

Bestemmingsplan

Gantel de Baak



GEMEENTE WESTLAND

Vastgesteld

8 april 2014



BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'



BESTEMMINGSPLAN GEMEENTE WESTLAND



GANTEL DE BAAK

KuiperCompagnons

Sticker goedkeuring

Inwerkingtreding:
dd-mm-jjjj

Onherroepelijk:
dd.mm.jjjj



BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'





Inhoudsopgave

I. Toelichting

1.	Inleiding	11
1.1	Bij het plan behorende stukken	11
1.2	Doel van het plan	11
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	11
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	12
1.5	Opbouw van de toelichting	12
2.	Voorgeschiedenis en planontwikkeling	13
2.1	Ontwikkelingsplan Het Nieuwe Westland (IOPW)	13
2.2	Structuurvisie Westland 2025	13
2.3	Samenhang met andere plannen	14
2.4	Organisatie	15
3.	Onderzoek en verantwoording	17
3.1	Beleidsaspecten	17
3.1.1	Europees beleid	17
3.1.2	Rijksbeleid	17
3.1.3	Provinciaal beleid en toetsingskader	19
3.1.4	Regionaal beleid	22
3.1.5	Gemeentelijk beleid	24
3.1.6	Beleid Hoogheemraadschap	29
3.2	Bestaande situatie	34
3.2.1	Ligging in groter verband	34
3.2.2	Functionele aspecten	35
3.2.3	Ruimtelijke aspecten	35
3.3	Cultuurhistorische waarden	36
3.3.1	Wettelijk kader	36
3.3.2	Ontstaansgeschiedenis	37
3.3.3	Archeologisch onderzoek	38
3.3.4	Inventariserend veldonderzoek en karterend booronderzoek	39
3.3.5	Nota Belvedere (vastgesteld 1999)	40
3.3.6	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	40
3.4	Ecologie	40
3.5	Flora en fauna	41
3.5.1	Kader	41
3.5.2	Onderzoek	41
3.5.3	Nader onderzoek	44
3.5.4	Conclusies	44
3.6	Belemmeringen	45
3.7	Duurzaamheid	46
3.7.1	Duurzame stedenbouw	46
3.7.2	Duurzaam bouwen	46
3.8	Milieuaspecten	47
3.8.1	Bedrijven en milieuzoneringen	47
3.8.2	Bodem	51
3.8.3	Akoestische aspecten	53
3.8.4	Luchtkwaliteit	54
3.8.5	Veiligheid	55
3.9	Waterhuishouding	59
3.9.1	Waterkering en veiligheid	59
3.9.2	Waterberging	60





3.9.3	Wateriaanvoer en afwatering	61
3.9.4	Grondwater	61
3.9.5	Drooglegging	62
3.9.6	Watergangen en kunstwerken	62
3.9.7	Waterkwaliteit en ecologie	62
3.9.8	Onderhoud	63
3.9.9	Afvalwater en riolering	64
4.	Planbeschrijving	65
4.1	Inleiding	65
4.2	Structuurschets Poelzone Westland	65
4.3	Stedenbouwkundig hoofdopzet Gantel de Baak	66
4.3.1	Bestaande situatie	66
4.3.2	Algemeen	66
4.3.3	Deelgebied De Haven	67
4.3.4	Middengebied	68
4.3.5	Deelgebied 'De Eilanden'	68
4.3.6	Deelgebied 'Oost'	68
4.4	Woonmilieus en beeldkwaliteit	68
4.4.1	De Haven	68
4.4.2	Deelgebied 'De Eilanden' en deelgebied langs de Rijnsburgerweg (Oost)	68
4.5	Programma en fasering	69
5.	Juridische verantwoording	71
5.1	Inleiding	71
5.2	Geometrische plaatsbepaling	71
5.3	Algemene aspecten	71
5.3.1	Planmethodiek	71
5.3.2	Flexibiliteit	72
5.4	De regels	72
5.4.1	Algemeen	72
5.4.2	Hoofdstuk I Inleidende regels	72
5.4.3	Hoofdstuk II Bestemmingsregels	73
5.4.4	Hoofdstuk III Algemene regels	78
5.4.5	Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel	79
6.	Uitvoerbaarheid	81
6.1	Economische uitvoerbaarheid	81
6.2	Grondbeleid	81
6.3	Realiseringstempo	81
6.4	Kostenverhaalbeleid	81
6.5	Handhavingaspecten	82
7.	Inspraak en overleg	85
7.1	Inspraak	85
7.2	Overleg	85
7.3	Van voorontwerp naar ontwerpbestemmingsplan	86

Bijlagen bij de toelichting

1. Indicatieve afstanden tussen woningen en glastuinbouw
2. Ontheffing Flora- en faunawet, Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit bij besluit van 23 april 2007, kenmerk ff75c.06.toek.0361.sw
3. Nota van beantwoording inspraakreacties bestemmingsplan 'Gantel de Baak'
4. Nota van beantwoording bestuurlijk overleg bestemmingsplan 'Gantel de Baak'





5. Ontheffing van de Verordening Ruimte, Provincie Zuid-Holland bij besluit van 3 juli 2012, kenmerk PZH-2012-339578264
6. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Gantel de Baak'
7. Staat van wijzigingen

Afzonderlijke bijlagen

- Ardea, Woningbouw naast Zadelers Boogaert bv Akoestische Maatregelen, 16 mei 2011
- Goudappel Coffeng, Verkeersmilieuadvies Bestemmingsplan Gantel de Baak, 3 juli 2008
- ArcheoPro, Inventariserend veldonderzoek (IVO-O), karterend booronderzoek, Gantel de Baak, 's Gravenzande, gemeente Westland, 28 april 2008.
- Grontmij Nederland bv, Saneringsplan plangebied 'Gantel de Baak', rapportnummer 99089856, revisie D1, 16 februari 2009
- Beschikking saneringsplan, provincie Zuid-Holland, 13 maart 2009
- Kwantitatieve Risicoanalyse 'Gantel de Baak'
- Cauberg-Huygen, Akoestisch onderzoek Metaalbedrijf Van der Valk Zwartendijk 73 te Monster, Referentie: 20131022-04, 19 november 2013
- Cauberg-Huygen, Akoestisch onderzoek Metaalbedrijf Van der Valk Zwartendijk 73 te Monster; onderzoek naar maatregelen, Referentie: 20131022-05, 19 november 2013

II. Regels

III. Verbeelding





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'





TOELICHTING



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied Gantel de Baak



I. Toelichting

1. Inleiding

1.1 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Gantel de Baak" bestaat uit een geometrische plaatsbepaling (verbeelding) en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden aangegeven, evenals de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur, de verkeersstructuur en de ontwikkelings- of nader uit te werken locaties. In de regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de inhoud van de bestemmingen, de toe te laten bebouwing en het gebruik van gronden.

1.2 Doel van het plan

Doel van het bestemmingsplan "Gantel de Baak" is het mogelijk maken van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied zoals die zijn vastgelegd in het "Ontwikkelingsplan voor Het Nieuwe Westland" (IOPW, november 1999) en de "Visie Greenport Westland 2020" (26 april 2005). Het voorliggende bestemmingsplan zal daarvoor het nader onderbouwde juridisch-planologisch kader bieden, welke tevens geschikt is voor de beheersituatie.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Gantel de Baak maakt onderdeel uit van de Poelzone Westland en is gelegen tussen de kernen Monster en Naaldwijk en ten noordoosten van 's Gravenzande. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- in het noorden: De Gantel;
- in het oosten: de Zwartendijk;
- in het zuiden: de Rijsburgerweg en het verlengde daarvan;
- in het westen: de westzijde van een bestaande watergang tussen (het verlengde van de Rijsburgerweg en de Gantel.

Het middelste deel van Gantel de Baak maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. Hiermee bestaat het plangebied uit een oostelijk en een westelijk deel. Het middengebied is niet opgenomen in het bestemmingsplan aangezien dit deel van Gantel de Baak gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van een warmtekrachtcentrale ten zuiden van de Rijsburgerweg. Dit betekent dat er in het middengebied voornamelijk belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van de bouw van milieugevoelige objecten zoals woningen. Ter plaatse van het middengebied is voor de toekomst wel woningbouwontwikkeling voorzien hiervoor zal in een later stadium een uitwerking worden gemaakt.

De globale ligging van het plangebied is weergegeven op bijgaande afbeelding. De exacte plangrens is aangegeven op de verbeelding.





1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het bestemmingsplan "Gantel de Baak" vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Naaldwijk, vastgesteld op 10 februari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 oktober 2000.

De gronden van het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als "Agrarische doeleinden, glastuinbouw", "Woondoeleinden", "Water", "Verkeersdoeleinden" en "Dagrecreatieve voorzieningen (zonder bebouwingsmogelijkheid)".

De geprojecteerde ontwikkelingen in Gantel de Baak passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Vooruitlopend op voorliggende bestemmingsplanregeling is vrijstelling verleend (conform artikel 19 lid 1 van de destijds geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening) voor de ontwikkeling van de eerste fase van Gantel de Baak (De Haven).

1.5 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 van deze plantoelichting wordt het kader waarbinnen de planontwikkeling plaatsvindt nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de inventarisatie van het beleidskader en de bestaande ruimtelijk functionele situatie. In dat hoofdstuk komen ook de aspecten cultuurhistorische waarden, flora en fauna, belemmeringen, duurzaamheid, verschillende milieuaspecten alsmede waterhuishouding aan de orde. In hoofdstuk 4 "Planbeschrijving" wordt het stedenbouwkundig plan aan de hand van de verschillende inrichtingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 "Juridische verantwoording" wordt ingegaan op de juridische regeling. Hoofdstuk 6 en 7 gaan tot slot in op verschillende uitvoeringsaspecten en inspraak en overleg.





