwerking met de gemeente en de glastuinbouwsector worden gezocht om de kansen voor water in deze projecten optimaal te benutten. Dit gebied levert kansen om de wateropgave te realiseren door middel van innovatief meervoudig ruimtegebruik, met behoud van voldoende robuustheid en ruimte voor ecologie in het systeem.

3.4.2 ABCDelfland

(vastgesteld door de Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Delfland op 3 juli 1998)

Het project ABCDelfland (ABC staat voor: afvoer- en bergingcapaciteit) is opgesteld naar aanleiding van de problemen die in het verleden zijn ontstaan bij robuuste neerslag. Het ABC-Delfland bestaat uit een groot aantal projecten welke ervoor moeten zorgen dat bij een plotselinge toename van de waterhoeveelheid, zoals tijdens hevige regenbuien, deze toename beter en sneller verwerkt kan worden. Voorbeelden van deze projecten zijn het plaatsen van waterbergingen en het verbreden van waterlopen.

In het kader van het project ABCDelfland zijn de landelijke eisen voor een veilig en robuust watersysteem doorvertaald naar normen voor waterberging per functie in een polder. Voor het plangebied geldt de waterbergingsnorm van 170 m³ per hectare. Voorts wordt, in het kader van de ABC-Polder maatregel van de ABC-polderstudie Oud- en Nieuw Wateringveldsche polder, het plangebied aangewezen om in dit gebied 22.200 m³ waterberging te zoeken en te realiseren. Tevens moet de capaciteit van het gemaal ten zuiden van de Wippolderlaan (N211) worden vergroot.



3.4.3 Handreiking Watertoets

(vastgesteld door de Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Delfland op 1 april 2004)

Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. De toelichting van bestemmingsplannen dient een beschrijving te bevatten van de volledige watersituatie binnen het plangebied, alsmede de te verwachten ontwikkelingen. Deze beschrijving dient in te gaan op de volgende aspecten:

- beleidskader omtrent water;
- waterkeringen;
- waterkwantiteit;
- waterkwaliteit en ecologie;
- afvalwater en riolering;
- waterprojecten welke onderdeel zijn van ABCDelfland.

In het kader van het beleidsplan ABC-Delfland is reeds ingegaan op het gelijknamige beleidskader en uitvoeringsprogramma. Elders in dit hoofdstuk wordt het beleidskader omtrent water verder uitgewerkt aan de hand van het beleid van de provincie Zuid-Holland (Provinciaal Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 en de Nota Regels voor Ruimte) en het beleid van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (Vierde Nota Waterhuishouding).

In Hoofdstuk II van deze toelichting wordt in het kader van het functionele onderzoek een beschrijving gegeven van de in het plangebied aanwezige 'waterkeringen' en 'waterlopen en waterbergingen'. In hetzelfde Hoofdstuk wordt in het kader van technisch onderzoek nogmaals ingegaan op het aspect 'waterkeringen', alsmede de aspecten 'waterkwantiteit', 'waterkwaliteit en ecologie' en 'riolering en afvalwater'.

3.5 Ruimtelijk beleid van het rijk

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende algemene ruimtelijk beleid van het rijk tot uitdrukking gekomen.



3.5.1 Structuurvisie(s) van het rijk

Het rijk heeft nog geen structuurvisie(s) vastgesteld als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening.

Volgens het overgangsrecht van deze wet blijven de beleidsnota's die zijn vastgesteld middels de procedure van planologische kernbeslissing, van kracht voor de duur zoals in het oude recht was voorgeschreven.

3.5.1.1 Nota Ruimte

(Kamerstukken 29.435)

De Nota Ruimte verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet zet daarbij in op dynamisch, en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor Nederland als geheel, maar ook voor een aantal specifieke gebieden. De nota fungeert tevens als het ruimtelijke kader voor alle ruimtelijke investeringen van het rijk en de andere overheden.

In de Nota Ruimte zijn onderdelen van de tekst aangemerkt als planologische kernbeslissing (p.k.b.). Het rijk kan bepaalde onderdelen van een planologische kernbeslissing aanmerken als concrete beleidsbeslissing. Provincies en gemeenten dienen bij het opstellen van hun streekplannen en bestemmingsplannen die onderdelen van de p.k.b. in acht te nemen.

De gronden rond het bestemmingsplangebied zijn onderdeel van de in de Nota Ruimte aangewezen p.k.b. Greenport Westland. Het Rijksbeleid is erop gericht de ruimtelijke ontwikkeling van deze Greenport (intensieve glastuinbouw) zodanig te sturen, dat hun functie als Greenport ook op de lange termijn blijft behouden en/of versterkt.

3.5.2 AMvB van het rijk

Op de dag van vaststelling van dit bestemmingsplan door de raad was door het rijk nog geen algemene maatregel van bestuur met ruimtelijke regels genomen als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Vooruitlopend op deze amvb heeft de regering een realisatieparagraaf vastgesteld die ziet op de realisatie van ruimtelijke



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

ordening op grond van alle gevoerde planologische kernbeslissingen (p.k.b.'s). Deze zogeheten Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid zelf krijgt de status van structuurvisie als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.5.1.2 hiervoor).

3.5.2.1 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

(vastgesteld door de ministerraad in juni 2008; Kamerstukken 31.500)

De aanleiding voor dit document is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De nieuwe Wro verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar dat daarnaast ook inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in deze Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid.

De Nederlandse tuinbouwsector is een speler van wereldformaat. Bij dit nationale ruimtelijke belang hecht het rijk eraan dat de tuinbouwfunctie in vijf zogenoemde greenports behouden blijft en versterkt wordt. De Nota Ruimte benoemt de mainports en greenports als onderdeel van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en legt het voortouw om het beleid op de greenports en herstructurering van bestaande terreinen beleidsmatig uit te werken en ruimtelijk te verankeren, bij de provincies. Een belangrijk instrument hierbij is de gemeenschappelijke agenda van overheden en bedrijfsleven in het Manifest Greenports Nederland en de uitwerking daarvan in de bestuurlijke uitvoeringsafspraken Greenport(s) Nederland uit 2007. De investeringen in de locaties voor glastuinbouw en overige tuinbouw zijn gericht op behoud en versterking van de economische functie van de tuinbouw en gelijktijdige versterking van andere gebiedsfuncties zoals water, wonen, recreatie, landschap en natuur.



B. RANDVOORWAARDEN UIT SECTORAAL BELEID

Met de volgende randvoorwaarden vanuit het sectorale beleid van de rijksoverheid, is bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening gehouden.

3.6 Milieu

Het beleid van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, voor zover niet reeds aan de orde gekomen in onderdeel A van dit hoofdstuk, betreft het beleid aangaande de milieubescherming. In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende rijksbeleid tot uitdrukking gekomen.

3.6.1 Derde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 3)

(Kamerstukken 25.887)

Vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 4)

(Kamerstukken 27.801)

Notitie “Vaste waarden, nieuwe vormen: Milieubeleid 2002-2006”

(Kamerstukken 28.663)

Het milieubeleid van het rijk is neergelegd in de drie bovenvermelde beleidsnota's. Dat beleid moet een bijdrage leveren aan een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke leefomgeving, temidden van een vitale natuur, zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten.

Het Derde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 3) beoogt de realisering van deze ambities mogelijk te maken. Het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 4) is opgesteld om op langere termijn onopgeloste knelpunten uit het NMP 3 te verhelpen. De notitie “Vaste waarden, nieuwe vormen” bevat concrete acties die het kabinet tussen 2002 en 2006 gaat nemen om de langere termijn ambities uit het NMP 4 te realiseren.

De milieubeleidsplannen geven geen concrete aanwijzingen die betrekking hebben op het plangebied. Wel worden in het milieubeleidsplan NMP 4 enkele milieuproblemen aangekaart die van toepassing kunnen zijn op het plangebied, namelijk: bedreigingen van de externe veiligheid en bedreigingen van de volksgezondheid (luchtverontreiniging en geluidshinder).



3.7 Verkeer

Het beleid van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, voor zover van belang voor het plangebied, betreft de vervoerinfrastructuur (verkeerswegen). In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende rijksbeleid tot uitdrukking gekomen.

3.7.1 Nota Mobiliteit

(Kamerstukken 29.644)

De Nota Mobiliteit is de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-2). De nota betreft een nadere uitwerking van de Nota Ruimte op allerlei aspecten met betrekking tot de Nederlandse verkeersproblematiek.

In de nota staan een aantal aspecten centraal die voor de gemeente ruimtelijk planologisch relevant zijn, namelijk:

- het Westland moet als greenport goed bereikbaar zijn voor transport ten behoeve van de agro-logistiek. Ruimtereservering voor het verbreden van bestaande wegen of het aanleggen van nieuwe wegen is hierbij van belang;
- bij het opstellen van ruimtelijk beleid moet rekening worden gehouden met vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarbij horende normen;
- bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet bereikbaarheid middels openbaar vervoer worden gerealiseerd;
- bij het aanleggen van wegen moet voldaan worden aan de gestelde normen voor luchtkwaliteit en geluid.

Ten noordwesten van, en grenzend aan, het plangebied bevinden zich de verkeerswegen N222 (Veilingroute) en de N211 (Wippolderlaan), die als route worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Voorts vinden er in het plangebied geen ontwikkelingen plaats die een direct negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit of het geluid. Het plangebied is nauwelijks bereikbaar door middel van het openbaar vervoer. Dit zou in de toekomst een belemmering kunnen vormen voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.



3.8 Waterstaat

Het beleid van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, voor zover van belang voor het plangebied, betreft de waterhuishouding. In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende rijksbeleid tot uitdrukking gekomen.

3.8.1 Vierde Nota Waterhuishouding

(Kamerstukken 26.401)

De Vierde Nota Waterhuishouding streeft primair naar een veilig en bewoonbaar land en ziet toe op het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

In de nota wordt ingegaan op watersystemen op verschillende schaalniveaus. Voor het plangebied zijn de volgende beschreven watersystemen van belang:

3.8.1.2 Het water in de stad

Het beheer en inrichten van het stedelijke en landelijke gebied vereist samenhang. Afstemming dient plaats te vinden tussen ontwateringstaken, versterking van ecologische relaties tussen stad en land en de waterbuffering in zowel het stedelijk als het buitenstedelijk gebied.

3.8.1.3 Regionale wateren

Bij regionale wateren wordt in de nota de nadruk gelegd op gebieden die onttrokken worden voor woningbouw en industrie ten behoeve van waterberging.

3.8.1.4 Kust en zee

Voor het kustgebied wordt in de nota de nadruk gelegd op het vergroten van de veerkracht, behouden en/of versterken van de natuurlijke gebieden en processen, concentreren van recreatie op bestaande badplaatsen aan de kust. Het oprichten van nieuwe primaire bebouwing in de zeewering wordt uitgesloten.

Voor het plangebied zijn de aspecten met betrekking tot het watersysteem 'regionale



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

wateren' van toepassing. Het plangebied fungeert als waterbuffer voor een groot deel van het omliggende buitengebied van de voormalige gemeente Wateringen. Tevens functioneert deze waterberging als compensatie voor waterbuffer-tekorten binnen het stedelijke gebied in de omgeving. Aspecten uit het voornoemde watersysteem zijn nader uitgewerkt in de nota "Water in Wateringen" en in beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland.



HOOFDSTUK IV

Materiële planbeschrijving

Na de formele beschrijving van het bestemmingsplan, het onderzoek naar de functies in het plangebied en het daarmee samenhangende technische onderzoek, alsmede de bepaling van de op het plangebied van toepassing zijnde ruimtelijke randvoorwaarden, vindt in dit hoofdstuk de verantwoording van de met dit bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen plaats. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a., van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze zogenaamde waardering van functies vindt plaats door de functies te confronteren met het ruimtelijke beleid dat de gemeente voor het plangebied voorstaat. Het kader van deze matching wordt gevormd door het technische onderzoek binnen het plangebied en de hiervoor genoemde ruimtelijke randvoorwaarden.

A. RUIMTELIJK BELEID

In deze paragraaf wordt het ruimtelijke beleid beschreven dat de gemeente voor het plangebied voorstaat (de zogenaamde planvisie). Tot het beleid van de gemeente wordt tevens beleid van andere overheden gerekend dat door het gemeentebestuur als zodanig als gemeentelijk beleid is overgenomen.

4.1 Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijke beleid van de gemeente voor het bestemmingsplan is het volgende beleid.

4.1.1 Algemeen ruimtelijk beleid

Het beleid voor het plangebied is in beginsel ontwikkelend van aard. Enkele functies blijven in het plangebied behouden (zie verder paragraaf 4.2).



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

4.1.2 Specifiek ruimtelijk beleid voor plangebied

Voor het plangebied is als nieuw, specifiek ruimtelijk beleid het beleid gemaakt als neergelegd in het Voorlopig Ontwerp Zwethzone. Voor het beleid dat op het plangebied verder van toepassing is, wordt verwezen naar Hoofdstuk III van deze toelichting.

Het ruimtelijke beleid voor het bestemmingsplan is neergelegd in de beleidskaders als aangegeven in Hoofdstuk III van deze toelichting en in het specifieke beleidskader van het Voorlopig Ontwerp Zwethzone.

4.2 Planontwikkeling

In het bestemmingsplan heeft de volgende planontwikkeling ten opzichte van het voorheen geldende planregime plaats gevonden.

4.2.1 Voorlopig Ontwerp Zwethzone

4.2.1.1 Beleidskader

De Rijksplannen voor groenaanleg uit het Structuurschema Groene Ruimte (1992) en de VINAC (1997), zijn in eerste instantie vastgelegd in de groenparagraaf van de verstedelijkingsafspraken, waarna ze op rijksniveau herbevestigd zijn in de woningbouwafspraken van december 2004.

Tussen de provincie Zuid-Holland en het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) zijn afspraken om de groende gebieden, uit bovenstaande plannen te realiseren. Voor de Zwethzone zijn niet alleen het Rijk maar ook de Provincie Zuid-Holland, de regionale Zuidvleugel Partners (Stadsgewest Haaglanden, Recreatieschappen en gemeenten) verantwoordelijk voor de uitvoering van de plannen.

Op 8 december 2004 is de ‘Samenwerkingsovereenkomst van het Bestuurlijk



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Platform Zuidvleugel' getekend. Op 7 december 2005 zijn de 'Overeenkomst Zuidvleugel Zichtbaar Groener' en het 'Onderhandelingsakkoord' tussen de provincie Zuid- Holland en Ministerie van LNV getekend. Hierin is de Rijksbijdrage aan de regio voor het realiseren van groene ruimte beschreven. De Provincie Zuid- Holland heeft, in het verlengde hiervan ook afspraken gemaakt met de regionale partners over de feitelijke realisatie en het beheer en de financiering daarvan.

4.2.1.2 Zwethzone in relatie tot het beleidskader

Door het ministerie van LNV en de provincie Zuid- Holland is met het Stadsgewest Haaglanden afgesproken, dat zij zorg draagt voor de realisatie van het groenproject Zwethzone. Door de provincie Zuid- Holland is met het Ministerie van LNV afgesproken dat het project Zwethzone een omvang kon krijgen van maximaal 78 hectare, bestaande uit 53 ha zogenoemd Regionaal Groen en maximaal 25 ha Strategisch Groen.

Het Stadsgewest Haaglanden is coördinator van het project, de gemeenten voeren het uit en gaan het beheer verzorgen. Dit staat in het "Uitvoeringsconvenant Zwethzone" van 19 juni 2004. Op 23 november 2005 heeft het Algemeen Bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het ontwikkelingsfonds Zwethzone ingesteld. Dit fonds is bestemd voor medefinanciering van het project Zwethzone.

4.2.1.3 Doelen en bepalingen Zwethzone

Het project Zwethzone moet volgens de afspraken en plannen:

- aansluiten bij de regionale recreatiebehoefte;
- een gemiddelde opvangcapaciteit hebben van ten minste 20 personen per dag per ha;
- volledig zijn opengesteld en waarbij de basisvoorzieningen zonder betaling toegankelijk zijn voor wandelen, fietsen en rusten. Voor specifieke voorzieningen mag een prijs worden gevraagd, mits in principe iedereen ervan gebruik kan maken. De oppervlakte van een specifieke voorziening moet in een redelijke verhouding staan ten opzichte van de oppervlakte van het totale recreatiegebied;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- vanuit de woonomgeving bereikbaar zijn via vooral wandel en fietspaden;
- nieuwe bebouwing, verblijfsrecreatie, maatschappelijke instellingen als zorgboerderijen, passantenhavens en overige voorzieningen of activiteiten toestaan, mits die substantieel bijdragen aan de vervulling van de dag-recreatieve behoefte en daarom leiden tot een structureel bezoek aan de recreatiegebied. Horeca moet passend zijn bij de uitstraling en het gebruik van het gebied. Woningen, hotels, pretparken en jachthavens zijn niet toegestaan;
- vervuilende of verstorende activiteiten niet toegestaan, tenzij zij geen of weinig overlast veroorzaken;
- in een adequate planologische regelgeving voorzien.

Voor basisvoorzieningen (zoals een routebeschrijving, rondleiding, parkeerplaatsen, kleine attractie, educatie jongeren) mag een laagdrempelige prijs worden gevraagd. Voor de inpassing van commerciële activiteiten en specifieke voorzieningen (golfbaan, manege, volkstuin) zijn specifieke eisen gesteld. De openbare toegankelijkheid mag incidenteel afwezig zijn (in verband met veiligheid, een besloten feest en dergelijke).

Een voorziening moet functioneel passen in het recreatiegebied, ingepast zijn in het landschap, een toegevoegde waarde hebben en de aantrekkingskracht van het recreatiegebied vergroten. De voorzieningen moeten een toegevoegde bijdrage leveren aan de realisatie van de dagrecreatieve behoefte en kunnen leiden tot een terugkerend bezoek.

Bestaande gebouwen mogen deel uitmaken van de begrenzing van het project mits zij passen in het landschap en een zekere aantrekkingskracht hebben.

Verblijfsrecreatie of maatschappelijke instellingen als zorgboerderijen maken geen deel uit van de begrenzing, tenzij deze dag recreatieve voorzieningen aanbieden en een bijdrage leveren aan de realisatie van de dag recreatieve behoefte en daarmee leiden tot een structureel bezoek aan het recreatiegebied. Dit kan bijvoorbeeld gelden voor extensief ingerichte kampeerterreinen (natuurcampings, kamperen bij de boer).



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De bouw van nieuwe woningen kan van belang zijn voor de financiering van het project, maar bouwkavels maken geen onderdeel uit van de begrenzing. Horeca moet passen bij de uitstraling en het recreatief gebruik van het gebied.

Vervuilende en verstorende activiteiten worden geweerd uit het recreatiegebied (motorcross, speedboten etc.), tenzij deze activiteiten weinig of geen overlast veroorzaken. Het gaat hier zowel om activiteiten die vervuiling van lucht, bodem en water met zich mee brengen als vervuiling door licht en geluid.

4.2.1.4 Uitvoering

Als uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het project Zwethzone is in 2003 door het bureau H+N+S een voorlopig ontwerp opgesteld. Het totale project bestaat uit acht verschillende deelprojecten, waarbij het plangebied is aangeduid als deelproject Zwethstrook. De Zwethstrook is binnen het voorlopig ontwerp aangewezen als 'korte-termijn deelgebied' waarvan in deze nota een inrichtingsvoorstel is gedaan. Dit voorstel vormt het ruimtelijke kader voor de toekomstige ontwikkelingen.

Het doel van voornoemd inrichtingsvoorstel is het bereiken van een landschappelijke eenheid, tezamen met het vergroten van de recreatieve waarde, het waterbergingsvermogen, en de ecologische betekenis. Het inrichtingsvoorstel heeft voornamelijk betrekking op het gebied ten zuiden van het café "De Bonte Haas". In het talud van de wal van de provinciale weg wordt een fietsroute gesitueerd, die middels bomen en gewassen een parkachtige invulling krijgt. Het overige gebied tussen de provinciale weg en de Zweth wordt ingericht ten behoeve van waterberging. De waterberging zal worden gerealiseerd in de vorm van oppervlakte-water en plas-dras-zones.

4.2.1.5 Omzetting burgerwoningen

Op 15 april 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders het voorontwerp bestemmingsplan Zwethstrook vastgesteld en aan de provincie aangeboden in het kader van het wettelijke bestuurlijke overleg, als bedoeld in artikel



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op 19 augustus 2008 is de reactie van de provincie op het bestemmingsplan door ons ontvangen.

Uit de reactie van de provincie Zuid-Holland kan worden geconcludeerd dat niet zonder meer met het bestemmingsplan kan worden ingestemd vanwege onder andere verstedelijking buiten de rode contour.

Citaat uit de reactie van de provincie Zuid-Holland:

“Uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag is buiten de rode contouren niet wenselijk. Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling is het in het gebied van het bestemmingsplan, bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet- agrarische bedrijfsgebouwen of kassen, slechts mogelijk onder voorwaarden compensatiewoningen terug te bouwen of bestaande bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen. In het bestemmingsplan worden een groot aantal woningen omgezet naar burgerwoningen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt onvoldoende hoe deze omzettingen zich verhouden ten opzichte van het streekplan dan wel de bepalingen Nota Regels voor Ruimte.”

Op 9 oktober 2008 heeft er overleg plaats gevonden tussen de gemeente Westland en de provincie Zuid-Holland over de omzetting van de woonbestemmingen. Uit dit overleg kan worden geconcludeerd, dat de woningen gelegen aan de Zweth 1D, Zwethkade-Noord 4, Zwethkade-Noord 6, Zwethkade-Noord 7 en Zwethkade-Noord 7A passen in het beleidskader van het Raamplan Woningen Buitengebied.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan wordt waterberging gecreëerd. De waterberging is opgenomen in het Waterplan Westland als polderwaterberging. Met de realisatie van de waterberging vervalt de ruimteclaim voor extra waterberging in de Oud- en Nieuw Wateringveldsche polder, waardoor er meer ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van het duurzaam glastuinbouwcomplex in de polder.

Voor de aanleg van de veilingroute en de Wippolderlaan zijn gronden door de provincie Zuid-Holland verworven en onteigend. Deze gronden maakten deel uit van de destijds daar gevestigde glastuinbouwbedrijven met toegangen en dienstwoningen die gelegen zijn langs de Zweth/Zwethkade Noord. Door de aanleg van de Veilingroute zijn deze dienstwoningen afgesneden van de agrarische percelen en niet



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

meer als zodanig in gebruik.

De woningen worden ingepast in het gebied waar de waterberging wordt gerealiseerd. Binnen het plangebied worden geen nieuwe woningen gebouwd. Hiermee blijft het aantal woningen binnen het plangebied gelijk.

In het bestemmingsplan zijn bouwvoorschriften opgenomen voor de bijgebouwen. Deze mogen ten hoogste 50% van het erf behorende bij het woongebouw met een maximum van 50 m².

De woningen zijn niet gelegen binnen een milieuzone van omliggende bedrijven. Hiermee is sprake van een milieuhygiënische situatie.

De oppervlakte opgenomen in het voorontwerp van dit bestemmingsplan voldoet niet aan de eisen die zijn gesteld aan het maximum oppervlakte in het Raamplan Woningen Buitengebied. De oppervlakte van de percelen variëren van 1.315 m² tot 2.276 m². In het ontwerp bestemmingsplan worden de oppervlakten van de percelen, die vallen onder het regime van het Raamplan Woningen Buitengebied, teruggebracht naar maximaal 1.000 m².

Hiermee voldoen de percelen Zweth 1D, Zwethkade- Noord 4, Zwethkade- Noord 6, Zwethkade- Noord 7 en Zwethkade- Noord 7A aan de eisen die zijn gesteld in het Raamplan Woningen Buitengebied.

4.2.2 Waterberging en recreatie

Op de percelen tussen de provinciale weg (N211) en de Zweth, ten zuiden van de Dorpskade, zal het gebruik van de gronden veranderen. De percelen, waarop momenteel voornamelijk agrarische bestemmingen rusten, zal worden (her)ingericht ten behoeve van recreatie, waterberging en natuurontwikkeling. Naar aanleiding van het opgestelde Voorlopige Ontwerp Zwethzone is voor voornoemde percelen een nadere uitwerking gemaakt voor het realiseren van een waterberging en plas-dras-zones, met daarin gesitueerd recreatieve routes in de vorm van wandel- en fietspaden.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Ten behoeve van de juridische realisering van deze waterberging en plas-dras-zones met recreatieve routes was op 2 mei 2006 door het college van burgemeester en wethouders besloten het voorheen geldende bestemmingsplan te wijzigen als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

4.2.3 Oude agrarische bestemmingen

4.2.3.1 Algemeen

Door de realisatie van de Veilingroute (N211) zijn in het gebied langs de Zweth de destijds aanwezige agrarische kavels doorsneden. Hierdoor zijn, voor een groot gebied tussen de provinciale weg en de Zweth, agrarische dienstwoningen met bijbehorende erven losgekoppeld van de agrarische functie. Op de percelen van deze vroegere dienstwoningen met bijgebouwen is in de loop der jaren allerlei bedrijvigheid en gebruik ontstaan dat in strijd was met de toenmalige geldende agrarische bestemming. De betreffende gronden konden, vanwege de locatie en bedrijfsvoering, niet langer voor agrarische doeleinden bestemd worden. In dit bestemmingsplan is voor deze percelen dan ook een nieuwe ruimtelijke invulling gegeven, die past binnen het ruimtelijke kader, zoals deze voor dit gebied is vastgelegd in het Voorlopige Ontwerp Zwethzone (hierna te noemen: het inrichtingsvoorstel). Het betreft de hieronder genoemde percelen.

4.2.3.2 Zweth tussen 1D en 2

Voor het perceel aan de Zweth 43, kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 5529, was het gebruik van de gronden anders dan voorgeschreven in het voorheen geldende bestemmingsplan. De toenmalige agrarische bestemming op dit perceel werd laatstelijk gebruikt ten behoeve van een recreatieve bestemming in de vorm van een midgetgolfbaan. Dit recreatieve gebruik is passend binnen het doel van de in het inrichtingsvoorstel opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.3.3 Zweth 43

Voor het perceel aan de Zweth 43, kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

3029, was het gebruik van de gronden anders dan voorgeschreven in het voorheen geldende bestemmingsplan. De toenmalige agrarische bestemming op dit perceel werd laatstelijk gebruikt ten behoeve van het bewonen van een recreatiewoning. Deze woonfunctie is passend binnen het doel van de in het inrichtingsvoorstel opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.3.4 Zwethkade-Noord 8

Voor de percelen aan de Zwethkade-Noord 8, kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummers 1053 en 4694, was het gebruik van de gronden anders dan voorgeschreven in het voorheen geldende bestemmingsplan. De toenmalige agrarische bestemming op deze percelen werd laatstelijk gebruikt ten behoeve van woondoeleinden. Bedrijvigheid is in strijd met het doel van de in het inrichtingsvoorstel opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. De woonfunctie op deze locatie past binnen het doel van de in het inrichtingsvoorstel opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de normering van de hoeveelheid bijgebouwen werd het beleid aangehouden zoals dit tevens elders in het buitengebied van de gemeente wordt toegepast. Voor dit perceel geldt dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning maximaal 75 m² mag bedragen.

4.2.3.5 Zwethkade-Noord 7 en 7A

Voor het perceel aan de Zwethkade-Noord 7, kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4551, was het gebruik van de gronden anders dan voorgeschreven in het voorheen geldende bestemmingsplan. De toenmalige agrarische bestemming op dit perceel werd laatstelijk gebruikt ten behoeve van allerlei vormen van bedrijvigheid. Bedrijvigheid is in strijd met het doel van de in het inrichtingsvoorstel opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige bedrijvigheid verstoort de te realiseren natuurontwikkeling en ecologische waarde in het gebied. Om een eenduidig landschap te realiseren is een woonfunctie met daarbij behorende bijgebouwen (zonder bedrijvigheid) ruimtelijk gewenst. Aan de achterzijde van het perceel waren de bewoners voornemens een camping voor trekkers in te richten. Dit recreatieve gebruik is passend binnen de in het inrichtingsvoorstel opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.



4.2.3.6 Zwethkade-Noord 6

Voor het perceel aan de Zwethkade-Noord 6, kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4631, was het gebruik van de gronden anders dan voorgeschreven in het voorheen geldende bestemmingsplan. De toenmalige agrarische bestemming werd laatstelijk niet als zodanig gebruikt. Voortzetting van het agrarische gebruik is echter in strijd met het doel van de in het inrichtingsvoorstel opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.3.7 Zwethkade-Noord 4

Voor het perceel Zwethkade-Noord 4, kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 5561, was het gebruik van de gronden anders dan voorgeschreven in het voorheen geldende bestemmingsplan. De toenmalige agrarische bestemming werd laatstelijk gebruikt ten behoeve van woondoeleinden. De woonfunctie op deze locatie past binnen het doel van de in het inrichtingsvoorstel opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de normering van de hoeveelheid bijgebouwen werd het beleid aangehouden zoals dit tevens elders in het buitengebied van de gemeente wordt toegepast. Voor dit perceel geldt dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning maximaal 100 m² mag bedragen.

4.2.3.8 Zwethkade-Noord 3

Voor het perceel aan de Zwethkade-Noord 3, kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4690, was het gebruik van de gronden anders dan voorgeschreven in het geldende bestemmingsplan. De huidige agrarische bestemming werd laatstelijk gebruikt ten behoeve van het stallen van caravans. Het stallen van caravans is in strijd met het doel van de in het inrichtingsvoorstel opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Caravanstalling met de daarbij behorende verkeersbewegingen verstoort de te realiseren natuurontwikkeling en ecologische waarde in het gebied. Op het perceel wordt een kampeerboerderij gevestigd. Voor deze kampeerboerderij worden de bestaande opstallen en de omgeving opgeknapt. De vereiste parkeergelegenheden en waterberging wordt op het eigen perceel ingepast.



4.2.3.9 Zwethkade-Noord 2

Voor de percelen aan de Zwethkade-Noord 2, kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummers 4480 en 4481, is het gebruik agrarisch in de vorm van een paardenhouderij. Deze paardenhouderij wordt ingepast in de het inrichtingsplan.

4.2.3.10 Dorpskade 75

Voor het perceel aan de Dorpskade 75, kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4933, was het gebruik anders dan voorgeschreven in het voorheen geldende bestemmingsplan. De toenmalige agrarische bestemming werd laatstelijk niet als zodanig gebruikt. Tevens zijn de gronden niet meer geschikt om in de toekomst te gebruiken voor agrarische doeleinden. Ten behoeve van de in het inrichtingsvoorstel opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen is dit perceel ruimtelijk geschikt voor een recreatieve functie.

4.2.4 Hoveniersbedrijf Van der Drift

Op de percelen tussen de provinciale weg N211 en de Zweth, ten noorden van de Dorpskade en gelegen tegenover nummer 77, zal het gebruik van de gronden veranderen. De percelen, waarop laatstelijk voornamelijk agrarische bestemmingen rustten, zullen opnieuw worden ingericht ten behoeve van een hoveniersbedrijf.

Ten behoeve van de juridische realisering van deze functie is door het college van burgemeester en wethouders vrijstelling verleend van het voorheen geldende bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De in de vrijstelling opgenomen voorbeeldtuinen zijn niet gerealiseerd. De initiatiefnemer is niet bereid de voorbeeldtuinen te realiseren. De gronden welke bedoeld waren voor de voorbeeldtuinen worden aangekocht ten behoeve van het Zwethzone-project en krijgen een openbare recreatieve functie.



4.3 Toekomstige planontwikkeling

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan en gedurende de wettelijk voorgeschreven looptijd van het bestemmingsplan, zullen de volgende ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

4.3.1 Fly-over Wateringseveld

De nieuwbouwwijk Wateringseveld in de gemeente Den Haag is één van de zeven VINEX-locaties binnen de regio Haaglanden. Een met verkeerslichten geregeld kruispunt zorgt voor de ontsluiting van deze nieuwbouwlocatie met de provinciale weg N211 en de autosnelweg A4. De autosnelweg en de aansluiting op de Laan van Wateringseveld (N211) worden zwaar belast en kunnen het aangeboden autoverkeer niet op een adequate en betrouwbare manier verwerken. De dagelijkse files leiden tot problemen met betrekking tot bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid op het onderliggende wegennet. De reeds gedeeltelijk gerealiseerde woonwijk veroorzaakt een groei van het autoverkeer, welke het verkeersprobleem zal versterken.

Om voornoemde problematiek te verhelpen hebben gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland ingestemd met de volgende oplossingen:

- ultra-korte-termijn-oplossing, welke bestaat uit het toevoegen van een uitvoegstrook vanaf de noordelijke afrit van de A4 en die inmiddels is gerealiseerd;
- korte-termijn-oplossing, welke bestaat uit maatregelen gericht op het volledig maken van alle kruispuntbewegingen, inclusief een aansluiting op de Harnaschpolder; voorts is een dubbele invoeger richting noord op de A4 in de helft van 2005 gerealiseerd;
- middel-lange-termijn-oplossing, welke bestaat uit het aanpassen van het kruispunt met de Laan van Wateringseveld.

De aanpassing van het kruispunt met de Laan van Wateringseveld is een project dat is opgenomen in het uitvoeringsprogramma 2005-2009 van de provincie Zuid-



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Holland. Deze aanpassing zal plaatsvinden middels een ongelijkvloerse kruising, welke deels over het noordelijk plandeel van het bestemmingsplan wordt gesitueerd.



B. WAARDERING VAN FUNCTIES

Voor de bespreking van de waardering van de functies in het plangebied wordt voor de indeling van de bestaande functies die van het functionele onderzoek gevolgd en voor de indeling van de gebiedsgerichte waarden die van het technische onderzoek gevolgd, beide zoals gegeven in Hoofdstuk II van deze toelichting.

4.4 Waardering van de bestaande functies

In deze paragraaf worden de functies gewaardeerd die geïnventariseerd zijn in het plangebied en die als zodanig in het bestemmingsplan worden bestemd (doorlopende positieve bestemming). Het betreft ook de flexibiliteit die op die functies volgens het hiervoor geldende planregime van toepassing was. Nieuwe flexibiliteit voor die functies is in een apart onderdeel van deze paragraaf behandeld.

4.4.1 Bestemmen van bestaande bedrijven

De bestaande bedrijven in het plangebied die in principe overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan in dit plan zijn bestemd, zijn als volgt gewaardeerd. Hierbij zijn de bedrijven specifiek bestemd en is geen gebruik gemaakt van de methodiek van bedrijfscategorieën als bedoeld in paragraaf 2.3 van deze toelichting.

De volgende bedrijven, andere dan horecabedrijven, zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- het gemaal ter hoogte van Zweth 13 en
- het gemaal ter hoogte van de Zwethkade-Noord 1,

als bestemming Bedrijf met functieaanduiding Gemaal;

- het gasdistributiestation gelegen nabij de Veilingroute (N222) (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4627) en
- een nutsvoorziening tussen genoemd gasdistributiestation en het perceel aan de Zwethkade-Noord 4,



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

als bestemming Bedrijf met functieaanduiding Nutsvoorziening;

- het benzinestation gelegen aan de Wippolderlaan;

als bestemming Gemengd met specificatie Bedrijf en Horeca en met functieaanduiding Verkoop punt motorbrandstoffen zonder LPG;

Onder die functieaanduiding is in de gebruiksregels ook het houden van een tankshop mogelijk gemaakt. Het tankstation levert inmiddels geen LPG meer.

- het hoveniersbedrijf “Van der Drift”, gelegen tegenover Dorpskade nummer 77;

als bestemming Bedrijf met functieaanduiding Hoveniersbedrijf;

Het begrip Hoveniersbedrijf is in het onderdeel Begrippen van de planregels gedefinieerd. Volgens deze begripsdefiniëring is op de gronden met genoemde functieaanduiding geen tuincentrum toegestaan.

- de woonfunctie gelegen tegenover Dorpskade 77 (kadastraal bekend WTR00, sectie B, nummer 1264);

als bestemming Bedrijf met functieaanduiding Bedrijfswoning.