2. Voorgeschiedenis en planontwikkeling

2.1 Ontwikkelingsplan Het Nieuwe Westland (IOPW)

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

De hoofddoelstellingen uit dat plan werden als volgt geformuleerd:

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

Vervolgens zijn de projecten genoemd in het IOPW onderzocht op haalbaarheid. Hiertoe is een intentieovereenkomst ondertekend door de samenwerkende partijen uit het IOPW, de gemeente Westland, het Stadsgewest Haaglanden, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland. De uitkomsten van dat haalbaarheidsonderzoek zijn neergelegd in het Ontwikkelingsplan "Het Nieuwe Westland" van november 1999. Daarin zijn ook de Ontwikkelingsvisie, het investeringsplan en de richtinggevende uitspraken voor de wijze van uitvoering opgenomen. Het Ontwikkelingsplan is daarmee de onderlegger voor de intentieuitspraak van de IOPW partijen met betrekking tot het sluiten van een uitvoeringscontract voor de verschillende projecten genoemd in het IOPW.

2.2 Structuurvisie Westland 2025

De "Structuurvisie Westland 2025" geeft een ruimtelijk toekomstperspectief, een streven voor de langere termijn, zonder daarbij de realiteit uit het oog te verliezen. In het perspectief 2040 staan de ambities voor de toekomst van Westland. Hierin staan ook de kernwaarden die de gemeente als meetlat gebruikt bij toekomstige afwegingen of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt of niet.

Met deze visie faciliteert Westland de gewenste ontwikkelingen en stelt het tegelijkertijd het ruimtelijk kader tot 2025, met het besef dat de uitwerking aan vele partijen is. Westland wil ontwikkelingen mogelijk maken en niet opleggen onder het adagium 'alleen ga je sneller, samen kom je verder'. De visie gaat uit van participatieplanologie, wat betekent dat de gemeente nadrukkelijk andere partijen uitnodigt en haar partners zoekt bij het verwezenlijken van een gedeelde ambitie.

De visie is het beleidsbepalend document voor ruimtelijke ontwikkeling in Westland, waarmee duidelijkheid wordt verschaft aan ontwikkelende partijen en over de functionele invulling van gebieden. De structuurvisie biedt een juridische basis voor bovenplanse verevening en vormt de basis voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen in anterieure overeenkomsten met marktpartijen.

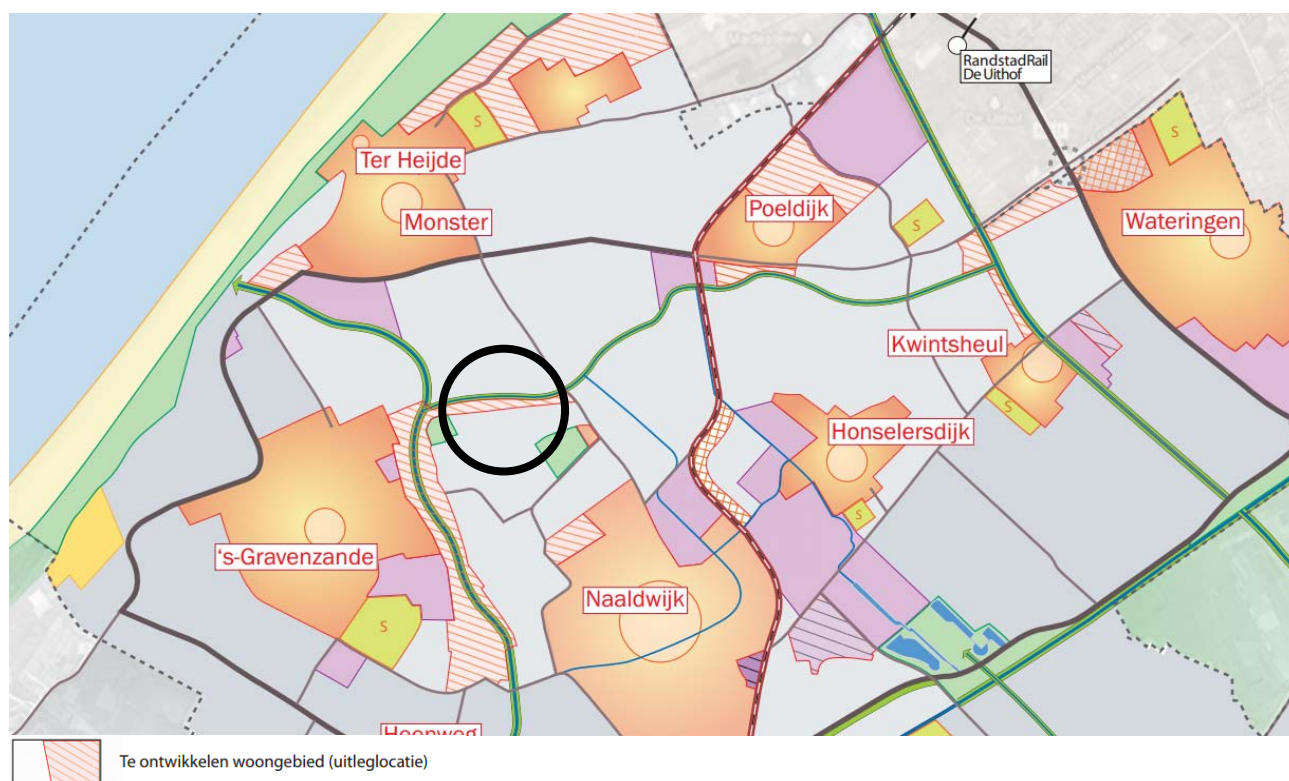
Het perspectief voor Westland in 2040 is vertaald in een concrete visie tot 2025. Deze bestaat uit drie kernwaarden; een florerende glastuinbouwconomie, een leefbare gemeenschap en een goede bereikbaarheid. Op die manier werkt de gemeente aan een gemeenschap die sociale verbondenheid combineert met een unieke economische kracht. Deze centrale doelstelling is de basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van Westland. De kernen en de groenblauwe hoofdstructuur



zijn van groot belang voor leefbaarheid van Westland: daar woont het grootste deel van de inwoners, zijn de voorzieningen geconcentreerd en is vrijetijdsbesteding te vinden. De ruimtelijke kwaliteit moet een positief effect hebben op het sociale klimaat waarin de Westlandse bevolking woont, werkt, onderneemt en recreëert.

Westland moet een goede uitstraling naar buiten hebben. Het glastuinbouwcluster in al zijn verscheidenheid blijft voor de gemeente van centraal belang voor de economie, ook als visitekaartje naar buiten. De structuurvisie vertaalt deze doelstelling naar ruimtelijke ontwikkelingen die invulling geven aan de gestelde ambitie. Dat gebeurt aan de hand van drie thema's met bijhorende strategische speerpunten:

- Economie; versterken glastuinbouwcluster en duurzame economie;
- Leefbaarheid; behoud van een vitaal Westland met onderscheidende dorpen, voldoen aan woningbehoefte Greenport en het versterken van de groenblauwe hoofdstructuur;
- Bereikbaarheid; verbeteren fysieke bereikbaarheid en mobiliteit gemeente;



Afbeelding 2: uitsnede structuurvisiekaart

Het plangebied is in de structuurvisiekaart aangeduid als "te ontwikkelen woongebied (uitleglocatie)". De voorliggende ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de structuurvisie.

2.3 Samenhang met andere plannen

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

De ontwikkelingen in Gantel de Baak maken in ruimtelijk en functioneel opzicht deel uit van de ontwikkelingen die plaatsvinden in de zogenoemde "Poelzone Westland". De Poelzone is



momenteel in gebruik als (duurzaam) glastuinbouwgebied. Om te kunnen voldoen aan de wateropgave, de woningbehoefte en de behoefte aan groen en recreatie is deze zone in de Visie Greenport Westland aangewezen als "zoekgebied voor berging van boezemwater en voor wonen". In de Poelzone is ook een verbreding van de waterloop met bijbehorende elementen voor vergroening voorzien. In dit kader worden overwegend glastuinbouwlocaties getransformeerd naar woonlocaties, waarbij het wonen, het groen en het water met elkaar worden verweven. Naast Gantel de Baak betreft het de locaties Tuinveld, Het Nieuwe Water (Poelpolder) en Duingeest.

Voor Tuinveld en Het Nieuwe Water is een bestemmingsplan vastgesteld. Voor Duingeest is een bestemmingsplan in voorbereiding. Inmiddels is de realisatie van het plan Gantel de Baak gestart na het doorlopen van een artikel 19 procedure als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het gebied rond de Haven.

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

2.4 Organisatie

Ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de locaties die in het IOPW zijn genoemd, waaronder de woningbouwlocaties Tuinveld, Gantel de Baak, Poelpolder en Duingeest, is door de gemeente Westland een projectorganisatie (Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland, ONW, voorheen IOPW) in het leven geroepen.





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'





3. Onderzoek en verantwoording

3.1 Beleidsaspecten

3.1.1 Europees beleid

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

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

3.1.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.





Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuw woongebied mogelijk. De SVIR doet geen specifieke uitspraken over het plangebied, wel wordt er in dit bestemmingsplan aandacht besteed aan de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten. De SVIR werpt derhalve geen belemmeringen op in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur (hoofdwegen en hoofdspoorwegen), de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt in 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen.

Het Barro doet geen specifieke uitspraken over het onderhavige plangebied en vormt zodoende geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de





ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

In het geval van ontwikkelingsplannen, zoals voorliggend plan, is het structuurniveau bepalend voor de waterberging. Op dit niveau worden, binnen de vastgestelde begrenzing, keuzen op hoofdlijnen gemaakt over onder meer de waterstructuur, afkoppeling, infiltratievoorzieningen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Het bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot de waterhuishouding dient altijd als uitgangspunt. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd.

Conclusies

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

3.1.3 Provinciaal beleid en toetsingskader

Provinciale Staten stelden 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Provinciale Staten stelden op vrijdag 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte (de realisatie van de structuurvisie, zie ook hierna) en de Uitvoeringsagenda definitief vast. Vanaf dat moment gelden de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen, en de Nota Regels voor Ruimte (zie ook hierna) niet langer als vigerend beleids- en toetsingskader.



Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. De structuurvisie bevat de belangrijkste opgaven voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele provincie op de middellange termijn.

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart en de Delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.

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

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

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

Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen, niet direct betrekking hebbend op dit plan. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd.



Bebouwingscontour

In de Verordening Ruimte is het plangebied aangemerkt als *Glastuinbouwbedrijfsgebied*. Een aaneengesloten duurzaam glastuinbouwgebied inclusief woon- en bedrijfsbebouwing. Het plangebied is gelegen buiten de op Kaart 1 aangegeven bebouwingscontour. In principe is de nieuw stedelijke en intensief recreatieve functies niet mogelijk buiten de contour. In de verordening is een specifieke ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor Gedeputeerde Staten om de bouw van woningen ten behoeve van 'wonen in het groen' in de gemeente Westland mogelijk te maken (Artikel 3 lid 5 van de verordening). Mits dit in overeenstemming is met de 7^e herziening van het voormalige streekplan Zuid-Holland West (Provinciale Staten, 30 januari 2008).

In de "Zevende partiële herziening Streekplan Zuid-Holland West (januari 2008)" is Gantel de Baak aangewezen als locatie waar woningbouw in lage dichtheid en gecombineerd met groen en water mogelijk is. Tevens is er een maximum opgenomen van 90 woningen.

Op 2 december 2011 is door de gemeente bij de provincie een verzoek ingediend om ontheffing op grond van artikel 3 lid 5 van de verordening te verlenen. Deze ontheffing is 3 juli 2012 door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland verleend (zie bijlage 5). Hiermee past de beoogde ontwikkeling binnen het kader van de specifieke ontheffing in de provinciale verordening.

Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014

Op 26 januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 "Samenhang en samenspel" vastgesteld. In deze visie geeft de provincie aan hoeveel woningen er in periode van 2005 tot 2014 in Zuid-Holland gebouwd moeten worden om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen en welke kwalitatieve accenten zij daarbij legt. Het provinciale beleid is erop gericht ernaar te streven dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. Omdat de woningbehoefte is in de loop van de tijd is veranderd door, onder meer, economische ontwikkelingen, individualisering, gezinsverdunding, de instroom van vluchtelingen, een toenemende vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van ouderen en de extramuralisering in de zorg, is in de woonvisie zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, maar evenzeer naar het scheppen van woonmilieus voor midden- en hogere inkomens.

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

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

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





Waterbeleid

De provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid geformuleerd in een aantal nota's; het "Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006 - 2010)", "Beleidsplan Milieu en Water" (2000), "Bruisend Water" (1998/1999). Deze zijn opgenomen in het groen water milieuplan. De nadruk ligt hierin op duurzaam stedelijk waterbeheer. Relevant voor dit bestemmingsplan zijn het vergroten van het waterbergend vermogen, het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de belevingswaarde van water.

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

Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010

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

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

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

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

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

Conclusies

Het stedenbouwkundig plan voor Gantel de Baak gaat uit van een aantal te bouwen woningen van ten minste 75 en ten hoogste 90. In de 7^e partiële herziening van het streekplan is voor Gantel de Baak een maximum van 90 woningen opgenomen, daarmee past de ontwikkeling van Gantel de Baak binnen het gewijzigd provinciaal beleid.

3.1.4 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 is door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 vastgesteld. Bij de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke





ordering op 1 juli 2008 is voor Planologische Kernbeslissingen, streekplannen en (regionale) structuurplannen bepaald dat deze als structuurvisie zullen gaan gelden. Dit betekent dat een regionaal structuurplan het rechtsgevolg behoudt dat het onder de WRO had.

Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. Het vastgestelde Regionaal Structuurplan Haaglanden kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water, groen etc. In het nieuwe structuurplan is Gantel de Baak aangewezen als ontwikkellocatie wonen (kaart Ontwikkelbeeld 2030 wonen).

Regionale Woonvisie Haaglanden 2000 - 2015

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

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

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

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

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

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

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

De gemeenten kiezen binnen deze regionale strategie voor lokale oplossingen.





Conclusies

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

3.1.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Westland 2025

Zoals reeds vermeld geeft de "Structuurvisie Westland 2025" een ruimtelijk toekomstperspectief, een streven voor de langere termijn, zonder daarbij de realiteit uit het oog te verliezen. In het perspectief 2040 staan de ambities voor de toekomst van Westland. Hierin staan ook de kernwaarden die de gemeente als meetlat gebruikt bij toekomstige afwegingen of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt of niet.

De visie is het beleidsbepalend document voor ruimtelijke ontwikkeling in Westland, waarmee duidelijkheid wordt verschaft aan ontwikkelende partijen en over de functionele invulling van gebieden. De structuurvisie biedt een juridische basis voor bovenplanse verevening en vormt de basis voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen in anterieure overeenkomsten met marktpartijen.

De ambitie is om voldoende woningen te bouwen voor de autonome woningbehoefte van de Westlandse bevolking en voor de behoefte van woningzoekenden die economisch verbonden zijn met de Greenport. Bij de ontwikkeling van de Westlandse woningvoorraad zijn twee aandachtsvelden van belang. Ten eerste een nadrukkelijker focus om te sturen op kwaliteit, meer dan op kwantiteit. Ten tweede een verschuivende aandacht van nieuwbouw naar beheersing en ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad.

Westland stelt zichzelf een minimale woningbouwopgave van 300 à 350 woningen per jaar. Daarmee kan in de ambitie worden voorzien om de autonome groei van Westland plus jaarlijks vijftig economisch gebonden woningzoekenden te huisvesten. Het voorliggende plangebied is in de structuurvisie aangemerkt als 'te ontwikkelen woongebied'. Bovendien is de ontwikkeling van Gantel de Baak reeds opgenomen in het woningbouwprogramma tot 2025. Daarmee draagt de voorliggende ontwikkeling bij aan de ambitie om te voorzien in de woningbehoefte.

Structuurschets Poelzone Westland

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

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

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



Daarnaast kan in de Poelzone, vanwege de diepe ligging ten opzichte van de omgeving en de ligging in de directe nabijheid van de boezem, een calamiteitenberging voor water worden gerealiseerd.

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

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

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

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

Westlands Verkeer en Vervoer Plan

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

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

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

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

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

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



Nota Beleidskader Wonen

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

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

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

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

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

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

Milieubeleid gemeente Westland

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

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

Het gemeentelijke milieubeleidsplan is op 30 augustus 2005 door de raad vastgesteld. Hierin is het beleid ten aanzien van duurzaam bouwen op stedelijk niveau, voor ruimtelijke- en stedelijke ontwikkeling, opgenomen. Het MBP is een gebiedsgericht plan. Dat wil zeggen dat de gemeente





ten aanzien van het milieu is opgedeeld in verschillende gebiedstypen zoals glastuinbouw, centrumgebieden en woongebieden. Per gebiedstype zijn (milieu)strategieën en -ambities bepaald.

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

Op 30 augustus 2005 is eveneens het strategisch milieu uitvoeringsprogramma (SMUP) door de raad vastgesteld. Het SMUP geeft de uitvoering van het milieubeleidsplan op strategisch niveau aan en zal nog worden gevolgd door een milieu-uitvoeringsprogramma 2006 (MUP), dat inzicht geeft in de uitvoering van het milieubeleid per jaar.

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

Welstandsnota Westland

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

Het welstandsbeleid is, in beginsel, gericht op behoud van de oorspronkelijke structurerende elementen en, indien van toepassing, cultuurhistorische bebouwing, evenals van het karakteristieke profiel van de ontsluitingsweggetjes en het inperken van grote oppervlakken verharding ten behoeve van inritten en dergelijke grenzend aan ontsluitingswegen. Gantel de Baak behoort, volgens de welstandsnota, tot het oorspronkelijke kassengebied. De oorspronkelijke structurerende elementen zoals wegen en watergangen zijn aangemerkt als waardevolle landschappelijke elementen.

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

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, omdat er geen welstandscriteria kunnen worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie. De gemeenteraad, of de raadscommissie ruimtelijke ordening, stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en bekend worden gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied. Voor het plangebied wordt op basis van beeldkwaliteitsplannen specifiek welstandsbeleid gevoerd, zie hoofdstuk 4.





Beleidsnota conventionele explosieven in het Westland

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

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

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

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

Nota toerisme

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

- het stimuleren van de economie;
- het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving;
- promotie van glastuinbouwsector.