Deze bestemming heeft betrekking op de dienstwoning van het hoveniersbedrijf “Van der Drift”.

4.4.2 Bestemmen van andere bestaande functies

De bestaande andere functies in het plangebied die overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan in dit plan zijn bestemd, zijn de volgende.

4.4.2.1 Agrarisch

De volgende agrarische bedrijven zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- het agrarische perceel nabij Zweth 43 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 3096 en 3410),
- het agrarisch perceel Zwethkade-Noord 3 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4690) en
- het agrarisch perceel Zwethkade-Noord 2 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4625),

als bestemming Agrarisch met functieaanduiding Paardenhouderij;

- het agrarisch perceel gelegen tussen Zwethkade-Noord 1 en de Dorpskade,

als bestemming Agrarisch met functieaanduiding Specifieke vorm van agrarisch - Paardenweide;

- de woonfunctie aan de Zwethkade-Noord 5,

als bestemming Agrarisch met functieaanduiding Bedrijfswoning.

4.4.2.2 Horeca

De volgende horecabedrijven zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- het café “De Bonte Haas” aan de Dorpskade 79,

als bestemming Horeca;

- wegrestaurant “McDonalds” aan de Wippolderlaan (N211),

als bestemming Gemengd met specificatie Bedrijf en Horeca.

De woonfunctie aan de Dorpskade 77 is niet als zodanig bestemd omdat deze woning wordt gesloopt. De gronden zijn betrokken bij het Café “De Bonte Haas” aan de Dorpskade 79 en hebben eveneens de bestemming Horeca gekregen.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

4.4.2.3 Wonen

De volgende functies zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- de woonfunctie aan de Zweth 1A,
- de woonfunctie aan de Zweth 1B,
- de woonfunctie aan de Zweth 1C,
- de woonfunctie aan de Zweth 1D,
- de woonfunctie aan de Zweth 12,
- de woonfunctie aan de Zweth 13,
- de woonfunctie aan de Zwethkade-Noord 4,
- de woonfunctie aan de Zwethkade-Noord 6,
- de woonfunctie aan de Zwethkade-Noord 7A en
- de agrarische bedrijfswoning op het perceel Zwethkade-Noord 8 (kadastraal bekend WTR00, sectie C),

als bestemming Wonen en als bestemming Tuin;

- de gronden aan de achterzijde van Dorpskade 79 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 2197),

als de bestemmingen Wonen, bestemming Tuin en bestemming Groen.

Op genoemde gronden is de mogelijkheid gecreëerd voor het oprichten van een nieuwe woning. De woonfunctie aan de Dorpskade 77 is niet als zodanig bestemd omdat deze woning wordt gesloopt (zie verder paragraaf 4.4.2.2).

4.4.2.4 Cultuur en ontspanning

De volgende voorzieningen voor cultuurbeoefening of ontspanning zijn als volgt in het bestemmingsplan bestemd:



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- het clubgebouw ten behoeve van de scoutvereniging “De Zeeverkenners” ter hoogte van de Lange Wateringkade (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 5418),

als bestemming Cultuur en ontspanning met functieaanduiding Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - Scoutvereniging.

4.4.2.5 Groen

In het plangebied zijn de groenvoorzieningen enkel aanwezig in de vorm van taluds langs watergangen en bermen langs verkeerswegen en op reststroken van percelen waarop een woonbestemming is komen te rusten. Deze zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Groen.

4.4.2.6 Water

De volgende waterlopen en waterbergingen:

- boezemwatergang Zweth, in de vorm van oppervlaktewater, grenzend aan de grens met de gemeente Midden-Delfland,
- boezemwatergang Lange Watering, als zijnde oppervlaktewater, ten hoogte van de Lange Wateringkade in het zuidwesten van het plangebied,
- de hoofdwatgang, in de vorm van oppervlaktewater en deels in de vorm van een duiker, parallel aan de Wippolderlaan,
- polderwatergangen, in de vorm van oppervlaktewater, verspreid over het gehele plangebied, en
- een waterplas ten zuidwesten van het plangebied, ter hoogte van de scoutvereniging “De Zeeverkenners”, die fungeert als waterberging en die een oppervlakte heeft van circa 11.000 m²,

zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Water binnen welke bestemming als gebruiksvoorschrift het waterstaatkundig onderhoud en herstel van de waterlopen en waterbergingen mogelijk worden gemaakt.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

4.4.2.7 Verkeer

De ontsluitingen voor autoverkeer aan:

- de Zwethkade-Noord,
- de Zweth,
- de Lange Wateringkade en
- de Dorpskade,

zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Verkeer.

Binnen dezelfde bestemming is het parkeren mogelijk gemaakt.

Voor de gewenste planflexibiliteit is de volgende parkeerplaats niet opgenomen als functieaanduiding binnen de bestemming Verkeer:

- de parkeergelegenheid ten noorden van de Zweth-Noord.

De parkeerplaatsen bij café “De Bonte Haas” en bij wegrestaurant “McDonald’s” vallen onder de bestemmingen die op deze percelen zijn gelegd en niet onder de bestemming Verkeer.

De ontsluitingen voor langzaam verkeer zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Verkeer.

De ontsluitingen voor het waterverkeer via:

- de Zweth en
- de Lange Watering;

zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Water binnen welke bestemming als gebruiksvoorschrift het waterverkeer middels plezier-vrachtbotten, pleziervaartuigen, kano's en ander roeiverkeer mogelijk wordt gemaakt.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

In dezelfde bestemming zijn de volgende afmeerplaatsen aan de Zweth mogelijk gemaakt:

- een grote houten aanlegsteiger ter hoogte van café “De Bonte Haas” en
- verschillende afmeerpalen dan wel kleine aanlegsteigers op diverse plaatsen langs de kade van de Zweth.

4.4.2 Nieuwe flexibiliteit voor bestaande functies

Aan de bestaande en opnieuw als zodanig bestemde functies is nieuwe flexibiliteit toegevoegd voor de versterking van de zeewering, en wel in de vorm van ontheffingsbevoegdheden (zie verder paragraaf 4.7.1).

4.5 Bestemmen van gebiedsgerichte waarden

In deze paragraaf worden de gebiedsgerichte waarden gewaardeerd en eventueel ook als zodanig bestemd. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.5.1 Water in het plangebied

De volgende primaire waterkeringen waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is:

- de veenkade langs de Zweth (Zweth en Zwethkade-Noord); en
- de veenkade langs de Lange Watering (Lange Wateringkade):

zijn in het bestemmingsplan bestemd als dubbelbestemming Waterstaat met specificatie Waterkering.



4.5.2 Archeologische waarden in het plangebied

De gronden waarvan het op grond van verkennend onderzoek aannemelijk is dat zich daarin archeologisch waardevolle voorwerpen of bouwwerken bevinden, zijn bestemd als dubbelbestemming Waarde met specificatie Archeologie.

4.5.3 Andere cultuurhistorische waarden in het plangebied

De volgende monumenten in de zin van de Monumentenwet 1988:

- het gemaal aan de Zweth 14 (rijksmonument) en
- de “Johanna’s Hoeve” aan de Zwethkade-Noord 2 (gemeentelijk monument),

zijn op de planverbeelding aangeduid met de functieaanduiding Cultuurhistorische waarde. Aan deze functieaanduiding zijn geen planregels verbonden omdat die waarden al worden beschermd op grond van de Monumentenwet 1988.

De molenbiotoop van de molen in de gemeente Rijswijk, die voor een deel over het noordelijke deel van het plangebied loopt, is beschermd met de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone met specificatie Molenbiotoop.

4.5.4 Externe veiligheid in het plangebied

De volgende leidingen zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- de hoogspanningsleidingen ter hoogte van de Wippolderlaan (N222, N211),

als dubbelbestemming Leiding met specificatie Hoogspanningsverbinding;

- de hoofdtransportleiding voor aardgas met leidingnummer: A-617; diameter: 12”; wanddikte: 6,74 mm; ontwerpdruk: 79,9 bar; diepteligging: 1,4 meter; staalsoort: ST. E 415.7.,



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

als dubbelbestemming Leiding met specificatie Gas.

De volgende routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- Wippolderlaan (N211);
- Veilingroute (N222);

als gebiedsaanduiding Veiligheidszone met specificatie Bevi.

De gronden waarvan het op grond van verkennend onderzoek aannemelijk is geworden dat zich daarin nog conventionele explosieven bevinden die afkomstig zijn uit de Tweede Wereldoorlog, zijn bestemd als gebiedsaanduiding Veiligheidszone met specificatie Munitie.

4.6 Waardering van de planontwikkeling

De ontwikkelingslocaties, zoals behandeld in onderdeel 4.2 van dit Hoofdstuk, zijn als volgt in het bestemmingsplan bestemd. Er wordt in dit kader een juiste juridische vorm gekozen voor zowel deze planontwikkeling als voor de functies die in het voorheen geldende planregime positief waren bestemd en waarvoor in het huidige planregime geen plaats is.

4.6.1 Bestemmen van de planontwikkeling

De volgende functies die volgens de locatie-ontwikkeling zijn ontstaan, zijn als volgt in het bestemmingsplan bestemd.

4.6.1.1 Recreatie - Openbare dagrecreatie

In de planregels is onderscheid gemaakt tussen een recreatie zonder bedrijfsmatig aangeboden recreatievoorzieningen (deze paragraaf) en een recreatie met bedrijfsmatig aangeboden recreatievoorzieningen (paragraaf 4.6.1.2).



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De gronden waarop alleen recreatie zonder bedrijfsmatig aangeboden recreatievoorzieningen is toegestaan, betreffen die delen van het plangebied die in het inrichtingsplan zijn aangewezen voor recreatieve doeleinden, voor zover deze niet eerder in deze paragraaf specifiek zijn genoemd. Op deze gronden is alleen dagrecreatie toegestaan zonder kampeermiddelen of recreatiewoningen. Een uitzondering is gemaakt voor het tijdelijk (alleen overdag) gebruik maken van een tent. De andere restricties omtrent het plaatsen van een tent zijn gegeven met de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland waarnaar ook in de planregels onder de Algemene gebruiksregels is verwezen.

Deze gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Recreatie met specificatie Openbare dagrecreatie.

De gronden voor:

- de oorspronkelijk agrarische functie, alsmede de woonfunctie op perceel Dorpskade 75 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4933),

zijn eveneens ondergebracht bij de bestemming Recreatie met specificatie Openbare dagrecreatie.

4.6.1.2 Recreatie - Recreatiebedrijven

De volgende functies zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- de oorspronkelijk agrarische functie op perceel Zwethkade-Noord 3 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4631),

is bestemd als bestemming Recreatie met specificatie Recreatiebedrijven en met functieaanduiding Kampeerboerderij; de bedrijfswoning heeft binnen de bestemming Recreatie de functieaanduiding Bedrijfswoning gekregen;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- de oorspronkelijk agrarische functie aan de achterzijde van het perceel Zwethkade-Noord 7 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4551);

is bestemd als bestemming Recreatie met specificatie Recreatiebedrijven en met functieaanduiding Kampeerterrein;

- de oorspronkelijk agrarische functie op perceel Zwethkade-Noord naast 7 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummers 4757),

is bestemd als bestemming Recreatie met specificatie Recreatiebedrijven en zonder functieaanduiding;

- de functie van dagrecreatie op het perceel Zweth tussen 1D en 2 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 5529),

is bestemd als bestemming Recreatie met specificatie Recreatiebedrijven en met functieaanduiding Specifieke vorm van recreatie - Dagrecreatie.

4.6.2 Flexibiliteit voor de planontwikkeling

Voor de planontwikkeling is geen flexibiliteit in de planregels nodig.

4.7 Waardering met oog op toekomstige planontwikkeling

De toekomstige ontwikkelingen, zoals behandeld in onderdeel 4.3 van dit Hoofdstuk, zijn in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van de daarvoor geëigende planflexibiliteit. Er wordt in dit kader een juiste juridische vorm gekozen voor zowel deze toekomstige planontwikkeling als voor de functies die in het voorheen geldende planregime positief waren bestemd en waarvoor in het huidige planregime, bij benutting van de planflexibiliteit, geen plaats meer zal zijn.



4.7.1 Fly-over Laan van Wateringseveld

Voor de volgende toekomstige planontwikkeling is in het bestemmingsplan de volgende flexibiliteit opgenomen:

- de aanpassing van het kruispunt Wippolderlaan (N211) en Laan van Wateringseveld,

als algemene wijzigingsbevoegdheid in het onderdeel Algemene wijzigingsregels van de planregels.

Op de gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet, is de gebiedsaanduiding Wro-zone met specificatie Wijzigingsbevoegdheid gelegd om te waarborgen dat op die gronden geen werken of werkzaamheden worden verricht die het wijzigingsplan frustreren.

De aanpassing van het kruispunt met de Laan van Wateringseveld is een project dat is opgenomen in het uitvoeringsprogramma 2005-2009 van de provincie Zuid-Holland. Deze aanpassing zal plaatsvinden middels een ongelijkvloerse kruising, welke deels over het noordelijk plandeel van het bestemmingsplan zal zijn gesitueerd.

4.8 Waardering van strijdige functies

De functies in het plangebied, zoals genoemd in Hoofdstuk II van deze toelichting, die niet in strijd waren met het voorheen geldende planregime maar die in dit bestemmingsplan niet meer als voorheen worden bestemd, worden onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan gebracht.

De functies in het plangebied die reeds in strijd waren met het voorheen geldende planregime moeten een juiste juridische status krijgen naar gelang van de aard van de illegaliteit, een en ander zoals geboden met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze functies zijn ofwel positief bestemd, ofwel onder het overgangsrecht gebracht ofwel niet bestemd en met het oog op handhaving gewraakt.



4.8.1 Overgangsrecht voor de voorheen bestemde functies

In het plangebied zijn geen functies waargenomen die in het voorheen geldende planregime als zodanig waren bestemd, en die onder het overgangsrecht behoren te worden gebracht.

4.8.2 Bestemmen van de illegale functies

In het plangebied zijn de volgende functies waargenomen die strijdig waren met het voorheen geldende bestemmingsplan, en die als volgt positief zijn bestemd:

- de woonfunctie op perceel Zwethkade-Noord 7 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4551);
- de woonfunctie op perceel Zwethkade-Noord 6 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4631);
- de woonfunctie op perceel Zwethkade-Noord 5 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummers 4480 en 4481);
- de woonfunctie op perceel Zwethkade-Noord 4 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 5561);
- de woonfunctie op perceel Zwethkade-Noord 3 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4690);
- de woonfunctie op perceel Zweth 43 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 3029):

als bestemming Wonen en bestemming Tuin;

- de recreatieve functie, met uitzondering van het recreatiepaviljoen, op perceel Zweth tussen 1D en 2 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 5529):



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

als bestemming Recreatie met functieaanduiding Dagrecreatie.

De genoemde recreatieve functie heeft betrekking op de aanwezige midget golfbaan.

4.8.3 Overgangsrecht voor de illegale functies

In het plangebied zijn geen functies waargenomen die strijdig waren met het voorheen geldende bestemmingsplan en die op grond van vaste jurisprudentie onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan moeten worden geplaatst.

4.8.4 Niet bestemmen en wraken van de illegale functies

In het plangebied zijn de volgende functies waargenomen die strijdig waren met het voorheen geldende bestemmingsplan en die niet meer als zodanig in het bestemmingsplan zijn opgenomen:

- Zwethkade-Noord 1 (kadastraal bekend WTR00, sectie B, nummer 2919);

Op dit perceel is een burgerwoning aanwezig welk gebruik in strijd is met de bestemming Maatschappelijke doeleinden met subbestemming gemaalgebouwen.

- Zwethkade-Noord naast 7 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummers 4757);

Op dit perceel zijn een paardenbedrijf, manage en paardenverblijf aanwezig welk gebruik in strijd is met de bestemming Agrarische doeleinden.

- Zwethkade-Noord 7 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4551);

Op dit perceel worden de bijgebouwen gebruikt voor opslag en sloopactiviteiten hetgeen in strijd is met de bestemming Agrarische doeleinden.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- Zwethkade-Noord naast 6 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4631);

Op dit perceel worden de gronden gebruikt door een sloopbedrijf hetgeen in strijd is met de bestemming Agrarische doeleinden.

- Zwethkade-Noord 3 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4690);

Op dit perceel worden de bijgebouwen gebruikt voor caravanstalling, hetgeen in strijd is met de bestemming Agrarische doeleinden.

- Dorpskade 75 (kadastraal bekend WTR00, sectie C, nummer 4933):

Op dit perceel werden de bijgebouwen gebruikt als woning, hetgeen in strijd is met de bestemming Agrarische doeleinden.

In het kader van handhaving van het bestemmingsplan is dan ook gewraakt.



HOOFDSTUK V

Overleg, inspraak en zienswijzen

Voordat het bestemmingsplan was vastgesteld door de raad van de gemeente, als voorgeschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, is het concept daarvan voorgelegd aan de mede betrokken overheden en aan de burgers en de maatschappelijke organisaties met het oog op het maatschappelijke draagvlak. Met dit hoofdstuk wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder c. en e., van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.1 Bestuurlijk overleg

In mei 2008 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben de volgende instanties gereageerd:

1. provincie Zuid-Holland;
2. Inspectie VROM;
3. Westland Energy Solutions;
4. Hulpverleningsregio Haaglanden;
5. Gasunie;
6. Tennet;
7. Pipeline Control;
8. Hoogheemraadschap van Delfland;
9. gemeente Delft;
10. KPN;
11. Nederlandse Aardolie Maatschappij;
12. ministerie van Defensie.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De onder 8 tot en met 12 vermelde instanties hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben over het voorontwerp van het bestemmingsplan. De onder 1 tot en met 7 vermelde instanties hebben aangegeven op- of aanmerkingen te hebben over het voorontwerp van het bestemmingsplan.