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

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





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

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

Waterplan Westland. Westlands water, nu en later

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland en het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Delfland hebben het "Waterplan Westland, Westlands water, nu en later" vastgesteld, met uitzondering van de uitvoeringsparagraaf. De vaststelling is het resultaat van intensieve samenwerking tussen beide overheden en overleg met vertegenwoordigers van het Westlandse bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties.

Het waterplan bestaat uit een beleidsdeel met doelstellingen voor de lange termijn (tot 2030) en doelstellingen tot 2015, een uitvoeringsprogramma en een waterstructuurvisie, waarin de ruimtelijke vertaling van de maatregelen is weergegeven. Het doel is stapsgewijs het watersysteem te verbeteren. De gemeente wil het waterplan in samenhang met de Greenportvisie uitvoeren en daarbij vooral ook inspelen op de kansen die zich voordoen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het waterplan heeft de status van gemeentelijk beleid en is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Westland en de Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Delfland. De waterstructuurvisie heeft de status van een gemeentelijke structuurvisie. Deze visie is vervolgens het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en onderlegger voor ruimtelijke plannen. Het waterplan sluit aan op toekomstige ontwikkelingen en ruimtelijke ambities, zoals vastgelegd in de Visie Greenport Westland. De uitvoeringsparagraaf van het waterplan is nog niet vastgesteld.

Gemeente Westland en Hoogheemraadschap van Delfland streven naar 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 een dergelijke situatie is sprake van optimale veiligheid door bescherming tegen overstroming, inclusief het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast door grond- en oppervlaktewater. Ook moet er voldoende oppervlaktewater zijn voor natte en droge periodes en uiteraard een goede waterkwaliteit van zowel grond- als oppervlaktewater. Daarbij wordt water met toegevoegde waarde voor wonen, recreatie en cultuurhistorie gewenst geacht. In deze visie moet in het vervolg ruimtegebruik en watersysteem in onderlinge samenhang worden bekeken. Daarbij is in het waterplan gekozen voor een integrale aanpak, gebundeld in de thema's: 'droge voeten', 'levend water' en 'zichtbaar water'.

Zorgen voor 'droge voeten' betekent zowel voldoende ruimte voor overtollig water in natte periodes als aanvoer van voldoende water in droge tijden. Dit is een kwantitatieve opgave. Daarnaast is er een veiligheidsopgave. Waterkeringen moeten voldoende bescherming bieden tegen overstroming en 'levend water' is water dat betrouwbaar is voor mens en natuur. Dit is een kwalitatieve opgave. 'Zichtbaar water' is waardevol voor de mens en een stabiele factor in een dynamische en sociaaleconomisch vitale gemeente. Zichtbaar water heeft een positieve invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte en een recreatieve en culturele waarde.





Doelstellingen voor 2030

Bij het realiseren van watervisie van de gemeente voor de lange termijn staan de volgende punten centraal in de doelstellingen. Westland en Delfland willen uiteindelijk: een ruime, groene en duurzame boezem, een ontvlochten waterketen en watersysteem, maatwerk voor polders en boezemlanden, een ruimtelijke oriëntatie op het watersysteem en ecologische en recreatieve meerwaarde van oppervlaktewater, kades en oevers.

Doelstellingen voor 2015

Om de ambities voor 2030 te halen, moet de gemeente (in samenwerking met het Hoogheemraadschap) nu al beginnen. Op basis van de langetermijnvisie zijn er keuzes gemaakt en de doelstellingen voor de korte en middellange termijn geformuleerd. Met andere woorden: hoe moet het waterbeheer in Westland er in 2015 uitzien? Wat wil de gemeente, op weg naar 2030, op dat moment hebben gerealiseerd? In 2015 moeten de onderstaande zaken zijn gerealiseerd. Na uitvoering van deze doelstellingen is de basis gelegd voor verdere uitwerking van de gemeentelijke visie in de jaren 2015 tot 2030.

Droge voeten

- *Vasthouden, bergen en afvoeren*
Het systeem is in 2015 zodanig ingericht dat het bestand is tegen de te verwachten piekbuien. De kans op wateroverlast is, conform de afspraken in het NBW, beperkt tot 1/100 voor stedelijk gebied en bedrijventerreinen, 1/50 voor glastuinbouwgebied en 1/10 voor grasland.
- *Wateraanvoer*
In 2015 heeft Westland voldoende en kwalitatief goed oppervlaktewater voor peilhandhaving en verversing of doorspoeling tijdens extreme omstandigheden.
- *Waterkeringen*
In 2015 bieden de waterkeringen veiligheid tegen overstroming volgens de geldende veiligheidsnormen.
- *Grondwater*
In 2015 leidt het grondwaterniveau niet meer tot wateroverlast en is de grondwaterkwaliteit verbeterd.

Levend water

- *Waterkwaliteit*
De waterkwaliteit voldoet in 2015 aan de wettelijke normen, zoals vastgelegd in landelijke en Europese wet- en regelgeving.
- *Ecologie*
De ecologische kwaliteit van het water in Westland is in 2015 zodanig verbeterd dat de gewenste plant- en diersoorten zich optimaal kunnen ontwikkelen conform de Kaderrichtlijn Water.





Zichtbaar water

- *Ruimtelijke kwaliteit*

In 2015 is de ruimtelijke kwaliteit in Westland voor de factor water aanzienlijk verbeterd om de leefbaarheid voor de inwoners van Westland te vergroten.

- *Recreatie*

In 2015 zijn de recreatieve gebruiksmogelijkheden van water, oevers en kades toegenomen ten opzichte van 2008 en is de belevingswaarde vergroot.

In dit waterplan is per onderdeel een inventarisatie van de knelpunten gemaakt, voorzien van mogelijke oplossingen. Bij het treffen van maatregelen zal er altijd moeten worden gekeken naar de effecten van de maatregelen op de bestaande functies. In het Westland geldt dit in het bijzonder voor de glastuinbouw. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt moeten worden van de mogelijkheden voor innovatieve berging.

De maatregelen mogen niet zo ver gaan dat bestaande functies hierdoor onevenredig worden benadeeld. Het gaat dan met name om zaken als verzilting, drooglegging, open grondteelten en het gebruik van oppervlakte water als gietwater. In zijn algemeenheid geldt dat de functies in het gebied optimaal moeten kunnen worden uitgeoefend en dat de waterhuishouding daarop moet worden afgestemd. De waterhuishouding moet goed functioneren om in het Westland droge voeten, levend en zichtbaar water te krijgen en te houden.

Handhaven op maat 2011-2014

Op 1 februari 2011 hebben burgemeester en wethouders van Westland de beleidsnota 'Handhaven op maat' vastgesteld. Hierin zijn de doelen en richting voor milieuhandhaving en bouw- en woningtoezicht voor de komende vier jaren beschreven. De gemeente Westland wil een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor haar burgers en ondernemers. Dat wil de gemeente bereiken door de duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid in het Westland te vergroten en te waarborgen. Handhaving is hierbij één van de middelen die hiervoor wordt ingezet. Handhaving is dus geen doel op zich, maar een onderdeel van de reguleringsketen (ontwikkeling wet - en regelgeving - normstelling - vergunningverlening - uitvoering – toezicht -handhaving). De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik wordt specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, om handhavend optreden hiertegen goed mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming. Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van in stand te houden. Daarnaast

heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft het team bouw- en woningtoezicht van de afdeling Ruimte, Omgeving en Veiligheid hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitsstelling, een handhavingstraject ingezet. Zie met betrekking tot handhaving ook paragraaf 6.5 Handhavingsaspecten.

3.1.6 Beleid Hoogheemraadschap

Algemeen

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft voor het plangebied de zorg voor het voorkomen van wateroverlast (de waterpeilbeheersing), de beveiliging tegen inundatie (de zorg voor



waterkeringen) en de instandhouding van een duurzaam watersysteem (de zorg voor schoon en ecologisch gezond water). Het Hoogheemraadschap van Delfland bepaalt regionaal de beleidskaders in het Waterbeheersplan 2010 – 2015.

Waterbeheerplan 2010-2015, Keuzes maken, kansen benutten

In dit plan zet Delfland de lijnen uit voor de komende jaren. De koers bouwt voort op die in het vorige waterbeheerplan. 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. Hieronder worden de hoofdlijnen van de belangrijkste onderwerpen.

Delfland opereert in een dynamische omgeving. Het klimaat verandert, het beheergebied en het gebied eromheen veranderen en er zijn nieuwe wetten en regels gekomen. Dit heeft tot gevolg dat de wateropgaven toenemen in omvang en complexiteit en dat het takenpakket van Delfland groter wordt. De wateropgaven nemen toe door een combinatie van ruimedruk, zeespiegelstijging, bodemdaling, verzilting, neerslagpieken en droogte. Het takenpakket wordt groter door, onder meer, de zorg voor het grondwater, nieuwe Europese richtlijnen en de actievere rol bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De kern van Delflands beleid voor de planperiode 2010-2015 is vervat in drie ambities en vijf 'uitgangspunten' voor de aanpak.

Ambities:

- Delfland zet weer een flinke stap naar een robuust en veerkrachtig watersysteem. Dit is een watersysteem dat sterk wisselende weersomstandigheden goed kan opvangen. Nadat extreme weersomstandigheden zijn opgetreden kan het watersysteem zijn functies goed blijven vervullen. De waternatuur is in balans en herstelt zich snel na verstoringen.
- Delfland blijft voldoen aan alle wettelijke eisen voor het transporteren en zuiveren van afvalwater en het verwerken van zuiveringsslib. Het beheer van de afvalwaterketen is doelmatiger, transparanter en duurzamer geworden.
- Delfland heeft zijn kennis van het watersysteem verdiept, zowel in reguliere situaties als bij extreem nat of droog weer. Delfland weet nog beter hoe te anticiperen op veranderende extremen en in te spelen op calamiteiten. Er is meer inzicht in de werking en de kosten(opbouw) van de afvalwaterketen.

Hoofdlijnen van de aanpak:

- Delfland spreidt de realisatie van de wateropgave in de tijd, zodat de lastenstijging binnen de perken blijft en het tempo aansluit bij de mogelijkheden van het gebied. Alle (wettelijke) doelen worden gerealiseerd, maar soms pas in een volgende planperiode;
- Beheer en onderhoud zijn op peil. Delfland zorgt dat het watersysteem en de zuiveringstechnische werken in goede staat verkeren en naar behoren functioneren;
- Delfland realiseert de wateropgave integraal, gebiedsgericht en in samenwerking met anderen;
- Delfland werkt transparant, klantgericht en innovatief;
- Delfland werkt duurzaam.

De ambities en de hoofdlijnen van de aanpak zijn vertaald in concrete resultaten per taakveld. Deze resultaten zijn in het uitvoeringsprogramma uitgewerkt in doelen die zijn opgenomen in een bijlage (A) bij het waterbeheerplan.

In de periode 2010-2015 ligt de nadruk op realisatie. In 2015 is het water dan ook meetbaar schoner en het beheergebied zichtbaar aantrekkelijker. In totaal trekt Delfland hier 94 miljoen euro voor uit. Het resultaat moet zijn dat in 2015 alle zwemwateren voldoen aan de Europese Zwemwaterrichtlijn en dat drie van de zeven KRW-waterlichamen voldoen aan de

waterkwaliteitsdoelstellingen. Eén waterlichaam gaat licht vooruit, drie andere waterlichamen maken een grote sprong voorwaarts.

De belangrijkste barrières voor vismigratie worden opgeheven. Delfland legt 24 ha natuurvriendelijke oever en 15 ha vispaaiplaats aan en maakt dertig prioritaire vismigratieknelpunten passeerbaar voor vissen. Verder wordt 22 ha boezemwatergang geschikt gemaakt voor ecologisch onderhoud.

Een belangrijke rol is weggelegd voor onderzoek. In 2015 is nog niet al het water schoon en aantrekkelijk. Delfland onderzoekt daarom met welke maatregelen het de waterkwaliteit nog verder kan verbeteren, zonder dat dit tot buitenproportionele kosten leidt. Uiteraard verwaarloost Delfland het emissiebeheer niet. Delfland wil verontreiniging van het watersysteem zo veel mogelijk voorkomen en voert daartoe het emissiebeheersplan uit.

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.

Delfland investeert in de planperiode 352 miljoen euro in waterkwantiteit, een flinke inzet op beheer en onderhoud inbegrepen. Delfland kiest nadrukkelijk voor een integrale, gebieds- en samenwerkingsgerichte aanpak en gaat innovatief te werk waar dat mogelijk is. Een belangrijk onderwerp voor de komende jaren is het behouden van de zoetwatervoorziening.

Sinds de invoering van de Waterwet in 2009 is Delfland (waterkwantiteits)beheerder van het grondwater. In die rol continueert Delfland tot 2012 het provinciale beleid voor vergunningverlening en handhaving bij onttrekkingen en infiltraties. In 2012 stelt Delfland een eigen koers vast. Op basis daarvan optimaliseert Delfland de instrumenten om de beleidsdoelen te bereiken. Delfland gaat zijn kennis over het grondwatersysteem uitbreiden en adviseert en ondersteunt gemeenten bij de uitoefening van hun grondwatertaak.

Sinds de invoering van de Waterwet in 2009 zijn de waterschappen verantwoordelijk voor het bestrijden van muskusratten. Deze taak draagt de provincie in de periode 2010 -2015 over. De Zuid-Hollandse waterschappen overwegen om de bestrijding voor de hele provincie Zuid-Holland onder te brengen bij één waterschap en maken hierover in de planperiode afspraken.

Door gebiedsgericht te werken wil Delfland sturen en kansen benutten in gebiedsontwikkelingen. Vier belangrijke instrumenten die Delfland daarbij inzet zijn watergebiedsstudies, gemeentelijke waterplannen, planadvisering en gebiedsgerichte coördinatie. Delfland kiest daarbij voor doelgerichte communicatie, toegespitst op de behoeften van de doelgroepen. Bij het ontwikkelen van plannen worden inwoners en partners actief betrokken.

Als nautisch beheerder heeft Delfland de zorg voor het scheepvaartverkeer. Delfland stelt daarvoor beleid en scheepvaartverkeerregelingen vast. De verantwoordelijkheden van Delfland liggen dicht tegen die van gemeenten en de provincie aan. Daarom stemt het hoogheemraadschap de taakverdeling, het beleid en de regelgeving op het gebied van nautisch beheer zorgvuldig af met deze partijen. Delfland wil de ook mogelijkheden voor recreatief medegebruik van oevers en waterstaatkundige werken verbeteren en houdt hier rekening mee bij het opstellen van beleid, het



uitvoeren van projecten en het onderhouden van het watersysteem. In de planperiode 2010-2015 werkt Delfland zijn aanpak uit.

Overig kader

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

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

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

Algemeen: de afstemming tussen ruimtelijke plannen en waterbeheer;

- Veiligheid en waterkeringen;
- Watersysteemkwaliteit & ecologie;
- Onderhoud en bagger;
- Afvalwater en riolering.

De resultaten van de watertoets worden uiteindelijk vastgelegd in het hoofdstuk uit de toelichting met betrekking tot water (zie paragraaf 3.9). Hierin worden de effecten en maatregelen voor het watersysteem beschreven

Kernzone boezemkades

Langs boezemwater dient rekening te worden gehouden met boezemkades en kernzones. Aan weerszijden van de boezemkade, op een afstand van 15 meter van de buitenkruinlijn, geldt een kernzone en een beschermingszone ten behoeve van de boezemkade. (8 m + 5 x hoogteverschil waterstand boezem/polder). Dit geldt overigens alleen wanneer er geen water langs de boezemkade ligt; in die gevallen is de beschermingszone gelegen in het water. In het voorliggende plangebied zijn overigens geen boezemkades aanwezig.

3.2 Bestaande situatie

3.2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Westland bestaat uit elf kernen, waaronder Naaldwijk. Iedere kern heeft zijn eigen identiteit. Deze elf identiteiten en de aanwezigheid van slechts gemiddeld verstedelijkt gebied

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





vormen naast de aanwezigheid van de vele glastuinbouwgebieden de belangrijkste ruimtelijke kenmerken van de gemeente.

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

Gantel de Baak ligt tussen de Gantel en de Rijnsburgerweg. Het gebied wordt afgebakend door:

- het gebruik als glastuinbouwgebied;
- de ligging aan het eind van de Gantel;
- de 'Plas van alle Winden' en de Zwartendijk;
- de ligging aan de Rijnsburgerweg.

Ten noorden en ten zuiden liggen complexen met glastuinbouwbedrijven. Ten westen bevinden zich de Groene Schakel en Tuinveld. Ten noordoosten van het gebied bevindt zich Poeldijk.

3.2.2 Functionele aspecten

Woonfuncties

Binnen het plangebied zijn enkele woningen gesitueerd. Bij een aantal woningen is er sprake van oorspronkelijk agrarische bedrijfswoningen. Een aantal woningen kan worden ingepast in het gebied. De agrarische bedrijfsfunctie in het plangebied komt in het geheel te vervallen.

Niet-woonfuncties

Het gebied was overwegend in gebruik als glastuinbouwgebied en deels bebouwd met kassen. Een deel was in gebruik als grasland. De glastuinbouwbedrijven beschikten verder over bijbehorende bedrijfsvoorzieningen, zoals een bedrijfswoning, een sorteerloods en open terreinen. Ten behoeve van de herinrichting van het gebied zijn de bedrijfsbebouwing van de glastuinbouwbedrijven gesloopt. De woningen aan de Rijnsburgerweg en Zwartendijk kunnen over het algemeen worden gehandhaafd en ingepast.

3.2.3 Ruimtelijke aspecten

Groen- en waterstructuur

Gantel de Baak is onderdeel van het Boezemgebied. De Gantel is onderdeel van de Delflandse Boezem. Vanwege het gebruik als kassengebied is er geen sprake van een duidelijke groenstructuur.

Verkeersstructuur

De Rijnsburgerweg kent aan de oostzijde een aansluiting op de Zwartendijk die onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke/provinciale hoofdwegenstructuur. Via de Baakwoning kan de bebouwde kom van 's Gravenzande worden bereikt; het betreft hier overigens een "eigen weg".





Bebouwingsstructuur

In het plangebied bevindt zich een aantal verspreid liggende kassen en woonpercelen. Een deel van de oorspronkelijk aanwezige kassen is inmiddels gesloopt. Over het algemeen kan de bebouwing met de bedrijfscentra en de woningen worden gekenmerkt als een lintbebouwing.

Aan de Zwartendijk is sprake van een bebouwingslint met woningen en een beperkt aantal kleinschalige bedrijven.

3.3 Cultuurhistorische waarden

3.3.1 Wettelijk kader

Verdrag van Malta

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

Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag gevonden in de nieuwe 'Wet op de archeologische monumentenzorg'. Op korte termijn treedt deze nieuwe wet in werking.