De belangrijkste aanpassingen in het voorontwerp van het bestemmingsplan kunnen als volgt worden omschreven:

- de herstructurering van de locatie Zwethkade-Noord 7 en 7A;
- de herstructurering van de locatie Zwethkade-Noord 5 en 6;
- het opnemen van de veiligheidszone die voortvloeit uit de toepasselijkheid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

5.2 Vooraankondiging

Vóór 1 juli 2008, de datum waarop de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, was reeds publiekelijk kennis gegeven van het voornemen het bestemmingsplan voor te bereiden. Er hoefde dan ook niet gevolg gegeven te worden aan de vooraankondiging als voorgeschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.3 Inspraak

In het kader van de Inspraakverordening Westland 2004 heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan van 6 mei 2008 tot 23 juni 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens heeft op 14 mei 2008 een inspraakavond plaats gevonden op het gemeentekantoor in Wateringen. Gedurende deze periode zijn ingezetenen en andere



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om (mondeling of schriftelijk) zijn of haar reactie aan het college van burgemeester en wethouders bekend te maken.

Tijdens deze termijn zijn 15 schriftelijke reacties ingediend.

Voor de beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar Bijlage 4 van deze toelichting.

5.4 Zienswijzen van burgers en bedrijven

Vanaf november 2009 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Tijdens deze termijn zijn 8 zienswijzen ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage 5 van deze toelichting.

5.5 Zienswijzen van provincie of rijk

Gedurende de periode van tervisielegging als genoemd in 5.4 hebben gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland noch de Inspectie VROM zienswijzen ingediend.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK VI

Uitvoerbaarheid

Met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt bedoeld de economische, de technische en de juridische uitvoerbaarheid van de bestemde ontwikkelingen in het plangebied zoals die zich hebben voorgedaan na het van kracht worden van het voorheen geldende planregime en voorzover in dat planregime niet reeds de uitvoerbaarheid van die ontwikkelingen voldoende was aangetoond. Voorts is bedoeld de uitvoerbaarheid van nog niet hebben voorgedaan maar die wel reeds zijn voorzien in dit bestemmingsplan. Met dit Hoofdstuk wordt uitvoering gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder f., van het Besluit ruimtelijke ordening.

A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime.

6.1 Economische uitvoerbaarheid voor de overheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële en sociaal-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor, in eerste instantie, de gemeente. Voorts wordt, indien nodig, ingegaan op de uitvoerbaarheid voor andere overheden dan de gemeente.

6.1.1 Exploitatie openbare voorzieningen

In het plangebied zijn nieuwe openbare voorzieningen opgenomen waarvan de uitvoerbaarheid inzichtelijk moet worden gemaakt. De gemeente had aanvankelijk gekozen voor het opstellen van een exploitatieplan om de kosten te kunnen verhalen. Uiteindelijk is dit geregeld in een anterieure exploitatieovereenkomst.



6.1.2 Exploitatieplan

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld omdat het verhalen van de kosten van de grondexploitatie in het plangebied anderszins verzekerd is.

6.1.3 Planschadevergoeding

Er zijn in het kader van het bestemmingsplan geen analyses van planschaderisico verricht omdat in het plangebied geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen.

6.2 Sociaal-economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de sociaal-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1.2, lid 1 en lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening.

In de planregels van het bestemmingsplan zijn geen eisen opgenomen met betrekking tot sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap of branches van detailhandel zodat hier niet verder hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van die eisen.



B. TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de milieutechnische en ander technische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime.

6.3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieutechnische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In Hoofdstuk II van deze toelichting is op de milieuaspecten van het plangebied ingegaan voorzover die relevant zijn voor een goede ruimtelijke ordening.

6.3.1 Geluidskwaliteit

Voor ontwikkelingslocaties in het plangebied, als genoemd in Hoofdstuk II van deze toelichting, is geen specifiek onderzoek naar de geluidskwaliteit verricht.

Het recreatiepaviljoen en het botenhuis betreffen geen geluidsgevoelige objecten waardoor onderzoek naar de geluidskwaliteit voor deze bouwwerken niet noodzakelijk is.

6.3.2 Luchtkwaliteit

6.3.2.1 Recreatiepaviljoen, gelegen aan de Zweth tussen 1D en 2

Met de bouw van het recreatiepaviljoen, gelegen op de gronden van Zweth 1D, als ontwikkelingslocatie behandeld in Hoofdstuk IV van deze toelichting, wordt de luchtkwaliteit niet verslechterd.

Uit onderzoek blijkt dat zowel in 2006, 2010 als 2015 zal worden voldaan aan de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005.



6.3.2.2 Botenhuis, gelegen aan de Zweth 2

Met de bouw van het botenhuis, gelegen op de gronden van Zweth 2, als ontwikkelingslocatie behandeld in Hoofdstuk IV van deze toelichting, wordt de luchtkwaliteit niet verslechterd.

Uit onderzoek blijkt dat zowel in 2006, 2010 als 2015 zal worden voldaan aan de normen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

6.3.3 Externe veiligheid

6.3.3.1 Route gevaarlijke stoffen

Het extern veiligheidsrisico veroorzaakt door het voorontwerp bestemmingsplan Zwethstrook is bedoeld voor het transport van gevaarlijke stoffen over de N222 en de N211.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de N222 en de N211 leidt niet tot een plaatsgebonden risico groter dan de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ per jaar. De normstelling externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

Het groepsrisico ligt in het huidige situatie ruimschoots (een factor 300) onder de oriëntatiewaarde. Het voorontwerp bestemmingsplan Zwethstrook is voor de aanwezigheid van personen in het plangebied conserverend van aard. De gemeente heeft aangegeven dat het plan niet leidt tot een toename van het aantal personen. Het groepsrisico zal door het bestemmingsplan niet toenemen.



6.3.4 Bodemkwaliteit

6.3.4.1 Recreatiepaviljoen, gelegen aan de Zweth tussen 1D en 2

Ter vaststelling van de bodemkwaliteit op deze locatie is op 21 april 2006 door het onderzoeksbureau BCC Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit onderzoek is gebleken dat van bodemverontreiniging geen sprake is.

6.4 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerstechnische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In Hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de verkeersinfrastructuur en de verkeersintensiteit in het plangebied.

6.4.1 Verkeersbesluiten

Voor de ontwikkelingslocatie in het plangebied, als genoemd in Hoofdstuk II van deze toelichting, zijn geen verkeersbesluiten genomen.

6.5 Ecologische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ecologische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In Hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de natuurlijke en landschappelijke eigenschappen van het plangebied.

6.5.1 Procedure artikel 9j van de Natuurbeschermingswet

In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen natuurbeschermingsgebied als bedoeld in de Natuurbeschermingswet, zodat met het effect van de uitvoering van het bestemmingsplan op zo een gebied geen rekening hoeft te worden gehouden.



6.5.2 Ontheffing op grond van de Flora- en faunawet

6.5.2.1 Algemeen

Binnen het plangebied zijn vele dieren en plantensoorten aanwezig waarvan de meeste vallen onder de vrijstellingsregeling. De effecten op deze soorten zullen geen gevolgen hebben voor de instandhouding van de soort.

Voor een aantal diersoorten die voorkomen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met een aantal eisen in het kader van de Flora- en faunawet, voorafgaand aan of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er hoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijke beschermde soorten zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstigste staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

6.5.2.2 Recreatiepaviljoen, gelegen aan de Zweth tussen 1D en 2

Ten behoeve van de aanwezige flora en fauna aan de Zweth 1D heeft de gemeente Westland een verkennend flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

In het kader van de Flora- en faunawet wordt een ontheffing voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

6.5.2.3 Botenhuis, gelegen aan de Zweth 2

Ten behoeve van de aanwezige flora en fauna aan de Zweth 2 heeft de gemeente Westland een verkennend flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.



In het kader van de Flora- en faunawet wordt een ontheffing voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

6.6 Waterstaatkundige uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de waterstaatkundige uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In Hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de waterstaatkundige situatie in het plangebied (waterparagraaf).

6.6.1 Ontheffing van de keurvoorschriften

In de keurzone naast en rond een waterkering, zoals bepaald in artikel 59 van de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland, zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan keurvergunningen nodig.

Ten behoeve van het dempen en graven van watergangen in het plangebied zal bij de uitvoering van de werkzaamheden een keurvergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

C. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de juridische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime.

6.7 Grondbeleid van de gemeente

In deze paragraaf wordt ingegaan op de grondtransacties en andere juridische handelingen van de gemeente inzake de gronden voor de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. De nadruk van die handelingen ligt op plan- en locatie-ontwikkeling in het plangebied.



6.7.1 Voorkeursrecht

Voor de ontwikkelingslocaties, als genoemd in Hoofdstuk II van deze toelichting, heeft de gemeente geen gebruik hoeven te maken van het instrument van het voorkeursrecht voor gemeenten bij verwerving van onroerende zaken, als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

6.7.2 Verwerving in eigendom en onteigening

Voor de ontwikkelingslocaties, als genoemd in Hoofdstuk II van deze toelichting, behoeft de gemeente geen onroerende zaken in eigendom te verkrijgen.

Omdat de Zwethstrook onderdeel is van het regionale project Zwethzone zullen de benodigde gronden worden verworven door de Dienst Landelijk Gebied van het ministerie van LNV. Daarbij zal het instrument van onteigening worden toegepast.

6.8 Publiekprivate samenwerking

In deze paragraaf wordt ingegaan op de publiekprivate samenwerking van de gemeente met private partijen die bij de uitvoering van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan zijn betrokken. De nadruk van deze samenwerking ligt op plan- en locatie-ontwikkeling in het plangebied.

Voor de ontwikkelingslocaties, als genoemd in Hoofdstuk II van deze toelichting, behoeft de gemeente geen verbintenissen aan te gaan voor publiekprivate samenwerking.



HOOFDSTUK VII

Bestemmingen en planregels

De waardering van de functies in het plangebied, die plaatsvond in Hoofdstuk IV van deze toelichting, heeft geresulteerd in de planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan. Op basis van het in dit hoofdstuk gegeven raamwerk vond de juridisch-technische vertaling van de waardering van de functies naar planverbeelding en planregels plaats. Dit hoofdstuk vormt met dat gegeven de zogenaamde “juridische paragraaf” van het bestemmingsplan om het juridische normenkader van het bestemmingsplan op een juiste wijze te kunnen interpreteren.

Daarnaast is in dit hoofdstuk de wijze aangegeven waarop de gemeente het bestemmingsplan zal handhaven.

A. PLANSYSTEMATIEK

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de planregels en de planverbeelding van het bestemmingsplan.

7.1 Standaardvorm en standaardregels

7.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen als gepubliceerd door het ministerie van VROM (SVBP 2008) en als wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Staatscourant 2008, nr. 377, van 30 oktober 2008).



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

7.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2008

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling vormt op of een (veroorloofde) afwijking van de SVBP 2008.

De planregels zijn voorts weergegeven in de specifieke opmaak die eigen is aan het adviesbureau dat het plan heeft vervaardigd. Met deze opmaak wordt aangesloten op de juridische planvorming door dat bureau die in deze toelichting is weergegeven en gemotiveerd.

7.2 Systematiek van de planregels

In deze paragraaf wordt ingegaan op de systematiek van de planregels in dit bestemmingsplan, voor zover die een aanvulling vormen of een (veroorloofde) afwijking van de SVBP 2008.

7.2.1 Bestemmingsregels

7.2.1.1 Gebruiksregels

De doeleindenbeschrijving van de bestemming of de dubbelbestemming, waarvan opname in de planregels is geboden in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke



ordering, is in de planregels voor elke bestemming in eerste instantie vervat in het onderdeel “Bestemmingsomschrijving”. Van het onderdeel “Specifieke gebruiksregels” wordt in de planregels vooral gebruik gemaakt om regels te geven voor de onder de bestemming of dubbelbestemming vallende functieaanduidingen en bouwaanduidingen en andere aanduidingen.

In het onderdeel “Ontheffing van de gebruiksregels” wordt alleen de ontheffingsbevoegdheid opgenomen die uitsluitend en alleen ziet op het gebruik. Zodra ontheffing van bouwen in de planregels wordt opgenomen - ook al vormt dat bouwen een (klein) onderdeel van het gebruik in ruime zin - wordt de bevoegdheid daartoe geplaatst in het onderdeel “Ontheffing van de bouwregels”.

7.2.1.2 Gebiedsaanduidingen

De gebiedsaanduidingen krijgen in de planregels een eigen artikelnummer. Niet is de systematiek gevolgd, in het geval dat de aanduiding meerdere bestemmingsvlakken omvat, dat een gebiedsaanduiding in elk bestemmingsartikel wordt vermeld van de bestemming waarop die aanduiding ziet. Juist omdat voor gebiedsaanduidingen dezelfde onderverdeling van regels kan worden gebruikt als voor de bestemmingsregels, leek het ons overzichtelijker om voor elke soort gebiedsaanduiding een eigen artikel in de planregels op te nemen, en wel in Hoofdstuk II van de planregels (“Bestemmingsregels”).

7.2.1.3 Aanlegvergunning en sloopvergunning

De aanlegregels of sloopregels zijn uitvoerig met het oog op een zorgvuldige verlening van de aanlegvergunning of de sloopvergunning, voorzover regels daarvoor niet reeds zijn voorzien in de Wet ruimtelijke ordening of het Besluit ruimtelijke ordening. De aanlegregels of sloopregels kennen de volgende onderverdeling:

- het aanlegverbod of sloopverbod zelf;
- de voorwaarden waaronder een aanlegvergunning of een sloopvergunning mag worden verleend en het inwinnen van deskundigenadvies;
- de specifieke aanlegverboden of sloopverboden met de daarop gegeven uitzonderingen.



7.2.1.4 Aanvulling van bestemmingen en aanduidingen

In dit bestemmingsplan heeft geen - volgens de SVBP 2008 - geoorloofde aanvulling op of wijking van de wettelijk voorgeschreven bestemmingen en aanduidingen plaatsgevonden, zodat geen motivering op dat punt is vereist.

7.2.2 Overige regels

De invulling van de “Inleidende regels”, de “Algemene regels” en de “Overgangs- en slotregels” behoeft een nadere motivering die hieronder is gegeven.

7.2.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels zijn als volgt verder ingedeeld.

In het artikel “Begrippen” is onderscheid gemaakt tussen:

- “Algemene begrippen” die het woordgebruik van alle planregels betreffen; en
- “Begrippen voor bijzonder gebruik” die zien op de uitleg van begrippen die specifiek aan de bestemmingsregels worden gebruikt.

In het artikel “Wijze van meten” zijn naast de meetregels - voor het merendeel standaard-regels uit de SVBP 2008 - regels gegeven voor het overschrijden van het bouwvlak of het bestemmingsvlak.

7.2.2.2 Algemene regels

De algemene zijn als volgt verder ingedeeld.

In het artikel “Algemene bouwregels” zijn de regels gegeven voor:

- het toepassen van de bouwpercentages op de planverbeelding;
- het toepassen van de hoogtematen op de planverbeelding;
- de overschrijding van de hoogteaanduidingen op de planverbeelding;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- algemene maten, die gelden als in de bestemmingsregels voor bepaalde afmetingen geen maten zijn opgenomen;
- de minimale afstand tot een hoofdwatgang.

In het artikel “Algemene gebruiksregels” zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

7.2.2.3 Overgangs- en slotregels

In het artikel “Slotregel” zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- het onderdeel “Vervangen bestemmingsplannen” waarin een overzicht van de bestemmingsplannen en andere planregimes is opgenomen die met dit bestemmingsplan zijn vervangen; en
- het onderdeel “Citeertitel”.

7.3 Systematiek van de planverbeelding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de systematiek van de planverbeelding in dit bestemmingsplan, voor zover die een aanvulling vormen of een (veroorloofde) afwijking van de SVBP 2008.

7.3.1 Uniek registratienummer

De digitale planverbeelding met bijlagen heeft het volgende unieke registratienummer gekregen:

- NL.IMRO.1783.obp0005-0005.



7.3.2 Koppeling digitale planverbeelding met andere planonderdelen

De koppeling van de planverbeelding in de dataset met de andere planonderdelen heeft plaatsgevonden zoals voorgeschreven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De dataset bestaat uit:

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;
- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;
- PDF- en HTML-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels en die aan de planverbeelding zijn gekoppeld.



B. HANDHAVINGSTRATEGIE

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan, gegeven met planregels en planverbeelding, zal handhaven.

7.4 Beleidsmatige prioriteiten in handhaving

In deze paragraaf wordt ingegaan op het handhavingbeleid van de gemeente en in het bijzondere de beleidsmatige prioriteiten die het gemeentebestuur met dat beleid voor handhaving voorstaat.

7.4.1 Gemeentelijke notitie Integraal Veiligheids- en handhavingsbeleid

In het Integrale Veiligheids- en handhavingsbeleid, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente, zijn een aantal kernpunten geformuleerd die het handhavingsbeleid de komende jaren mede richting en inhoud zullen geven. Het gaat hierbij om belangrijke ontwikkelingen op het gebied van handhaving en handhavingprojecten;

- professionaliseringstraject handhaving;
- handhaving openbare ruimte;
- handhaving agrarische functie buitengebied;
- illegale huisvesting buitenlandse arbeidskrachten;
- illegale bewoning recreatieverblijven.

Het professionaliseringstraject beoogt een kwaliteitsverbetering in de handhaving te bewerkstelligen zonder zich daarbij te richten op specifieke gebieden binnen de gemeente.

Voor zover er bij de handhaving van de openbare ruimte wel sprake is van een gebiedsgerichte benadering richt deze zich met name op de woonkernen, alle gelegen buiten het plangebied. De handhaving van de agrarische functie van het buitengebied heeft evenmin betrekking op het plangebied.

Het kernpunt van het handhavingsbeleid dat verband houdt met de illegale huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten beoogt in de eerste plaats de hiermee samenhangende onveilige en onaanvaardbare huisvestingssituaties tegen te gaan.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Waar het risico van illegale bewoning van recreatieverblijven op de in het plangebied aanwezige recreatieterreinen continue een punt van aandacht dient te zijn, wijst niets erop dat illegale bewoning van recreatieverblijven als oplossing wordt gezien voor de huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten. Veeleer dient gedacht te worden besteed aan illegale kamerverhuur en het illegaal gebruik van panden als pension.