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

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

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

De Provinciale nota "Regels voor Ruimte" bepaalt dat gemeentelijke plannen rekening dienen te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, met inbegrip van archeologie. Dit



impliceert dat in het plan de archeologische waarden geïnventariseerd moeten worden. Aangegeven moet worden hoe eventuele verwachtingen worden omgezet in waarden, hoe wordt omgegaan met mogelijke verstoringen van het archeologisch bodemarchief en hoe in de financiering wordt voorzien van de archeologische onderzoeken. De bescherming van de bekende en te verwachte waarden dienen geregeld te worden in de voorschriften.

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

- Monumentenwet 1988/Wet op de archeologische monumentenzorg;
- IKAW-Indicatieve Kaart Archeologische Waarden;
- Nota Belvedere;
- Archeologische Monumentenkaart van Zuid-Holland;
- Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland;
- Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Delfland en Schieland;
- Handreiking Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, 2007.

3.3.2 Ontstaansgeschiedenis

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Het Westland wordt nu gedomineerd door glastuinbouw, maar tot in de 19e eeuw vormden akkerbouw en veeteelt de belangrijkste inkomstenbronnen. In de 18e eeuw werd al op zeer kleine schaal groente en fruit geteeld. Om de gewassen tegen de zilte westenwind te beschermen, werden door de boeren windsingels aangelegd, bestaande uit populieren, wilgen en elzen. In de 19e eeuw groeide de vraag naar tuinbouwproducten sterk. Om uitbreiding van het areaal tuinbouwgrond te bewerkstelligen, was het noodzakelijk de grond te verbeteren.

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

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

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

3.3.3 Archeologisch onderzoek

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

Geologische gegevens

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

Gantel de Baak ligt op het 'oude land.' Het ligt juist ten zuiden van de rivier de Grote Gantel, een oorspronkelijke getijdengeul die was ontstaan tijdens de Duinkerke-III transgressiefase. Het grootste gedeelte van het gebied ligt op dekafzetting van Duinkerke IIb op dekafzettingen van Duinkerke IIIa op dekafzettingen van Duinkerke I op Hollandveen.

Historisch gebruik

Op de kaart van Kruikius uit 1712 is waarneembaar dat het plangebied nog een open (weide)gebied was. Tussen 1880 en 1920 is het plangebied grotendeels in gebruik genomen door tuinbouw. Tussen 1920 en 1945 werd ook het laatst genoemde plangebied voor tuinbouw ingericht.





Bekende archeologische waarden

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen vindplaatsen aanwezig. Met uitzondering van de vindplaatsen op de Geest van Naaldwijk ontbreken verder vindplaatsen uit de Romeinse tijd in de ruime omgeving van het plangebied.

Archeologisch verwachtingsmodel

Uit het bureauonderzoek zijn geen vindplaatsen in deelplan Gantel de Baak aan het licht gekomen. Op basis van de ondergrond, die hoofdzakelijk bestaat uit dekafzettingen en het feit dat ook elders op deze gronden in de omgeving van het plangebied vindplaatsen uit de Romeinse tijd ontbreken, is de kans op vindplaatsen gering.

Selectieadvies

Het plangebied heeft op de Waardenkaart Archeologie van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland de aanduiding "terrein met redelijke tot hoge kans op archeologische sporen" gekregen. De kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen is laag maar niet uitgesloten.

Volgens dit rapport is de kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen binnen het plangebied laag maar niet uitgesloten. Het plangebied Gantel de Baak heeft op de Waardenkaart Archeologie van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland de aanduiding "terrein met lage kans op archeologische sporen" gekregen. Dit betekent dat formeel geen "onderzoeksvereisten" gelden maar dat indien bij werkzaamheden toch vondsten worden gedaan, alsnog de huidige Monumentenwet in werking treedt en onmiddellijk de gemeentelijk archeoloog of de provinciaal archeoloog dient te worden gewaarschuwd.

Om daarmee gepaard gaande vertraging in de realisatie van de uit te voeren werken te voorkomen, is geadviseerd om in het plangebied een veldkartering van beperkte omvang uit te voeren; in dit geval van een booronderzoek met een intensiteit van vijf boringen per hectare.

3.3.4 Inventariserend veldonderzoek en karterend booronderzoek

Naar aanleiding van de conclusies uit het bureauonderzoek is in 2008 door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) uitgevoerd (Gantel de Baak, 's Gravenzande gemeente Westland, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Karterend booronderzoek, 28-april-2008).

Het Inventariserend Veldonderzoek heeft tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Tot aan het begin van de twintigste eeuw bestond het plangebied uit een glastuinbouwgebied. De hier tot voor kort aanwezige kassen zijn inmiddels gesloopt. Binnen het plangebied zijn 51 gutsboringen gezet. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bovenlaag van de bodem sterk aan moderne verstoring heeft blootgestaan. De hieronder gelegen afzettingen zijn volkomen natuurlijk en vertonen geen sporen van menselijke aanwezigheid in het (verre) verleden. Het betreft afzettingen van de Gantel die over het geheel genomen naar boven toe, geleidelijk aan fijner worden.

Nergens zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Ook de woudlaag, die wordt geassocieerd met vondstlagen uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen, ontbreekt volledig. De bevindingen van het veldonderzoek komen overeen met de op basis van het bureauonderzoek geformuleerde





lage archeologische verwachting voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek geven dan ook geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden, rekening zou moeten worden gehouden.

3.3.5 Nota Belvedere (vastgesteld 1999)

De "Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" (1999) richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. De voornaamste opgave van de nota is het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven, waarbij het omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten een belangrijke rol speelt.

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

De opgave ligt zowel in het stedelijk als het landelijk gebied. De concrete invulling vindt plaats in het kader van de Nota Ruimte. De nota Belvedere is opgenomen in de Nota Ruimte. Het plangebied maakt geen deel uit van een Belvedere gebied.

3.3.6 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

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

3.4 Ecologie

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

Aan de noordzijde loopt binnen het plangebied de Groote Gantel welke is aangemerkt als 'Groene verbinding' in het streekplan en welke onderdeel uitmaakt als ecologische verbindingszone onderdeel van de bestaande Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).





3.5 Flora en fauna

3.5.1 Kader

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van diersoorten (de Vogelwet, de Jachtwet, de Wet bedreigde uitheemse diersoorten, de Nuttige dierenwet 1914 en het soortenbeschermingsonderdeel van de Natuurbeschermingswet) en vormt samen met de Natuurbeschermingswet 1998 het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. Uitgangspunt van de Flora en faunawet is het "nee, tenzij"-principe.

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

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

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

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

3.5.2 Onderzoek

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet worden onderzocht of de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. In het uiterste geval behoort verlening van ontheffing niet tot de mogelijkheden. In dat geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

In dit kader is onderzoek gedaan naar:

- de aanwezigheid van extra beschermde soorten en eventuele overige soorten en de mate waarin door nieuwe ontwikkelingen (het leefgebied) van de soorten wordt aangetast;
- de alternatieven in het geval van aantasting van extra beschermde soorten;





- de mogelijkheden tot verkrijgen van vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet voor extra beschermde soorten indien geen alternatieve oplossingen aanwezig zijn;
- instandhouding van de soort;
- mogelijke maatregelen.

Het onderzoek en de onderzoeksresultaten zijn beschreven in de rapportage "Eco-effect scan Projectlocatie "Gantel de Baak" te Naaldwijk (30 juni 2005)" van Aqua Terra Nova.

Speciale Beschermingszones

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

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Aangrenzend aan, of in de directe omgeving van de locatie ligt geen beschermd natuurgebied, of een gebied dat valt onder de Vogel- of Habitatrichtlijn. Evenmin is er een ecologische zone door de provincie of gemeente aangegeven.

Vaatplanten

Volgens de informatie van Het Natuurloket² zijn de kilometerhokken waarbinnen zich het plangebied bevindt goed onderzocht. Hierbij is 1 soort aangetroffen welke beschermd is en 2 die op de rode lijst vermeld staan. Bij een eerste veldinventarisatie zijn op de locatie geen plantensoorten aangetroffen die op de Rode Lijst staan of bijzondere bescherming genieten op basis van de Flora- en faunawet. Er worden ook gezien de locatie-eigenschappen geen beschermde soorten verwacht. Er behoeft geen nader onderzoek te worden verricht.

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

Vogels

Uit de rapportage van Het Natuurloket blijkt dat de broedvogels alleen ter plaatse van kilometerhok X073/Y447 goed zijn onderzocht. Hierbij zijn 2 soorten waargenomen welke door de Flora- en faunawet beschermd worden en is 1 rode lijstsoort aangetroffen.

Bij het locatiebezoek zijn enkele andere vogelsoorten waargenomen welke zijn opgenomen in de rode lijst. Het is echter aannemelijk dat er meer soorten aanwezig zijn.

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

² Het digitaal raadpleegbare systeem van Het Natuurloket laat zien in hoeverre onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten binnen een bepaald kilometerhok volledig is, en geeft daarmee een eerste indruk van de situatie ter plaatse. De resultaten kunnen aanleiding zijn voor nader veldonderzoek.





Zoogdieren

Uit de rapportage van Het Natuurloket blijkt dat deze soortgroep niet is onderzocht.

Hoewel in het plangebied geen zoogdieren zijn aangetroffen, biedt het plangebied wel geschikt habitat voor een aantal kleinere zoogdieren. Vleermuizen zijn eveneens niet aangetroffen maar zouden het gebied mogelijk als foerageergebied kunnen gebruiken. Het is echter niet waarschijnlijk dat de gebouwen een vaste verblijfplaats vormen.

Als gevolg van de werkzaamheden in het gebied zullen diverse kleine zoogdieren worden verontrust. De meeste zoogdieren vallen onder de vrijstellingsregeling omdat deze behoren tot de algemeen voorkomende soorten in Nederland.

Amfibieën en reptielen

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

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

Vlinders, libellen en sprinkhanen

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

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

Vissen

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

De Bittervoorn komt voor op de lijst van strikt beschermde soorten. Om na te gaan of deze soort daadwerkelijk voorkomt in de wateren van het plangebied dient nader onderzoek te worden uitgevoerd.

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





Overige diersoorten: ongewervelde, kreeftachtige, weekdieren, kevers, insecten

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

3.5.3 Nader onderzoek

Mede naar aanleiding van een zuidelijke uitbreiding van het plangebied heeft een aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Bij dit onderzoek zijn geen vaatplanten van tabel 2 of 3 aangetroffen. Ten aanzien van amfibieën is wel de verwachting dat in het gebied de algemene amfibieën, zoals gewone pad, bruine kikker en de middelste groene kikker voorkomen. Eveneens is er een kans dat de Zandhagedis en de Rugstreeppad (beiden tabel 3). Indien deze worden aangetroffen en de werkzaamheden deze soort(en) verstoren of doden, dienen de werkzaamheden te worden stopgezet en dient een ontheffing te worden aangevraagd.

De verwachting is dat langs de watergangen en particuliere tuinen enkele algemene soorten dagvlinders, nachtvinders, libellen en sprinkhanen aanwezig zijn; bij het onderzoek werden deze niet aangetroffen.

Ook werden tijdens de inventarisatie geen zoogdieren gezien. Het gebied is echter wel geschikt voor een aantal algemene zoogdieren, zoals muizen en mollen. De kans is overigens groot dat in het gebied vleermuizen voorkomen. Bij de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing zijn geen vleermuizen aangetroffen.

Tijdens het bezoek zijn enkele nesten van broedvogels aangetroffen, terwijl in de sloten nesten van de meerkoet en de fuut werden aangetroffen. In een boom langs de 's-Gravenzandseweg is een broedende houtduif aangetroffen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden mogen de broedende vogels niet worden verstoord.

Op basis van eerder onderzoek wordt verwacht dat de bittervoorn en de kleine modderkruiper aanwezig kunnen zijn. Voor wat betreft paddenstoelen, korstmossen en overige soortgroepen worden wel algemene soorten doch geen soorten van tabel 2 en 3 verwacht.

3.5.4 Conclusies

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

Er is een kans dat binnen het plangebied daadwerkelijk vleermuizen zijn en er een zomer- of winterverblijf. Indien vaste overwinteringsplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen, welke verstoord of verwijderd kunnen worden als gevolg van de werkzaamheden.

De Bittervoorn komt voor op de lijst van strikt beschermde soorten. Hetzelfde geldt voor de modderkruiper en de rugstreeppad.

In verband hiermede is ten behoeve van de planrealisatie op 20 oktober 2006 en met een aanvulling daarop van 4 april 2007 een ontheffingsaanvraag ingediend.





Inmiddels is door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit bij besluit van 23 april 2007, kenmerk ff75c.06.toek.0361.sw ontheffing verleend als bedoeld in artikel 75 van de flora en faunawet. Deze ontheffing is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen. Aan de ontheffing zijn een aantal voorwaarden verbonden.

Naast de verleende ontheffing en de daaraan verbonden voorwaarden blijft de algemene zorgplicht als bedoeld in artikel 2 van de Flora- en faunawet gelden. Daarbij dient een ieder voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit houdt in ieder geval in dat een ieder de weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterweg te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen, of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Dit houdt in de praktijk in dat bij het plannen van de te realiseren bebouwing of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden rekening dient te worden gehouden met aanwezige flora en fauna. Daarbij is met name het seizoen van belang. Zo zullen in de broedperiode of in de winterrustperiode bepaalde activiteiten niet of slechts beperkt kunnen worden uitgevoerd. In andere situaties zal, bijvoorbeeld bij het werken aan watergangen, voorwaarden gelden ten aanzien van het tijdstip en de wijze waarop die werkzaamheden worden uitgevoerd.

Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden ondanks het onderzoek toch nog niet eerderesignaleerde beschermde soorten worden aangetroffen zal contact worden opgenomen met de Dienst regelingen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

3.6 Belemmeringen

Technische infrastructuur

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een (ondergrondse) hogedruk-gasleiding en een leiding voor brandbare vloeistoffen. Zie verder paragraaf 3.9.4. Er zijn in het gebied verder geen beperkingen bekend voor woningbouw als gevolg van technische infrastructuur.

Geluidhindercontour

Voor enkele woningen zal een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld. In paragraaf 3.9 van deze toelichting ("Milieuaspecten") wordt onder Akoestische aspecten nader ingegaan op het onderwerp geluidhinder.

Keur Hoogheemraadschap Delfland

Naast de bepalingen vanuit het bestemmingsplan geldt in het plangebied ook nog de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland. In de keur zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van de waterhuishouding. Zo gelden er bepalingen ten aanzien van waterkeringen, beschermingszones langs waterkeringen en zones langs overige (hoofd)watergangen.

Aangezien ten aanzien van de keur het Hoogheemraadschap het bevoegd gezag is en ter voorkoming van dubbele regelgeving zijn ten aanzien van de keurbepalingen in het bestemmingsplan geen specifieke bepalingen opgenomen. Om te komen tot een goede coördinatie van regelgeving worden, voor zover van belang, wel de functionele aspecten van bepaalde zones uit de keur, zoals waterkeringen en kades en de bijbehorende beschermingszones, in bestemmingen opgenomen. Aangezien in het plan geen waterkeringen/kades aanwezig zijn gelden er dan ook geen bijzondere bepalingen.





Daar waar bij ruimtelijke ontwikkelingen het waterstaatsbelang in het geding kan zijn, kan ten aanzien van die ontwikkelingen advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Teneinde een overvloed aan in te winnen adviezen te voorkomen kan hiervan worden afgezien indien voorafgaand door het Hoogheemraadschap een ontheffing van de keur is verleend.

3.7 Duurzaamheid

3.7.1 Duurzame stedenbouw

Duurzaamheid in de stedenbouw gaat om het ontwerpen van hoogwaardige systemen van groen, water en wegen, waarbinnen flexibel in de tijd verschillende programma's kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt met name ingespeeld op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat er in Gantel de Baak een aantrekkelijke woonomgeving ontstaat.

3.7.2 Duurzaam bouwen

Het streven is gericht op duurzaam bouwen. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het beperken van de negatieve milieueffecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteit van het stedelijk gebied. Aantasting van het (woon)milieu dient zoveel mogelijk te worden voorkomen door het toepassen van milieuvriendelijke en energie-extensieve materialen, het treffen van energiebesparende maatregelen en het creëren van mogelijkheden voor gescheiden inzameling van huishoudelijk afval in of bij de woning.

Bij nieuwbouw dienen de gemeentelijk vastgestelde uitgangspunten voor duurzaam bouwen gehanteerd te worden. De ambitie voor nieuwbouw in Gantel de Baak is dat de woningen tenminste voldoen aan de zogenaamde "richtinggevende ambitie", ofwel aan de Groenfinancieringsgrens en enkele Haaglandenmaatregelen met betrekking tot het verplichte gebruik van FSC hout, het voorkomen van uitloging van zink en koper en het beperken van het gebruik van pvc.

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

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

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

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

Met betrekking tot het voorgaande kan worden verwezen naar het "Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw", het "Nationaal pakket duurzaam bouwen", het "Handboek voor Toegankelijkheid", de "Regionale afspraken Haaglanden duurzaam bouwen, woningbouw, nieuwbouw en beheer", de "Maatlat duurzame woningbouw 2002 (Haaglanden)" en de nota "Beleid Duurzaam Bouwen 2006 - 2010" (vastgesteld op 31 januari 2006 door de raad van de gemeente Westland).





3.8 Milieuaspecten

3.8.1 Bedrijven en milieuzoneringen

Algemeen

In de directe omgeving van het plangebied ligt een viertal bedrijven met een hindercontour:

- Van der Valk, Zwartendijk 73: een metaalbewerkingsbedrijf / producent van luchtmechaniek- en schermmaterialen voor de glastuinbouw;
- Westland Maritiem, Zwartendijk 65: detailhandel en reparatie ten behoeve van particulieren;
- Van Waveren / Bol, Gantellaan 41: een scheepswerf;
- de warmtekrachtkoppelinginstallatie Zandelaers Boogaert aan de Rijsburgerweg.

Tot slot zijn er in de nabijheid van de op te richten woningen glastuinbouwbedrijven gelegen.

Bij het beoordelen van de milieusituatie is nader onderzocht of en in hoeverre de bedrijven op basis van enig milieuaspect (bijvoorbeeld geluid of geur) van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het woongebied.