Dit geldt daarentegen wel voor illegale bewoning van recreatieverblijven. Hiervan meldt het bovengenoemde Integrale Veiligheids- en handhavingsbeleid dat de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu de gemeenten voorschrijft beleid vast te stellen voor de problematiek van de permanente bewoning van recreatieverblijven en te rapporteren over de handhavingaanpak. De beleidsnota stelt dat het verschijnsel zich binnen de gemeente Westland niet massaal voordoet, maar dat beleid en uitvoering niettemin ter hand wordt genomen.

7.4.2 Collegebesluit inzake handhaving recreatief gebruik

(registratienummer 04-0018879)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westland hebben op 9 november 2004 besloten dat zij bij de constatering van permanente bewoning van recreatieverblijven, handhavend zullen optreden. Dit zal geschieden door het opleggen van een last onder dwangsom. Hierbij is overwogen dat de bestuursrechtelijke instrumenten voor de gewenste handhaving toereikend zijn zodat het aanwenden van privaatrechtelijke middelen niet aan de orde is.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Deel A

BIJLAGEN VAN DE TOELICHTING
(zie apart boekwerk)



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

ZWETHSTROOK
Gemeente Westland



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Deel B

PLANREGELS

ZWETHSTROOK
Gemeente Westland



REGELS BESTEMMINGSPLAN

ZWETHSTROOK
Gemeente Westland



Inhoud van de planregels

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

Artikel 1	Begrippen	7
1.1	Algemene begrippen	7
1.2	Begrippen voor bijzonder gebruik	11
Artikel 2	Wijze van meten	15
2.1	Meetregels	15
2.2	Overschrijding bouwvlak	16

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3	Agrarisch	17
3.1	Bestemmingsomschrijving	17
3.2	Bouwregels	18
3.3	Nadere eisen	19
3.4	Specifieke gebruiksregels	20
Artikel 4	Bedrijf	21
4.1	Bestemmingsomschrijving	21
4.2	Bouwregels	22
4.3	Nadere eisen	23
4.4	Ontheffing van de bouwregels	23
4.5	Specifieke gebruiksregels	24



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Artikel 5	Cultuur en ontspanning	25
5.1	Bestemmingsomschrijving	25
5.2	Bouwregels	26
5.3	Specifieke gebruiksregels	26
Artikel 6	Gemengd - Bedrijf en Horeca	29
6.1	Bestemmingsomschrijving	29
6.2	Bouwregels	29
6.3	Specifieke gebruiksregels	30
Artikel 7	Groen	31
7.1	Bestemmingsomschrijving	31
7.2	Bouwregels	31
7.3	Specifieke gebruiksregels	32
Artikel 8	Horeca	33
8.1	Bestemmingsomschrijving	33
8.2	Bouwregels	34
8.3	Nadere eisen	35
8.4	Ontheffing van de bouwregels	35
8.5	Specifieke gebruiksregels	35
8.6	Ontheffing van de gebruiksregels	36
Artikel 9	Recreatie - Openbare dagrecreatie	37
9.1	Bestemmingsomschrijving	37
9.2	Bouwregels	38



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Artikel 10	Recreatie - Recreatiebedrijven	39
10.1	Bestemmingsomschrijving	39
10.2	Bouwregels	40
Artikel 11	Tuin	43
11.1	Bestemmingsomschrijving	43
11.2	Bouwregels	43
Artikel 12	Verkeer	45
12.1	Bestemmingsomschrijving	45
12.2	Bouwregels	45
12.3	Nadere eisen	46
12.4	Ontheffing van de bouwregels	46
12.5	Specifieke gebruiksregels	47
Artikel 13	Water	49
13.1	Bestemmingsomschrijving	49
13.2	Bouwregels	49
13.3	Specifieke gebruiksregels	50
Artikel 14	Wonen	51
14.1	Bestemmingsomschrijving	51
14.2	Bouwregels	52
14.3	Specifieke gebruiksregels	52
Artikel 15	Leiding - Gas	55
15.1	Bestemmingsomschrijving	55
15.2	Bouwregels	56



REGELS BESTEMMINGSPLAN

15.3	Aanlegvergunning	56
Artikel 16	Leiding - Hoogspanningsverbinding	59
16.1	Bestemmingsomschrijving	59
16.2	Bouwregels	60
16.3	Aanlegvergunning	60
Artikel 17	Waterstaat - Waterkering	63
17.1	Bestemmingsomschrijving	63
17.2	Bouwregels	64
17.3	Aanlegvergunning	64
Artikel 18	Veiligheidszone - Bevi	67
18.1	Omschrijving gebiedsaanduiding	67
18.2	Bouwregels	68
18.3	Ontheffing van de bouwregels	68
Artikel 19	Veiligheidszone - Munitie	69
19.1	Omschrijving gebiedsaanduiding	69
19.2	Bouwregels	70
Artikel 20	Vrijwaringszone - Molenbiotoop	71
20.1	Omschrijving gebiedsaanduiding	71
20.2	Bouwregels	72
20.3	Ontheffing van de bouwregels	72
20.4	Aanlegvergunning	73



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Artikel 21	Wro-zone - Wijzigingsgebied	75
21.1	Omschrijving gebiedsaanduiding	75
21.2	Bouwregels	76
21.3	Aanlegvergunning	76
HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS		
Artikel 22	Anti-dubbeltelregel	79
22.1	Anti-dubbeltelregel	79
Artikel 23	Algemene bouwregels	81
23.1	Percentages op planverbeelding	81
23.2	Hoogteaanduidingen op planverbeelding	81
23.3	Overschrijding van hoogteaanduidingen op planverbeelding	82
23.4	Algemene hoogtematen	82
23.5	Minimale afstand tot hoofdwatgang	83
Artikel 24	Algemene gebruiksregels	85
24.1	Verbod op gebruik van gronden	85
24.2	Verbod op gebruik van bouwwerken	86
Artikel 25	Algemene ontheffingsregels	87
25.1	Algemene ontheffingsregels	87
Artikel 26	Algemene wijzigingsregels	89
26.1	Algemene wijzigingsregels	89



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Artikel 27	Algemene procedureregels	91
27.1	Procedure ontheffing en nadere eisen	91
HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS		
Artikel 28	Overgangsrecht	93
28.1	Overgangsrecht bouwen	93
28.2	Overgangsrecht gebruik	94
28.3	Ontheffing van het overgangsrecht bouwen	94
Artikel 29	Slotregels	95
29.1	Vervangen bestemmingsplannen	95
29.2	Citeertitel	95

Bijlagen van de planregels

BIJLAGE 1	STAAT VAN HORECA-CATEGORIEËN	1
BIJLAGE 2	VISUALISATIE MOLENBIOTOOP	3



HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1

Begrippen

1.1 Algemene begrippen

De begrippen die alle planregels van het bestemmingsplan betreffen, zijn de volgende:

1.1.1 bestemmingsplan:

aanduiding: een geometrisch bepaald vlak of bepaalde figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1783.obp0005-0005 met de bijbehorende regels en bijlagen;

plan: het bestemmingsplan “Zwethstrook” van de gemeente Westland waarvoor deze planregels en de daarbij behorende planverbeelding met legenda, het juridische normenkader vormen;

plangebied: het grondgebied van de gemeente waarop het bestemmingsplan betrekking heeft;

1.1.2 ruimtegebruik algemeen:

bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

boveninsteek sloot: de snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang;

hart van de weg:

- het midden van de rijbaan;
- bij gescheiden rijbanen: het midden van de middenberm;

peil:

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.1.3 bouwen:

bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of het veranderen, en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwgrens: de grens van een bouwvlak;

bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggen;

bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens: de grens van een bouwperceel;

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwvlakpercentage: het maximale percentage van de oppervlakte van een bouwvlak dat mag worden bebouwd, een en ander als bedoeld in Artikel 24 van deze planregels;

bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

bijgebouw: een gebouw dat - vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd - behoort bij een hoofdgebouw en dat in functioneel en bouwkundig opzicht is te onderscheiden van dat hoofdgebouw;

erfscheiding: de scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn;

gebouw: een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

gebouw, hoofd-: een gebouw dat op een bouwvlak door aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

voorgevel: de naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;

voorgevelrooilijn: de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing.

1.1.4 aanleggen en slopen:

werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden: werk of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3, aanhef onder a., van de Wet ruimtelijke ordening;

slopen: het slopen als bedoeld in artikel 3.3, aanhef onder b., van de Wet ruimtelijke ordening.

1.1.5 voorzieningen voor ruimtegebruik:

groenvoorzieningen: groenschermen van opgaande beplanting, bermbeplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplanting in planologisch opzicht een ruimte structurerend effect hebben;

nutsvoorzieningen: voorzieningen, al dan niet als bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken, ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen



REGELS BESTEMMINGSPLAN

van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;
straatmeubilair: bouwwerken voor het openbare gebruik van de ruimte zoals:

- verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame;
- kleinschalige bouwwerken voor nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3,00 meter, waaronder begrepen voorzieningen voor de telecommunicatie, energievoorzieningen, brandkranen en afval-inzamelsystemen.

1.1.6 bevoegdheden van burgemeester en wethouders:

bevoegdheid tot stellen van nadere eisen: de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het stellen van nadere eisen ten opzichte van in het bestemmingsplan omschreven punten, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder d., van de Wet ruimtelijke ordening;

burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland;

ontheffingsbevoegdheid: de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het verlenen van ontheffing van de planregels van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder c., van de Wet ruimtelijke ordening;

wijzigingsbevoegdheid: de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het wijzigen van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder a., van de Wet ruimtelijke ordening.



1.2 Begrippen voor bijzonder gebruik

De begrippen die uitsluitend de bestemmingsregels betreffen, zijn de volgende:

1.2.1 bestemming Agrarisch:

paardenhouderij: een agrarisch bedrijf voor het houden van paarden en pony's met het oog op het fokken van deze dieren zodat deze geschikt zijn voor het verrichten van bepaalde taken, zoals voor hengstenstations, opfokbedrijven, handels-, africhtings- en trainingsstallen, pension- en wedstrijdstallen, verhuurbedrijven, rijsscholen of maneges.

1.2.2 bestemming Bedrijf:

bedrijfsgebouw: een gebouw ten dienste van de bedrijfsvoering zoals ingevolge de bestemming toegestaan, hieronder niet begrepen een bedrijfswoning;

bedrijfsvloeroppervlak: het totale vloeroppervlak van bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

bedrijfswoning: een woning bij een bedrijf, die bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel, waarvan huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is;

bedrijfswoning, bestaande -: een bedrijfswoning die op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was;

geluidshinderlijke inrichtingen: bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningen-besluit milieubeheer;

hoveniersbedrijf: een bedrijf dat werkzaamheden verricht in de vorm van tuinaanleg, aanleg van groenobjecten, tuinontwerp en tuininrichtingen, en welke werkzaamheden hoofdzakelijk plaatsvinden op locaties andere dan de locatie van het bedrijf zelf; in ieder geval valt onder de werkzaamheden van



REGELS BESTEMMINGSPLAN

een hoveniersbedrijf niet het houden van een tuincentrum op de locatie van het bedrijf;

risicovolle inrichtingen: inrichtingen als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.2.3 bestemming Recreatie:

dagrecreatie: het recreëren op een recreatieterrein al dan niet met behulp van kampeermiddelen, zonder dat overnachting in die kampeermiddelen of anderszins op het recreatieterrein is toegestaan;

kampeerberoderij: een gebouw of een deel daarvan dat blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers en in welk gebouw de gasten mede huishoudelijke werkzaamheden kunnen verrichten;

kampeermiddel: een recreatiemiddel als bedoeld in artikel 40, leden 2 en 3, van de Woningwet;

kampeerterrein: gronden die uitsluitend mogen worden gebruikt voor de plaatsing van kampeermiddelen en recreatieverblijven;

recreatiebedrijf: een bedrijf dat uitsluitend het bedrijfsmatig aanbieden van dagrecreatie of verblijfsrecreatie of beide, met de daartoe gerichte recreatievoorzieningen, als oogmerk heeft (camping, bungalowpark, e.d.);

recreatieterrein: de gronden behorende bij het recreatiebedrijf waarop recreatieverblijven of kampeermiddelen kunnen worden geplaatst;

recreatievoorzieningen, bedrijfsmatig aanbieden van-: voorzieningen die zijn aangeboden door het recreatiebedrijf gericht op dienstverlening aan de recreant die recreëert op het recreatieterrein van dat bedrijf, zoals bouwwerken voor ontspanning en vermaak of voor het beheer van het recreatieterrein (stroomvoorziening, verlichting, bewegwijzering e.d.);

trekkershut: een gebouw dat blijkens zijn aard en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als tijdelijke verblijfsruimte voor rondtrekkende toeristen die voornamelijk de fiets als vervoermiddel hebben, een en ander als georganiseerd door de Stichting Trekkershutten van Nederland;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.2.4 bestemming Wonen:

aan-huis-gebonden beroep: een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of therapeutisch gebied of op een daarmee gelijk te stellen gebied;

achtergevel, oorspronkelijke-: de achtergevel van de woning zoals deze in het verleden is opgeleverd, zonder uitbreidingen die eventueel hebben plaatsgevonden;

woning: een complex van ruimten dat blijkens indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een gezinshuishouden;

woongebouw: een gebouw dat één of meer woningen bevat.

1.2.5 gebiedsaanduiding Veiligheidszone:

objecten, kwetsbare- of beperkt kwetsbare-: objecten in de zin van artikel 1, lid 1, onder a. en m., van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

ondergrondse conventionele explosieven: explosieven in de grond, andere dan geïmproviseerde, als bedoeld in de Circulaire van de minister van Defensie en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 20 april 2005 (Staatscourant 2005, nr. 105).



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 2

Wijze van meten

2.1 Meetregels

2.1.1 Van een bouwwerk wordt de **oppervlakte** gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.2 Van een bouwwerk wordt de **inhoud** gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.3 Van een bouwwerk wordt de **goothoogte** gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.4 Van een bouwwerk wordt de **bouwhoogte** gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.5 Van een windturbine wordt de **bouwhoogte** gemeten vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

2.1.6 Van een bouwwerk wordt de **dakhelling** gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.7 Bij het meten worden **afstanden** daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.1.8 De **lengte van aanlegsteigers** wordt gemeten tussen de afstand tussen de boveninsteek van het water en het deel van de aanlegsteiger dat daar het verst vanaf is gelegen.

2.2 Overschrijding bouwvlak

2.2.1 De grenzen van het bouwvlak, zoals die zijn gegeven op de planverbeelding, mogen uitsluitend worden overschreden door:

- tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
- gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- erkers en serres, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt; een erker mag niet breder zijn dan 60 % van de gevel, moet 1,00 meter uit de erfscheiding blijven en mag niet hoger zijn dan de verdiepingvloer;
- rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 meter bedraagt;
- putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water-rioolstoffen;
- hijsinrichtingen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3

Agrarisch

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

A agrarisch

Functieaanduiding:

(bw) bedrijfswoning
(cw) cultuurhistorische waarde
(ph) paardenhouderij
(sa-pw) specifieke vorm van agrarisch -
paardenweide

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de agrarische bedrijfsuitoefening;
- de agrarische gronden;
- de bedrijventerreinen voor de agrarische bedrijfsuitoefening;
- de bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken die voor de agrarische bedrijfsuitoefening nodig zijn;
- een agrarische bedrijfswoning met bijgebouwen op de plaats van een daartoe gerichte functieaanduiding;
- de verkeersvoorzieningen die voor de agrarische bedrijfsuitoefening nodig zijn, zoals:
 - wegen voor gemotoriseerd verkeer, inclusief in- en uitritten;
 - fietspaden en voetpaden;
 - parkeerplaatsen en fietsenstallingen;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- andere verkeersvoorzieningen die nodig zijn voor de geleiding van het verkeer van en naar het bedrijfsgebouw;
- groenvoorzieningen die voor de agrarische bedrijfsuitoefening nodig zijn;
- water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

3.1.2 Niet zijn toegestaan geluidshinderlijke inrichtingen, risicovolle inrichtingen of detailhandel.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend op de bouwvlakken, als aangegeven op de planverbeelding, worden geplaatst;
- het maximale bebouwingspercentage is aangegeven op de planverbeelding;
- de minimale afstand van de bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens indien deze niet in de erfafscheiding zijn gebouwd, bedraagt 3,00 meter;
- het maximale bruto-vloeroppervlak bedraagt voor bijgebouwen van de bedrijfswoning 50% van het bouwvlak tot een maximum van 50 m²;
- de maximale inhoud bedraagt voor bestaande bedrijfswoning 600 m³;
- op de gronden met functieaanduiding (**sa-pw**), als geregeld in onderdeel 3.4.4 van dit Artikel, zijn uitsluitend op het bouwvlak toegestaan:
 - een bijgebouw met een maximaal bruto-vloeroppervlak van 120 m²;
 - een stadmolen met een maximaal bruto-vloeroppervlak van 250 m²;
 - een paddock met een maximaal bruto-vloeroppervlak van 400 m²;
 - een buitenbak voor paarden met een maximaal bruto-vloeroppervlak van 2.000 m²;
- de maximale goothoogte of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken bedraagt:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
agrarisch bedrijfsgebouw	aanduiding op planverbeelding	aanduiding op planverbeelding
agrarische bedrijfswoning	aanduiding op de planverbeelding	goothoogte + 3,00 m
bijgebouw van bedrijfswoning	3,00 m	4,00 m

3.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.

3.3 Nadere eisen

Nadere eisen aan situering gebouwen

3.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering van de gebouwen, mede in verband met de inrichting van de onbebouwde

agrarische bedrijventerreinen met het oog op de aan- en afvoerroutes van goederen en de parkeerruimte voor (vracht-)verkeer, met dien verstande dat:

- daardoor de gebruikswaarde van de agrarische bedrijventerreinen niet onevenredig wordt geschaad; en
- daardoor geen inbreuk wordt gemaakt op de toegelaten maximale bebouwing van de gronden als aangeduid op de planverbeelding in verbintenis met Artikel 23 van deze planregels.

Procedure

3.3.2 Voor het toepassen van de bevoegdheden die onder 3.3.1 zijn toegekend, is Artikel 27 van deze planregels, van overeenkomstige toepassing.



3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 3.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **A** en toevoeging van functieaanduiding **(bw)** uitsluitend het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- het wonen bij het agrarische bedrijf;
- de agrarische bedrijfswoning van het bedrijf die voor de agrarische bedrijfsuitoefening nodig is en die uitsluitend op het bouwvlak mag zijn geplaatst;
- bijgebouwen en andere bouwwerken dan gebouwen, die het gebruik van de agrarische bedrijfswoning ondersteunen of verbeteren.

3.4.2 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 3.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **A** en toevoeging van functieaanduiding **(cw)** uitsluitend het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- het gebruik volgens 3.4.1 van dit Artikel met inachtneming van de bescherming van de cultuurhistorische waarde van het gebouw, in de zin als voor monumenten geregeld in of krachtens de Monumentenwet 1988.

3.4.3 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 3.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **A** en toevoeging van functieaanduiding **(ph)** uitsluitend het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- het gebruik volgens 3.1 en 3.2 van dit Artikel voor een paardenhouderij.

3.4.4 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 3.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **A** en toevoeging van functieaanduiding **(sa-pw)** uitsluitend het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- het gebruik volgens 3.1 en 3.2 van dit Artikel voor een paardenweide, zonder dat sprake is van een paardenhouderij of een manege.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 4

Bedrijf

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
B bedrijf	(bw) bedrijfswoning
	(cw) cultuurhistorische waarde
	(hv) hoveniersbedrijf
	(nv) nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de bedrijventerreinen voor de bedrijfsuitoefening;
- de bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;
- een bedrijfswoning met bijgebouwen op de plaats van een daartoe gerichte functieaanduiding;
- de verkeersvoorzieningen die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn, zoals:
 - wegen voor gemotoriseerd verkeer, inclusief in- en uitritten;
 - fietspaden en voetpaden;
 - parkeerplaatsen en fietsenstallingen;
 - andere verkeersvoorzieningen die nodig zijn voor de geleiding van het verkeer van en naar het bedrijfsgebouw;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- groenvoorzieningen die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;
- water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

4.1.2 Niet zijn toegestaan geluidshinderlijke inrichtingen, risicovolle inrichtingen of detailhandel.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend op de bouwvlakken, als aangegeven op de planverbeelding, worden geplaatst;
- het maximale bebouwingspercentage is aangegeven op de planverbeelding;
- de minimale afstand van de bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens indien deze niet in de erfafscheiding zijn gebouwd, bedraagt 3,00 meter;
- het maximale bruto-vloeroppervlak bedraagt voor bijgebouwen van de bedrijfswoning 50% van het bouwvlak tot een maximum van 50 m²;
- de maximale inhoud bedraagt voor bestaande bedrijfswoning 600 m³;
- de maximale goothoogte of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken bedraagt:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
bedrijfsgebouw	-	aanduiding op planverbeelding
bedrijfswoning	aanduiding op planverbeelding	goothoogte + 3,00 m
bijgebouw van bedrijfswoning	3,00 m	4,00 m

4.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.



4.3 Nadere eisen

Nadere eisen aan situering gebouwen

4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering van de gebouwen, mede in verband met de inrichting van de onbebouwde bedrijventerreinen met het oog op de aan- en afvoerroutes van goederen en de parkeerruimte voor (vracht-)verkeer, met dien verstande dat:

- daardoor de gebruikswaarde van de bedrijventerreinen niet onevenredig wordt geschaad; en
- daardoor geen inbreuk wordt gemaakt op de toegelaten maximale bebouwing van de gronden als aangeduid op de planverbeelding in verbintenis met Artikel 23 van deze planregels.

Procedure

4.3.2 Voor het toepassen van de bevoegdheden die onder 4.3.1 zijn toegekend, is Artikel 27 van deze planregels, van overeenkomstige toepassing.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Ontheffing van maximale bebouwing

4.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met het oog op de wens van intensief ruimtegebruik, ontheffing te verlenen van de toegelaten maximale bebouwing op de gronden, als aangeduid op de planverbeelding in verbintenis met Artikel 23 van deze planregels, tot een maximum van 90 % ten behoeve van, al dan niet onder het peil, gebouwde en in het bedrijfsgebouw geïntegreerde parkeervoorzieningen.

Procedure

4.4.2 Voor het toepassen van de bevoegdheden die onder 4.4.1 zijn toegekend, is Artikel 27 van deze planregels, van overeenkomstige toepassing.



4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 4.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **B** en toevoeging van functieaanduiding **(bw)** uitsluitend het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- het wonen bij het bedrijf;
- de bedrijfswoning van het bedrijf die voor de bedrijfsuitoefening nodig is en die uitsluitend op het bouwvlak mag zijn geplaatst;
- bijgebouwen en andere bouwwerken dan gebouwen, die het gebruik van de bedrijfswoning ondersteunen of verbeteren.

4.5.2 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 4.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **B** en toevoeging van functieaanduiding **(cw)** uitsluitend het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- het gebruik volgens 4.5.1 van dit Artikel met inachtneming van de bescherming van de cultuurhistorische waarde van het gebouw, in de zin als voor monumenten geregeld in of krachtens de Monumentenwet 1988.

4.5.3 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 4.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **B** en toevoeging van functieaanduiding **(hv)** uitsluitend het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- het gebruik volgens 4.1 en 4.2 van dit Artikel door een hoveniersbedrijf, alsmede een showroom en een kantoorruimte voor die bedrijfsvoering;
- horeca-activiteiten zijn niet toegestaan.

4.5.4 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 4.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **B** en toevoeging van functieaanduiding **(nv)** het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- het gebruik volgens 4.1 en 4.2 van dit Artikel voor een nutsvoorziening.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 5

Cultuur en ontspanning

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

CO cultuur en ontspanning

(sco-sc) specifieke vorm van cultuur en
ontspanning: scoutvereniging

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor culturele voorzieningen of voorzieningen voor ontspanning.

5.1.2 Onder de bestemming Cultuur en ontspanning zijn toegestaan:

- de terreinen voor de onder 5.1.1 genoemde voorzieningen;
- de gebouwen en andere bouwwerken die voor de onder 5.1.1 genoemde voorzieningen nodig zijn;
- de verkeersvoorzieningen die voor de onder 5.1.1 genoemde voorzieningen nodig zijn, zoals;
 - wegen voor gemotoriseerd verkeer, inclusief in- en uitritten;
 - fietspaden en voetpaden;
 - parkeerplaatsen en fietsenstallingen;
 - andere verkeersvoorzieningen die nodig zijn voor de geleiding van het verkeer van en naar de onder 5.1.1 genoemde voorzieningen;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- groenvoorzieningen die voor het gebruik van de onder 5.1.1 genoemde voorzieningen nodig zijn;
- water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

5.1.3 Niet zijn toegestaan geluidshinderlijke inrichtingen, risicovolle inrichtingen of detailhandel.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend op de bouwvlakken, als aangegeven op de plankaart, worden geplaatst;
- de minimale afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens, indien deze niet in de erfafscheiding zijn gebouwd, bedraagt 3,00 meter;
- de maximale goothoogte of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken bedraagt:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouw	-	aanduiding op planverbeelding

5.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 5.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letters **CO** en toevoeging van functieaanduiding (**sco-sc**) uitsluitend het volgende specifieke gebruik toegestaan:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- het gebruik volgens 5.1 en 5.2 van dit Artikel door een scoutvereniging.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 6

Gemengd - Bedrijf en Horeca

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

GD-BH gemengd - bedrijf en horeca

(vm) verkooppunt motorbrandstoffen
zonder LPG

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 De voor Gemengd - Bedrijf en Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor zowel de bestemming Bedrijf als de bestemming Horeca die op die gronden tegelijkertijd en gelijkwaardig ten opzichte van elkaar gelden.

6.1.2 Onder de bestemming Gemengd - Bedrijf en Horeca is het gebruik toegestaan:

- het gebruik volgens 4.1 van Artikel 4 van deze planregels; en
- het gebruik volgens 8.1 van Artikel 8 van deze planregels.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en:

- de bouwregels volgens 4.2, 4.3 en 4.4 van Artikel 4 van deze planregels;
- de bouwregels volgens 8.2, 8.3 en 8.4 van Artikel 8 van deze planregels.



6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 6.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met lettercombinatie **GD-BH** en toevoeging van functieaanduiding **(vm)** uitsluitend het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- het gebruik volgens 6.1 en 6.2 van dit Artikel voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG, waarbij een tankshop is toegestaan.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 7

Groen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

G **groen**

(-)

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen voor kinderen;
- fietspaden en voetpaden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende bepaling voor de maximale bouwhoogte van de bouwwerken:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
speelvoorzieningen	-	3,00 m
straatverlichting	-	7,00 m

7.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 7.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **G** het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- bomen, groenschermen van opgaande beplanting, beschoeiing, houtgewas en andere groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen voor kinderen;
- fietspaden en voetpaden door de groenvoorzieningen;
- bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor het gebruik van de groenvoorzieningen nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers en straatmeubilair;
- bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor het gebruik van de fietspaden en voetpaden nodig zijn, zoals verkeersborden en straatverlichting;
- waterlopen en waterplassen.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 8

Horeca

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

H horeca

(-)

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

8.1.2 Onder de bestemming Horeca zijn toegestaan:

- de bedrijfsuitoefening overeenkomstig de horeca-categorieën voor soorten van horeca-activiteiten als aangegeven in de Staat van horeca-categorieën in Bijlage 2 van deze planregels;
- de terreinen voor de uitoefening van het horecabedrijf;
- de bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken die voor de uitoefening van het horecabedrijf nodig zijn;
- de verkeersvoorzieningen die voor de uitoefening van het horecabedrijf nodig zijn, zoals:
 - wegen voor gemotoriseerd verkeer, inclusief in- en uitritten;
 - fietspaden en voetpaden;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- parkeerplaatsen en fietsenstallingen;
- andere verkeersvoorzieningen die nodig zijn voor de geleiding van het verkeer van en naar het horecagebouw;
- groenvoorzieningen die voor de uitoefening van het horecabedrijf nodig zijn;
- water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

8.1.3 Niet zijn toegestaan geluidshinderlijke inrichtingen of risicovolle inrichtingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend op de bouwvlakken, als aangegeven op de plankaart, worden geplaatst;
- het maximale bebouwingspercentage is aangegeven op de planverbeelding;
- de minimale afstand van de horecagebouwen tot de perceelsgrens, indien deze niet in de erfafscheiding zijn gebouwd, bedraagt 3,00 meter;
- de maximale goothoogte of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken bedraagt:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
horecagebouw	-	aanduiding op planverbeelding

8.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.



8.3 Nadere eisen

Nadere eisen voor situering horecagebouwen

8.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de horecagebouwen, mede in verband met de inrichting van de onbebouwde bedrijfsterreinen met het oog op de aan- en afvoerroutes van goederen en de parkeerruimte voor clientèle, met dien verstande dat daardoor de gebruikswaarde van de bedrijfsterreinen niet onevenredig wordt geschaad.

Procedure

8.3.2 Voor het toepassen van de bevoegdheden die onder 8.4.1 zijn toegekend, is Artikel 27 van deze planregels, van overeenkomstige toepassing.

8.4 Ontheffing van de bouwregels

Ontheffing van maximale bebouwing

8.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met het oog op de wens van intensief ruimtegebruik, ontheffing te verlenen van de toegelaten maximale bebouwing op de gronden, als aangeduid op de planverbeelding in verbintenis met Artikel 23 van deze planregels, tot een maximum van 90 % ten behoeve van, al dan niet onder het peil, gebouwde parkeervoorzieningen.

Procedure

8.4.2 Voor het toepassen van de bevoegdheden die onder 8.4.1 zijn toegekend, is Artikel 27 van deze planregels, van overeenkomstige toepassing.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 8.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **H** het volgende specifieke gebruik toegestaan:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- op de gronden met functieaanduiding (**h** ≤ **2**): het gebruik volgens 8.1 en 8.2 van dit Artikel door een bedrijf dat volgens de Staat van horeca-categorieën wordt aangemerkt als horecabedrijf van categorie 2 of lager.

8.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Ontheffing van toepasselijkheid horeca-categorieën

8.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van het hiervoor bepaalde onder 8.5 van dit Artikel:

- om bedrijven toe te laten tot één hogere horeca-categorie van de Staat van horeca-categorieën, als gegeven in Bijlage 2 van deze planregels, dan de toegelaten horeca-categorie volgens planverbeelding in verbintenis met 8.5 van dit Artikel, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de op de bestemming toegelaten horeca-categorie; of
- om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van horeca-categorieën, als gegeven in Bijlage 2 van deze planregels, zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens planverbeelding in verbintenis met 8.5 van dit Artikel toegelaten horeca-categorieën.

Procedure

8.6.2 Voor het toepassen van de bevoegdheden die onder 8.6.1 zijn toegekend, is Artikel 27 van deze planregels, van overeenkomstige toepassing.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 9

Recreatie - Openbare dagrecreatie

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

R-ODR recreatie - openbare dagrecreatie

(-)

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 De voor Recreatie met specificatie Openbare dagrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatie in de natuur zonder dat sprake is van bedrijfsmatig aangeboden recreatievoorzieningen.

9.1.2 Onder de onder 9.1.1 genoemde bestemming zijn toegestaan:

- het recreëren in de natuur zonder dat kampeermiddelen of recreatiewoningen kunnen worden geplaatst, met uitzondering van tenten die uitsluitend overdag mogen zijn geplaatst;
- de verkeersvoorzieningen die voor het recreëren in de natuur nodig zijn, zoals:
 - fietspaden en voetpaden;
 - parkeerplaatsen en fietsenstallingen;
 - andere verkeersvoorzieningen die nodig zijn voor de geleiding van het verkeer door het openbare recreatiegebied;
- groenvoorzieningen die voor het recreëren in de natuur nodig zijn;
- water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen gelden de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 10

Recreatie - Recreatiebedrijven

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

R-RB recreatie - recreatiebedrijven

(bw) bedrijfswoning
(kp) kampeerboerderij
(kt) kampeerterrein
(sr-dr) specifieke vorm van recreatie:
dagrecreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 De voor Recreatie met specificatie Recreatiebedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor het bedrijfsmatig aanbieden van recreatievoorzieningen door een recreatiebedrijf.

10.1.2 Onder de onder 10.1.1 genoemde bestemming zijn toegestaan:

- de terreinen voor de uitoefening van het recreatiebedrijf;
- op de gronden met functieaanduiding **(bw)**: de bedrijfswoning van het recreatiebedrijf die voor de uitoefening van het recreatiebedrijf nodig is en die uitsluitend op het bouwvlak mag zijn geplaatst, alsmede bijgebouwen en andere bouwwerken dan gebouwen die het gebruik van de bedrijfswoning ondersteunen of verbeteren;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- op de gronden met functieaanduiding **(kp)**: een kampeerboerderij;
- op de gronden met functieaanduiding **(kt)**: een kampeerterrein met een maximaal aantal kampeerplaatsen van 15 waarvan het gezamenlijke grondoppervlak maximaal 130 m² mag bedragen, trekkershutten tot een maximum van 5 en een bedrijfsgebouw op uitsluitend het bouwvlak waarin onder andere de receptie van de camping, wasgelegenheid en een EHBO-ruimte zijn gesitueerd;
- op de gronden met functieaanduiding **(sr-dr)**: dagrecreatie met uitsluitend kampeermiddelen en op het bouwvlak een botenloods;
- de verkeersvoorzieningen die voor het recreëren en voor de uitoefening van het recreatiebedrijf nodig zijn, zoals:
 - wegen voor gemotoriseerd verkeer, inclusief in- en uitritten;
 - fietspaden en voetpaden;
 - parkeerplaatsen en fietsenstallingen;
 - andere verkeersvoorzieningen die nodig zijn voor de geleiding van het verkeer op het recreatieterrein;
- groenvoorzieningen die voor het recreëren en voor de uitoefening van het recreatiebedrijf nodig zijn;
- water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

10.1.3 Niet zijn toegestaan geluidshinderlijke inrichtingen of risicovolle inrichtingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend op de bouwvlakken, als aangegeven op de plankaart, worden geplaatst;
- de minimale afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens, indien deze niet in de erfafscheiding zijn gebouwd, bedraagt 3,00 meter;
- het maximale bruto-vloeroppervlak bedraagt voor bijgebouwen van de bedrijfswoning 50% van het bouwvlak tot een maximum van 50 m²;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- de maximale inhoud bedraagt voor een bestaande bedrijfswoning 600 m³;
- de maximale goothoogte of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken bedraagt:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
kampeerboerderij op (kp)	-	aanduiding op planverbeelding
bedrijfsgebouw	aanduiding op planverbeelding	goothoogte + 3,00 m
bedrijfswoning	aanduiding op planverbeelding	goothoogte + 3,00 m
bijgebouwen van bedrijfswoning	3,00m	4,00 m

10.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 11

Tuin

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

T **tuin**

(-)

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen;
- de tuin bij het, op de aangrenzende gronden gelegen, woongebouw;
- bouwwerken die geen gebouwen zijn en die uitsluitend op het bestemmingsvlak mogen zijn geplaatst.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de bepaling dat de goothoogte en bouwhoogte van de bouwwerken maximaal bedragen:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
bouwwerken die geen gebouwen zijn	-	1,00 m

11.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 12

Verkeer

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

V verkeer

(-)

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wegverkeer;
- bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de bepaling dat de bouwhoogte van de bouwwerken maximaal bedraagt:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
bouwwerken die geen gebouwen zijn	-	3,00 m
straatverlichting	-	7,00 m

12.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.

12.3 Nadere eisen

Nadere eisen voor veiligheid en straatbeeld

12.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en het straatbeeld.

Procedure

12.3.2 Voor het toepassen van de bevoegdheden die onder 12.3.1 zijn toegekend, is Artikel 27 van deze planregels, van overeenkomstige toepassing.

12.4 Ontheffing van de bouwregels

Ontheffing voor geluidswerende voorzieningen

12.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van het hiervoor bepaalde in dit Artikel voor de realisering van geluidswerende voorzieningen.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Procedure

12.4.2 Voor het toepassen van de bevoegdheden die onder 12.4.1 zijn toegekend, is Artikel 27 van deze planregels, van overeenkomstige toepassing.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 12.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **V** het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- het autoverkeer, fietsverkeer en voetgangersverkeer;
- verkeerswegen en parkeerplaatsen voor autoverkeer;
- in- en uitritten;
- fiets- en voetpaden;
- bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers, verkeersborden en straatverlichting;
- groenvoorzieningen en watergangen voor de begrenzing en de waterafvoer van de wegen en de parkeerplaatsen, zoals bermen en taluds.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 13

Water

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

WA **water**

(-)

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- natuur in de vorm van water met inbegrip van de zich daarin bevindende flora en fauna;
- groenvoorzieningen;
- de waterhuishouding;
- langzaam verkeer op het land en op het water.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de bepaling dat voor de bouwwerken de volgende maximale bouwhoogte geldt:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
bouwwerken die geen gebouwen zijn, met uitzondering van bruggen	-	1,00 m

13.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 13.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letters **WA** het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- waterlopen en waterplassen, zowel als natuurlijk verschijnsel als wel als netwerk voor de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en waterafvoer);
- groenvoorzieningen rondom het water;
- de bij waterlopen en waterplassen behorende bouwwerken waaronder keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers;
- fietspaden en voetpaden;
- verkeer te water.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 14

Wonen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

W **wonen**

(-)

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen;
- een woongebouw dat uitsluitend op het bouwvlak mag zijn geplaatst;
- aan- en uitbouwen van het woongebouw;
- bijgebouwen en overkappingen bij het woongebouw die uitsluitend op het bouwvlak mogen zijn geplaatst;
- bouwwerken die geen gebouwen zijn en die uitsluitend op het bouwvlak mogen zijn geplaatst;
- het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep in samenhang met het wonen.



14.2 Bouwregels

14.2.1 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend op de bouwvlakken, als aangegeven op de planverbeelding, worden geplaatst;
- de minimale afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens, indien deze niet in de erfscheiding worden gebouwd, bedraagt 3,00 meter;
- het maximale bruto-oppervlak van een bijgebouw bedraagt 75 m²;
- de maximale goothoogte of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken bedraagt:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
woongebouw	aanduiding op planverbeelding	goothoogte + 3,00 m
aan- en uitbouwen	0,25 m boven vloer van eerste verdieping van woongebouw, tot een maximum van 4,00 m boven peil	-
bijgebouwen	3,00 m	3,00 m
bouwwerken die geen gebouwen zijn	-	1,00 m

14.2.2 Voor de overige maten gelden de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Binnen het kader van de doeleindenomschrijving onder 14.1 van dit Artikel is op de bestemming aangegeven met letter **W** het gebruik van gedeelten van het woongebouw toegestaan voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep, mits:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- het vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep niet groter is dan 25 % van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, tot een maximum van 50 m²;
- het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- het beroep alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
- er geen vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden als bedoeld in de Wet milieubeheer; en
- er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 15

Leiding - Gas

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:

L-G leiding - gas

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 De voor Leiding met specificatie Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de bescherming van een ondergrondse leiding voor het hoofdtransport van gas;
- het onderhoud van de gasleiding; en
- voor de bescherming van mensen en bouwwerken in de directe nabijheid van de gasleiding.

15.1.2 De gronden waarop de dubbelbestemming rust mogen worden gebruikt volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming, mits:

- het gebruik van de onderliggende bestemming niet in strijd is de hierna te gegeven gebruiksregels van de dubbelbestemming; en
- het gebruik van de onderliggende bestemming niet zodanig is dat daarmee de verwezenlijking van de dubbelbestemming of het gebruik van die



dubbelbestemming in de toekomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt bemoeilijkt of wordt beperkt.

15.2 Bouwregels

Bouwen volgens de dubbelbestemming

15.2.1 Volgens de gebruiksregels, gegeven onder 15.1 van dit Artikel, mogen bouwwerken worden gebouwd die voor het onderhoud of het herstel van de gasleiding nodig zijn.

15.2.2 Voor het bouwen gelden de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.

Bouwen volgens de onderliggende bestemming

15.2.3 Op de gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, mits daartoe toestemming is verleend door de beheerder van de gasleiding.

Advies over bouwvergunning

15.2.4 Alvorens bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de gasleiding.

15.3 Aanlegvergunning

Aanlegverbod

15.3.1 Het is verboden op of in de gronden met een hieronder genoemde dubbelbestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning verleend door burgemeester en wethouders, de werken en werkzaamheden te verrichten die hierna onder 15.3.7 zijn genoemd, behoudens de daarbij vermelde uitzonderingen op het aanlegverbod.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Verlening aanlegvergunning

15.3.2 Voor de verlening van aanlegvergunning moet in acht worden genomen het hieronder bepaalde onder 15.3.3, 15.3.4, 15.3.5 en 15.3.6.

15.3.3 Aan de aanlegvergunning mogen voorwaarden worden verbonden mits daarover vooraf schriftelijk advies is gevraagd aan de deskundige als bedoeld onder 15.3.5.

Toelaatbaarheid van de werken of werkzaamheden

15.3.4 De werken of werkzaamheden die onder het aanlegverbod vallen, zijn slechts toelaatbaar voorzover het belang dat met de dubbelbestemming wordt gediend, hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

Advies over aanlegvergunning

15.3.5 Voor de verlening van de aanlegvergunning vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies aan de beheerder van de gasleiding.

15.3.6 Het schriftelijk advies betreft in het bijzonder de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de dubbelbestemming niet onevenredig wordt geschaad, en over de eventueel te stellen voorwaarden aan de aanlegvergunning.

Bijzonder aanlegverbod voor Leiding - Gas

15.3.7 De werken en werkzaamheden die op grond van het bepaalde onder 15.3.1 verboden zijn op de gronden met dubbelbestemming Leiding - Gas, zijn:

- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het beplanten van gronden met diep-wortelende of hoogopgaande beplanting;
- het verlagen van de bodem;
- het afgraven of ophogen van de grond;
- het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- diepploegen;

met uitzondering van:

- normale onderhoudswerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het beheer of de voltooiing van de werken die bij het van kracht worden van het bestemmingsplan



REGELS BESTEMMINGSPLAN

reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of nog te verlenen aanlegvergunning;

- normaal spit- en ploegwerk, daaronder niet begrepen diepploegen en spitwerk ten behoeve van de aanleg van drainagewerken;
- de werkzaamheden die vallen onder het aanlegverbod voorzover deze, gelet op de diepte of hoogte van de ligging van de leidingen, van ondergeschikte betekenis moeten worden geacht.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 16

Leiding - Hoogspanningsverbinding

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:

L-HV leiding - hoogspanningsverbinding

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 De voor Leiding met specificatie Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de bescherming van een bovengrondse verbinding voor het hoofdtransport van elektriciteit onder hoogspanning;
- het onderhoud van de hoogspanningsverbinding; en
- voor de bescherming van mensen en bouwwerken in de directe nabijheid van de hoogspanningsverbinding.

16.1.2 De gronden waarop de dubbelbestemming rust mogen worden gebruikt volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming, mits:

- het gebruik van de onderliggende bestemming niet in strijd is de hierna te gegeven gebruiksregels van de dubbelbestemming; en
- het gebruik van de onderliggende bestemming niet zodanig is dat daarmee de verwezenlijking van de dubbelbestemming of het gebruik van die



REGELS BESTEMMINGSPLAN

dubbelbestemming in de toekomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt bemoeilijkt of wordt beperkt.

16.2 Bouwregels

Bouwen volgens de dubbelbestemming

16.2.1 Volgens de gebruiksregels, gegeven onder 16.1 van dit Artikel, mogen bouwwerken worden gebouwd die voor het onderhoud of het herstel van de hoogspanningsverbinding nodig zijn.

16.2.2 Voor het bouwen gelden de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.

Bouwen volgens de onderliggende bestemming

16.2.3 Op de gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, mits daartoe toestemming is verleend door de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

Advies over bouwvergunning

16.2.4 Alvorens bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

16.3 Aanlegvergunning

Aanlegverbod

16.3.1 Het is verboden op of in de gronden met een hieronder genoemde dubbelbestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning verleend door burgemeester en wethouders, de werken en werkzaamheden te verrichten die hierna onder 16.3.7 zijn genoemd, behoudens de daarbij vermelde uitzonderingen op het aanlegverbod.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Verlening aanlegvergunning

16.3.2 Voor de verlening van aanlegvergunning moet in acht worden genomen het hieronder bepaalde onder 16.3.3, 16.3.4, 16.3.5 en 16.3.6.

16.3.3 Aan de aanlegvergunning mogen voorwaarden worden verbonden mits daarover vooraf schriftelijk advies is gevraagd aan de deskundige als bedoeld onder 16.3.5.

Toelaatbaarheid van de werken of werkzaamheden

16.3.4 De werken of werkzaamheden die onder het aanlegverbod vallen, zijn slechts toelaatbaar voorzover het belang dat met de dubbelbestemming wordt gediend, hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

Advies over aanlegvergunning

16.3.5 Voor de verlening van de aanlegvergunning vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies aan de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

16.3.6 Het schriftelijk advies betreft in het bijzonder de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de dubbelbestemming niet onevenredig wordt geschaad, en over de eventueel te stellen voorwaarden aan de aanlegvergunning.

Bijzonder aanlegverbod voor Leiding - Hoogspanningsverbinding

16.3.7 De werken en werkzaamheden die op grond van het bepaalde onder 16.3.1 verboden zijn op de gronden met dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding, zijn:

- het beplanten van gronden met hoogopgaande beplanting;
- het verlagen van de bodem;
- het afgraven of ophogen van de grond;
- het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- diepploegen;

met uitzondering van:

- normale onderhoudswerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het beheer of de voltooiing van de werken die bij het van kracht worden van het bestemmingsplan



REGELS BESTEMMINGSPLAN

reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of nog te verlenen aanlegvergunning;

- normaal spit- en ploegwerk, daaronder niet begrepen diepploegen en spitwerk ten behoeve van de aanleg van drainagewerken;
- de werkzaamheden die vallen onder het aanlegverbod voorzover deze, gelet op de diepte of hoogte van de ligging van de leidingen, van ondergeschikte betekenis moeten worden geacht.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 17

Waterstaat - Waterkering

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:

WS-WK waterstaat - waterkering

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 De voor Waterstaat met specificatie Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering.

17.1.2 De gronden waarop de dubbelbestemming rust mogen worden gebruikt volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming, mits:

- het gebruik van de onderliggende bestemming niet in strijd is met de hierna te geven gebruiksregels van de dubbelbestemming; en
- het gebruik van de onderliggende bestemming niet zodanig is dat daarmee de verwezenlijking van de dubbelbestemming of het gebruik van die dubbelbestemming in de toekomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt bemoeilijkt of wordt beperkt.



17.2 Bouwregels

Bouwen volgens de dubbelbestemming

17.2.1 Volgens de gebruiksregels, gegeven onder 17.1 van dit Artikel, mogen bouwwerken worden gebouwd die geen gebouwen zijn en die voor het behoud en het onderhoud van de waterkering nodig zijn.

17.2.2 De bouwwerken die nodig zijn voor het behoud en het onderhoud van de waterkering mogen een bouwhoogte van ten hoogste 2,50 m hebben.

17.2.3 Voor het bouwen gelden verder de aanduidingen op de planverbeelding en de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.

Bouwen volgens de onderliggende bestemming

17.2.4 Op de gronden mogen bouwwerken worden gebouwd volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, mits:

- het bouwplan volgens de onderliggende bestemming betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bouwwerken; en
- de oppervlakte van de bebouwing, voorzover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid.

Advies over bouwvergunning

17.2.5 Alvorens bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

17.3 Aanlegvergunning

Aanlegverbod

17.3.1 Het is verboden op of in de gronden met een hieronder genoemde dubbelbestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning verleend door burgemeester en wethouders, de werken en werkzaamheden te verrichten die hierna onder 17.3.7 zijn genoemd, behoudens de daarbij vermelde uitzonderingen op het aanlegverbod.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Verlening aanlegvergunning

17.3.2 Voor de verlening van aanlegvergunning moet in acht worden genomen het hieronder bepaalde onder 17.3.3, 17.3.4, 17.3.5 en 17.3.6.

17.3.3 Aan de aanlegvergunning mogen voorwaarden worden verbonden mits daarover vooraf schriftelijk advies is gevraagd aan de onderscheidene deskundigen als bedoeld onder 17.3.5.

Toelaatbaarheid van de werken of werkzaamheden

17.3.4 De werken of werkzaamheden die onder het aanlegverbod vallen, zijn slechts toelaatbaar voorzover het belang dat met de dubbelbestemming wordt gediend, hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

Advies over aanlegvergunning

17.3.5 Voor de verlening van de aanlegvergunning vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies aan het Hoogheemraadschap van Delfland.

17.3.6 Het schriftelijk advies betreft in het bijzonder de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de dubbelbestemming niet onevenredig wordt geschaad, en over de eventueel te stellen voorwaarden aan de aanlegvergunning.

Bijzonder aanlegverbod voor Waterstaat - Waterkering

17.3.7 De werken en werkzaamheden die op grond van het bepaalde onder 17.3.1 verboden zijn op de gronden met dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, zijn:

- het ontginnen, het bodem verlagen, het afgraven, het ophogen en/of het egaliseren;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie en het scheuren of frezen van natuurlijke graslandvegetaties;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoeken naar bodemschatten, alsmede het slaan van waterputten of -bronnen ten behoeve van de drinkwaterwinning;
- het bebossen of aanbrengen van kruidachtige of houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;
- het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen en kaden;
- het bestrooien of bespuiten van gronden met chemische bestrijdingsmiddelen;

met uitzondering van:

- de normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die bij het van kracht worden van dit plan reeds bestonden of in uitvoering waren genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of nog te verlenen vergunning;

hieronder worden mede verstaan:

- het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van voor de waterkeringsfunctie ongewenste veranderingen;
- het onderhoud en herstel dan wel aanpassen van bestaande oeverbeschoeiingen, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van voor de waterkeringsfunctie ongewenste veranderingen;
- werken en/of werkzaamheden die strekken tot behoud of tot herstel van de landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 18

Veiligheidszone - Bevi

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Gebiedsaanduiding:

[arcering op planverbeelding] veiligheidszone - bevi

18.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

18.1.1 De gronden ter plaatse van de aanduiding Veiligheidszone met specificatie Bevi zijn met voorrang mede bestemd voor de bescherming van mens en dier tegen gevaar afkomstig van gevaarlijke inrichtingen of gevaarlijke objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

18.1.2 De gronden waarop de gebiedsaanduiding rust mogen worden gebruikt volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming, mits:

- het gebruik van de onderliggende bestemming niet in strijd is de hierna te gegeven gebruiksregels van de gebiedsaanduiding; en
- het gebruik van de onderliggende bestemming niet zodanig is dat daarmee het gebruik van de gronden volgens de gebiedsaanduiding in de toekomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt bemoeilijkt of wordt beperkt.



18.2 Bouwregels

Bouwen volgens de gebiedsaanduiding

18.2.1 Volgens de gebruiksregels, gegeven onder 18.1 van dit Artikel, mogen bouwwerken worden gebouwd die geen gebouwen zijn en die voor het tegen gaan van het gevaar als bedoeld onder 18.1, nodig zijn.

18.2.2 De bouwwerken die nodig zijn voor de opslag van gevaarlijke stoffen mogen een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 meter hebben.

18.2.3 Voor het bouwen gelden verder de aanduidingen op de planverbeelding en de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.

Bouwen volgens de onderliggende bestemming

18.2.4 Op de gronden mogen volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

18.3 Ontheffing van de bouwregels

Ontheffing voor bouwen van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten

18.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 18.2.4 van dit Artikel voor het oprichten van bouwwerken binnen de op de planverbeelding aangeduide veiligheidszone langs een route voor gevaarlijke stoffen, indien die bouwwerken als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten kunnen worden aangemerkt in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, mits aangetoond wordt dat deze objecten voldoen aan de normen van plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Procedure

18.3.2 Voor het toepassen van de bevoegdheden onder 18.3.1 zijn toegekend, is Artikel 27 van deze planregels, van overeenkomstige toepassing.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 19

Veiligheidszone - Munitie

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Gebiedsaanduiding:

[arcering op planverbeelding] veiligheidszone - munitie

19.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

19.1.1 De gronden ter plaatse van de aanduiding Veiligheidszone met specificatie Munitie zijn met voorrang mede bestemd voor de bescherming van mens en dier tegen ontploffingsgevaar of brandgevaar vanwege de waarschijnlijke aanwezigheid van ondergrondse conventionele explosieven afkomstig van de Tweede Wereldoorlog.

19.1.2 De gronden waarop de gebiedsaanduiding rust mogen worden gebruikt volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming, mits:

- het gebruik van de onderliggende bestemming niet in strijd is de hierna te gegeven gebruiksregels van de gebiedsaanduiding; en
- het gebruik van de onderliggende bestemming niet zodanig is dat daarmee het gebruik van de gronden volgens de gebiedsaanduiding in de toekomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt bemoeilijkt of wordt beperkt.



19.2 Bouwregels

Bouwen volgens de gebiedsaanduiding

19.2.1 Volgens de gebruiksregels, gegeven onder 19.1 van dit Artikel, mogen bouwwerken worden gebouwd die geen gebouwen zijn en die voor het tegen gaan van het gevaar als bedoeld onder 19.1, nodig zijn.

19.2.2 De bouwwerken als genoemd onder 19.2.1 mogen een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 meter hebben.

19.2.3 Voor het bouwen gelden verder de aanduidingen op de planverbeelding en de maten als gegeven in Artikel 23 van deze planregels.

Bouwen volgens de onderliggende bestemming

19.2.4 Op de gronden mogen volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits hierdoor geen gevaar ontstaat, als bedoeld onder 19.1, zowel tijdens de bouw en tijdens de duur dat het bouwwerk in stand blijft als wel als gevolg van eventuele sloop van het bouwwerk.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 20

Vrijwaringszone - Molenbiotoop

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Gebiedsaanduiding:

[arcering op planverbeelding] vrijwaringszone - molenbiotoop

20.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

20.1.1 De gronden ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone met specificatie Molenbiotoop zijn met voorrang mede bestemd voor de vrijwaring van ruimtelijke belangen ten opzichte van de onderliggende bestemming, in het bijzonder het belang van een molenbiotoop.

20.1.2 De gronden waarop de gebiedsaanduiding rust mogen worden gebruikt volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming, mits:

- het gebruik van de onderliggende bestemming niet in strijd is de hierna te gegeven gebruiksregels van de gebiedsaanduiding; en
- het gebruik van de onderliggende bestemming niet zodanig is dat daarmee het gebruik van de gronden volgens de gebiedsaanduiding in de toekomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt bemoeilijkt of wordt beperkt.



20.2 Bouwregels

Bouwen volgens de onderliggende bestemming

20.2.1 Volgens de gebruiksregels, gegeven onder 20.1 van dit Artikel, mogen bouwwerken worden gebouwd volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming of bestemmingen die op die gronden rusten, mits de hoogte van die bouwwerken, met uitzondering van erfscheidingen, niet meer bedraagt dan $1/30$ van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

20.2.2 Een verbeelding van de regel onder 20.2.1 is gegeven in Bijlage 2 van de planregels.

Advies over bouwvergunning

20.2.3 Alvorens bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het bureau Cultuur van de provincie Zuid-Holland.

20.3 Ontheffing van de bouwregels

Ontheffing voor hogere bouwwerken

20.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 20.2 van dit Artikel voor het oprichten van bouwwerken met een grotere hoogte dan ingevolge de lijn als bedoeld onder 20.2.1, in die situaties waarin geen belangrijke zichtlijnen aanwezig zijn en/of vrije windvang reeds beperkt is, mits het zicht en/of vrije windvang niet verder worden beperkt.

20.3.2 Alvorens ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het bureau Cultuur van de provincie Zuid-Holland.

20.3.3 Indien omtrent de ontheffing negatief advies is uitgebracht, wordt de ontheffing niet verleend dan nadat gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van de ontheffing geen bezwaar hebben.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Procedure

20.3.4 Voor het toepassen van de bevoegdheden onder 20.3.1 zijn toegekend, is Artikel 27 van deze planregels, van overeenkomstige toepassing.

20.4 Aanlegvergunning

Aanlegverbod

20.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone met specificatie Molenbiotop zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning verleend door burgemeester en wethouders, de volgende werken en werkzaamheden te verrichten:

- het beplanten van gronden met hoogopgaande beplanting die hoger is dan 1/30 van de afstand tussen de beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Verlening aanlegvergunning

20.4.2 Voor de verlening van aanlegvergunning moet in acht worden genomen het hieronder bepaalde onder 20.4.3, 20.4.4, 20.4.5 en 20.4.6.

20.4.3 Aan de aanlegvergunning mogen voorwaarden worden verbonden mits daarover vooraf schriftelijk advies is gevraagd aan de onderscheidene deskundigen als bedoeld onder 20.4.5.

Toelaatbaarheid van de werken of werkzaamheden

20.4.4 De werken of werkzaamheden die onder het aanlegverbod vallen, zijn slechts toelaatbaar voorzover het belang dat met de gebiedsaanduiding wordt gediend, hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

Advies over aanlegvergunning

20.4.5 Voor de verlening van de aanlegvergunning vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies aan bureau Cultuur van de provincie Zuid-Holland.

20.4.6 Het schriftelijk advies betreft in het bijzonder de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de gebiedsaanduiding niet



REGELS BESTEMMINGSPLAN

onevenredig wordt geschaad, en over de eventueel te stellen voorwaarden aan de aanlegvergunning.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 21

Wro-zone - Wijzigingsgebied

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Gebiedsaanduiding:

[arcering op planverbeelding] wro-zone - wijzigingsgebied

21.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

21.1.1 De gronden ter plaatse van de aanduiding Wro-zone met specificatie Wijzigingsgebied zijn met voorrang mede bestemd voor de verwezenlijking van het bestemmingsplan, in het bijzonder de uitoefening van een in deze planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

21.1.2 De gronden waarop de gebiedsaanduiding rust mogen worden gebruikt volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming, mits:

- het gebruik van de onderliggende bestemming niet in strijd is de hierna te gegeven gebruiksregels van de gebiedsaanduiding; en
- het gebruik van de onderliggende bestemming niet zodanig is dat daarmee het gebruik van de gronden volgens de gebiedsaanduiding in de toekomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt bemoeilijkt of wordt beperkt.



21.2 Bouwregels

Bouwen volgens de onderliggende bestemming

21.2.1 Volgens de gebruiksregels, gegeven onder 21.1 van dit Artikel, mogen bouwwerken worden gebouwd volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming of bestemmingen die op die gronden rusten, mits de doelstelling van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld onder 21.1.1, hierdoor niet wordt beperkt of onmogelijk gemaakt.

Advies over bouwvergunning

21.2.2 Alvorens bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders zo nodig advies in bij de eventuele andere overheden of bij instanties die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld onder 21.1.1, belang hebben.

21.3 Aanlegvergunning

Aanlegverbod

21.3.1 Het is verboden op of in de gronden met de gebiedsaanduiding Wro-zone met specificatie Wijzigingsgebied zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning verleend door burgemeester en wethouders, de werken en werkzaamheden te verrichten die de doelstelling van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld onder 21.1.1, beperken of onmogelijk maken.

Verlening aanlegvergunning

21.3.2 Voor de verlening van aanlegvergunning moet in acht worden genomen het hieronder bepaalde onder 21.3.3, 21.3.4, 21.3.5 en 21.3.6.

21.3.3 Aan de aanlegvergunning mogen voorwaarden worden verbonden mits daarover vooraf schriftelijk advies is gevraagd aan de onderscheidene deskundigen als bedoeld onder 21.3.5.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Toelaatbaarheid van de werken of werkzaamheden

21.3.4 De werken of werkzaamheden die onder het aanlegverbod vallen, zijn slechts toelaatbaar voorzover het belang dat met de gebiedsaanduiding wordt gediend, hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

Advies over aanlegvergunning

21.3.5 Voor de verlening van de aanlegvergunning vragen burgemeester en wethouders zo nodig schriftelijk advies aan bij de eventuele andere overheden of bij de instanties die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld onder 21.1.1, belang hebben.

21.3.6 Het schriftelijk advies betreft in het bijzonder de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de gebiedsaanduiding niet onevenredig wordt geschaad, en over de eventueel te stellen voorwaarden aan de aanlegvergunning.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 22

Anti-dubbelregel

22.1 Anti-dubbelregel

22.1.1 Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de boordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 23

Algemene bouwregels

23.1 Percentages op planverbeelding

23.1.1 Het op de planverbeelding in een bouwvlak vermelde percentage geeft aan, hoeveel procent van het oppervlak van dat bouwvlak maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

23.1.2 De op de planverbeelding aangegeven bouwvlakken waarin geen percentages zijn geplaatst, mogen volledig worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald.

23.1.3 Het op de planverbeelding in een bouwvlak vermelde percentage heeft geen betrekking op bouwwerken die geen gebouwen of geen overkappingen zijn.

23.2 Hoogteaanduidingen op planverbeelding

23.2.1 Indien op de planverbeelding geen hoogteaanduiding is aangegeven, dan gelden voor de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn, de algemene hoogtematen als gegeven onder 23.4 van dit Artikel, tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald.



23.3 Overschrijding van hoogteaanduidingen op planverbeelding

23.3.1 De op de planverbeelding aangegeven hoogteaanduidingen mogen worden overschreden door:

- antenne-installaties, mits de hoogte daarvan voldoet aan de algemene hoogtematen als gegeven onder 23.4 van dit Artikel;
- schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen, dakkapellen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen;

tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald.

23.4 Algemene hoogtematen

23.4.1 Als maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn, gelden de volgende maten, tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald:

bouwwerk	bouwhoogte
erfafscheidingen:	
- tussen voorgevelrooilijn en openbare weg	1,00 m
- erfafscheidingen elders	2,00 m
overkappingen	3,00 m
straatmeubilair	3,00 m
lichtmasten	20,00 m
antennes ten behoeve van telecommunicatie niet zijnde schotel- antennes	5,00 m
overige bouwwerken	2,00 m



23.5 Minimale afstand tot hoofdwatgang

23.5.1 Onverminderd het bepaalde in de bestemmingsregels, dient de afstand tussen gebouwen en andere bouwwerken enerzijds en de boveninsteek van de als overige aanduiding op de planverbeelding opgenomen hoofdwatgang ten minste 4,00 meter te bedragen.

23.5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen, in het bijzonder van het bepaalde onder 23.5.1 van dit Artikel, ten einde de voorgeschreven afstandsmaat tot de hoofdwatgang te verkleinen indien dit noodzakelijk is, mits:

- vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland; en
- voor het overige de procedure is gevolgd als gegeven in Artikel 27 van deze planregels.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 24

Algemene gebruiksregels

24.1 Verbod op gebruik van gronden

24.1.1 Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden:

- als opslagplaats voor bagger- en grondspecie;
- als opslagplaats voor materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- als opslagplaats van gebruiksklare of onklare voer- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
- als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen vóór de voorgevelrooilijn;
- als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen achter de voorgevelrooilijn, hoger dan 4,00 meter;
- als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- voor opslag ten behoeve van privé-doeleinden anders dan op gronden met de bestemming Wonen;
- het niet-hobbymatig houden van paarden.

24.1.2 Dit verbod geldt niet voor:

- vormen van gebruik als bedoeld onder 24.1.1 van dit Artikel, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige planregels mag worden gebruikt;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- het uitoefenen van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, het alleen de verkoop betreft van op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;
- het opwekken van energie voor derden, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering, waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat ondergeschikt is binnen het totale bedrijfsresultaat;
- het hobbymatig houden van paarden;
- het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland;
- het gebruik van niet-bebouwde grond voor standaardplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland.

24.2 Verbod op gebruik van bouwwerken

24.2.1 Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt tenminste verstaan het gebruik van:

- woningen binnen het bestemmingsvlak van de bestemming Wonen of Woondoeleinden voor beroeps- of bedrijfsmatige werk en/of opslagruimte, met uitzondering van een aan-huis-gebonden beroep;
- de bouwwerken voor/als seksinrichting.



HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 25

Algemene ontheffingsregels

25.1 Algemene ontheffingsregels

Ontheffing voor afmetingen en maten

25.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van de regels van het bestemmingsplan voor afwijkingen van voorgeschreven afmetingen en maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10 %.

Ontheffing voor kleine bouwwerken

25.1.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van de regels van het bestemmingsplan voor:

- het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van het hoogste 3,00 meter ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes, mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregelen meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken die geen gebouwen zijn en die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6,00 meter;
- geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsvlakken indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het



REGELS BESTEMMINGSPLAN

terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2,00 meter mogen bedragen;

- afwijkingen van het bestemmingsplan ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- overschrijding van bouwvlakgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3,00 meter;
- het afwijken van deze planregels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riooloverstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, en informatie- en reclameborden.

25.1.3 Ontheffing mag slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, zoals bepaald in dit bestemmingsplan, van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Procedure

25.1.4 Voor het toepassen van de bevoegdheden die onder 25.1.1 tot en met 25.1.3 zijn toegekend, is Artikel 27 van deze planregels overeenkomstig van toepassing.



HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 26

Algemene wijzigingsregels

26.1 Algemene wijzigingsregels

Wijzigingsbevoegdheid voor verkeersknooppunt N211

26.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen voor de gronden die op de planverbeelding zijn aangeduid met gebiedsaanduiding Wro-zone met specificatie Wijzigingsgebied door op deze gronden de bestemming Verkeer en Water te leggen met het oog op de realisering van een verkeersknooppunt tussen de Wippolderlaan (N211) en de Laan van Waeringseveld, en wel onder de volgende voorwaarden:

- het verkeersknooppunt moet vorm krijgen in een ongelijkvloerse kruising ("fly-over");
- met de planwijziging mag de waterhuishouding in het plangebied, zoals beschermd met de bestemming Water en met de dubbelbestemming Waterstaat met specificatie Waterkering, niet worden aangetast; in het bijzonder gelden daarvoor de volgende voorwaarden:
 - bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet worden voldaan aan de waterbergingsnorm van 325 m³/ha;
 - bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn tevens de keurbepalingen van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing;
 - de wijziging van de bestemming mag geen negatieve effecten hebben op de doorstroming van de watergang naar het Zwethgemaal;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- voor de planwijziging wordt het onderzoek verricht dat is geboden op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, onder b. en d., van het Besluit ruimtelijke ordening en moeten de resultaten van dat onderzoek zodanig zijn dat de planwijziging tenminste op verantwoorde milieutechnische en ecologische wijze kan plaatsvinden.



HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 27

Algemene procedureregels

27.1 Procedureregels ontheffing en nadere eisen

27.1.1 Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid of een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, zoals deze onderdeel uitmaken van deze planregels, gelden de volgende procedureregels:

- burgemeester en wethouders maken het voornemen om ontheffing te verlenen en het ter inzage leggen van de aanvraag op het gemeentekantoor, tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- het ontheffingsverzoek ligt gedurende een termijn van twee weken voor een ieder op het gemeentekantoor ter inzage;
- de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk en mondeling een zienswijze in te dienen over het voornemen tot verlening van ontheffing;
- indien over het voornemen tot verlening van ontheffing zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- burgemeester en wethouders stellen de indieners van de zienswijzen in kennis van hun besluit.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 28

Overgangsrecht

28.1 Overgangsrecht bouwen

Geoorloofd afwijkend bouwen

28.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van dat plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- 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 gegaan.

Reeds afwijkend bouwen volgens voorheen geldend bestemmingsplan

28.1.2 Onderdeel 28.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.



28.2 Overgangsrecht gebruik

Geoorloofd afwijkend gebruik

28.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

28.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 28.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Onderbreking van afwijkend gebruik

28.2.3 Indien het gebruik, bedoeld onder 28.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Reeds afwijkend gebruik volgens voorheen geldend bestemmingsplan

28.2.4 Onderdeel 28.2.1 van dit Artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

28.3 Ontheffing van het overgangsrecht bouwen

Ontheffingsbevoegdheid voor vergroting van inhoud bouwwerken

28.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 28.1 van dit Artikel voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in genoemde bepaling, met maximaal 10 %.

Procedure

28.3.2 Voor het toepassen van de bevoegdheden die onder 28.3.1 zijn toegekend, is Artikel 27 van deze planregels, overeenkomstig van toepassing.



HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 29

Slotregels

29.1 Vervangen bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt de volgende (delen van) bestemmingsplannen op de dag dat het bestemmingsplan van kracht wordt als bedoeld in artikel 3.8, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening:

- het bestemmingsplan N211/N54/N222 (Veilingroute) C.a., zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Wateringen op 25 oktober 1994 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 14 maart 1995;
- de herziening van het bestemmingsplan N211/N54/N222 (Veilingroute) C.a., zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Westland op 31 oktober 2006 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 27 februari 2007.

29.2 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Zwethstrook”.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Deel B

BIJLAGEN VAN DE PLANREGELS

ZWETHSTROOK
Gemeente Westland



REGELS BESTEMMINGSPLAN

ZWETHSTROOK
Gemeente Westland



BIJLAGE 1

Staat van horeca-categorieën

De volgende categorieën van horeca-activiteiten in het plangebied worden onderscheiden:

Categorie 1: lichte horeca

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur;
- bistro;
- restaurant-hotel.

Categorie 2: middelzware horeca

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

- bar;
- biljartcentrum;
- café;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3: zware horeca

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

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



BIJLAGE 2

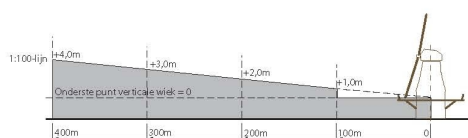
Visualisatie molenbiotoop

De visualisatie van de molenbiotoop van een molen is op de volgende pagina gegeven. De afbeelding ondersteunt de uitleg van de planregel ter bescherming van de molen in het plangebied, gegeven voor de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone met specificatie Molenbiotoop.

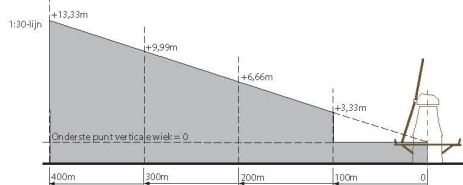


REGELS BESTEMMINGSPLAN

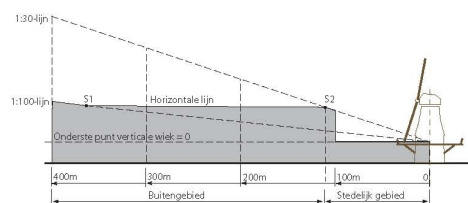
MOLENBIOTOOP



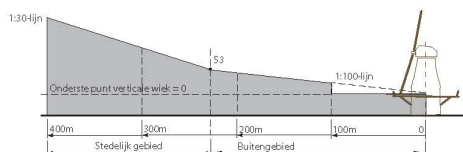
Molenbeschermingszone in buitengebied



Molenbeschermingszone in stedelijk gebied



Molenbeschermingszone in buitengebied en stedelijk gebied, molen gelegen in stedelijk gebied



Molenbeschermingszone in buitengebied en stedelijk gebied, molen gelegen in buitengebied

Legenda

Maximale toegestane bebouwings- en beplantingshoogte

S1 Snijpunt horizontale lijn met 1:100-lijn

S2 Snijpunt grens van stedelijk gebied en buitengebied met 1:30-lijn

S3 Snijpunt grens van buitengebied en stedelijk gebied met 1:100-lijn



REGELS BESTEMMINGSPLAN



REGELS BESTEMMINGSPLAN



VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN

Deel C

PLANVERBEELDING

ZWETHSTROOK
Gemeente Westland



VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN

ZWETHSTROOK
Gemeente Westland