In eerste instantie is daarbij gekeken naar de voor de bedrijven aangehouden (indicatieve) afstandscriteria uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". De zones zijn niet te beschouwen als absolute waarden, maar geven de aandachtsgebieden aan, zeker in situaties waarbij aan de bedrijven een vergunning ingevolgde de Wet milieubeheer is verleend. In die gevallen dient te worden gelet op de voorwaarden uit de verleende vergunning. Vervolgens dient de feitelijke situatie in beeld te worden gebracht en kan worden gezien of en in hoeverre, bij de voorgenomen planrealisatie, er aanleiding bestaat tot het treffen van nadere maatregelen. In andere situaties zal dienen te worden volstaan tussen het aanhouden van voldoende afstand tussen de bron en de te realiseren milieugevoelige objecten.

Van der Valk Systemen BV

Planologische situatie

Op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" is het metaalbewerkingsbedrijf Van der Valk Systemen BV aan te merken als een bedrijf in milieucategorie 3.2 (Sbi-code 255, 331 B). Ten aanzien van geluid geldt tussen een milieubelastende functie in categorie 3.2 en een milieugevoelige functie een aan te houden richtafstand van 100 meter, voor geur geldt een richtafstand van 50 meter en voor stof 30 meter. Omdat de omgeving van het plangebied is aan te merken als een gemengd gebied, mogen deze waarde met één stap verlaagd worden tot resp. 50 (geluid), 30 (geur) en 10 (stof) meter. Het metaalbewerkingsbedrijf is daarom in het vastgestelde bestemmingsplan Glastuinbouwgebied reeds bestemd als Bedrijf-Agrarisch aanverwant bedrijf (B-AAB) met een maximale milieucategorie van deels categorie 2 en deels categorie 3.1. Voor de milieucategorieën 2 en 3.1 is een indicatieve hinderafstand opgenomen van respectievelijk 30 en 50 meter.

Milieutechnische situatie

Op 11 april 2006 is voor het bedrijf een milieuvergunning verleend. Met het op 1 januari 2008 in werking treden van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim, Activiteitenbesluit), valt Van der Valk sinds deze datum onder de werkingssfeer hiervan. Bij de aanvraag om een milieuvergunning heeft Van der Valk een akoestisch onderzoek laten uitvoeren^[1], gebaseerd op de activiteiten zoals die plaatsvonden in 2009. In eerste instantie is op basis van dit rapport de akoestische invloed van Van der Valk Systemen BV op het voorliggende

^[1] Akoestische onderzoek, Cauberg-Huygen, rapport-nummer 20071347-01 en 2007.1347-01, d.d. resp. 24 juli 2007 en 11 mei 2007.





initiatief onderzocht. Gebleken is dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten van Van der Valk.

Bij besluit van 27 april 2010 is in de milieuvergunning van het metaalbewerkingsbedrijf een maatwerkvoorschrift opgenomen betreffende de maximale toelaatbare geluidshinder dat het bedrijf mag produceren ten opzichte van de nieuw te bouwen woningen. Hierin is opgenomen dat de geluidshinder op de oever van de Gantel maximaal 45 dB(A) voor de dagperiode, 40 dB(A) voor de avondperiode en 35 dB(A) voor de nachtperiode mag bedragen. Deze maatwerkvoorschriften zijn rechtsgeldig en onherroepelijk.

De hindercontour voor geluidshinder is in de feitelijke (vergunde) situatie op minder dan 50 meter gelegen, op de oever van de Gantel. Omdat de maatwerkvoorschriften leidend zijn (ook bij eventuele toekomstige uitbreidingen van het bedrijf) zal ter plaatse van de geprojecteerde woningen geen geluidshinder optreden. Bovendien liggen de geprojecteerde woningen in dit bestemmingsplan op een grotere afstand dan de dichtstbijzijnde bestaande woning aan de Zwartendijk 31. Deze bestaande woning is vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zonder meer richtinggevend bij eventuele toekomstige uitbreidingen van het bedrijf. Daarmee vormt het bedrijf vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Nader onderzoek

Van der Valk Systemen BV heeft in het verleden aangegeven geen concrete uitbreidingsplannen te hebben^[2], maar wil desondanks ruimte behouden om te voorkomen dat toekomstige uitbreidingen op de locatie door de dan aanwezige woningen onmogelijk worden. Derhalve heeft Van der Valk Systemen BV middels een zienswijze verzocht nader te onderzoeken wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling van woningbouw voor de (toekomstige) bedrijfsvoering van het bedrijf. Om de gevolgen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf nader in beeld te brengen, is in overleg met het bedrijf een aanvullend akoestisch onderzoek^[3] opgesteld waarin verschillende, toekomstige uitbreidingsscenario's zijn opgenomen en doorgerekend. Daarnaast is een maatregelenonderzoek^[4] uitgevoerd waarin nader wordt ingegaan op mogelijke geluid reducerende maatregelen, met daarbij een grove benadering van de bijbehorende kosten. Zowel het akoestisch onderzoek, alsmede het maatregelenonderzoek zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het aanvullende akoestisch onderzoek zijn de volgende scenario's doorgerekend:

1. Vergunde bedrijfssituatie (zoals vastgelegd in de maatwerkvoorschriften d.d. 27 april 2010): in werking tussen 7.00 en 19.00 uur (hal 1 t/m 4);
2. Huidige bedrijfssituatie: in werking tussen 6.00 en 21.00 uur (hal 1 t/m 4 en 7);
3. Toekomstige bedrijfssituatie: in werking tussen 06.00 en 21.00 uur met intensivering van productie in alle hallen;
4. Uitbreiding toekomstige bedrijfssituatie: 24 uur/etmaal in werking in alle hallen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het bedrijf, zonder maatregelen, de in de maatwerkvoorschriften opgenomen geluidsnormen (vergunde situatie) ten opzichte van de geprojecteerde woningen reeds overschrijdt. Het is de verantwoordelijkheid van Van der Valk om maatregelen te treffen, teneinde deze overschrijding van de maatwerkvoorschriften op te heffen.

^[2] Op 22 februari 2013 is telefonisch bij de bedrijfsadviseur van Van der Valk om nadere informatie verzocht.

^[3] Cauberg-Huygen, Akoestisch onderzoek Metaalbedrijf Van der Valk Zwartendijk 73 te Monster, Referentie: 20131022-04, 19 november 2013

^[4] Cauberg-Huygen, Akoestisch onderzoek Metaalbedrijf Van der Valk Zwartendijk 73 te Monster; onderzoek naar maatregelen, Referentie: 20131022-05, 19 november 2013





De overschrijdingen worden bij de varianten 2 t/m 4 overigens steeds groter. Dat betekent dat eventuele toekomstige uitbreidingen alleen mogelijk zijn wanneer er (aanvullende) geluidsreducerende maatregelen worden getroffen. Naast de bovengenoemde scenario's is in het akoestisch onderzoek tevens aandacht geschonken aan de situatie dat het bedrijf Van der Valk in werking is in alle hallen, maar uitsluitend in de periode 07.00 tot 19.00 uur. Ook in dat geval is er sprake van een overschrijding van de geluidsnormen.

Conclusie

Naar aanleiding van de resultaten van de onderzoeken heeft overleg plaatsgevonden tussen het bedrijf Van der Valk, ONW en de gemeente Westland. Van der Valk heeft er, onder voorwaarden, mee ingestemd dat bij het nemen van maatregelen wordt uitgegaan van scenario 3 (in werking tussen 06.00 en 21.00 uur met intensivering van productie in alle hallen). Daarmee wordt reeds geanticipeerd op een toekomstige uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Van der Valk heeft verzekerd geluidwerende voorzieningen te treffen en de opgelegde maatwerkvoorschriften (bij besluit van 27 april 2010) te respecteren. Zodoende kunnen de geprojecteerde woningen worden gebouwd zonder dat er sprake is van geluidshinder voor de toekomstige bewoners. ONW gaat akkoord met een uitbreiding van de productie bij Van der Valk, omdat middels het treffen van geluidwerende voorzieningen gegarandeerd is dat er geen geluidshinder optreedt voor de toekomstige bewoners van Gantel de Baak. De kosten die gepaard gaan met het treffen van geluidswerende maatregelen worden door ONW en Van der Valk gedeeld, hierover zijn onderlinge afspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in een overeenkomst.

Geur

Op de aspecten geur en stof is het Activiteitenbesluit van toepassing. Uit de aanvraag van 2006 blijkt een verbruik aan lasdraad van 600 tot 700 kg/ jaar, uitsluitend ten behoeve van het lassen van staal. Bij een verbruik boven 6500 kg/ jaar aan lasdraad is op grond van artikel 4.40 van het Activiteitenbesluit een doelmatige bronafzuiging noodzakelijk. Een afvoerleiding voor lasrook naar buiten moet bovendaks en omhoog gericht zijn aangelegd. Gezien het geringe gebruik van lasdraad door Van der Valk, de verplichtingen uit het Activiteitenbesluit en de aanwezige labryntfilter is geen overlast door stof en geur te verwachten.

Westland Maritiem

Tegen het bedrijf Van der Valk aan zit het bedrijf Westland Maritiem. Het bedrijf houdt zich bezig met de verkoop, het onderhoud en de opslag van sloepen. Het bedrijf heeft een lichte belasting op de omgeving. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan het bedrijf worden ingedeeld onder 'detailhandel en reparatie ten behoeve van particulieren' en hierbinnen onder 'reparatie ten behoeve van particulieren (excl. auto's en motorfietsen)'. Gelet op het feit dat het geen metalen sloepen betreft is deze indeling gerechtvaardigd. De genoemde activiteiten vallen onder categorie 1 van de VNG-brochure waarvoor een maximale richtafstand van 10 m geldt ten opzichte van een rustig woongebied in verband met geluid en gevaar.

Voor het oprichten van het bedrijf is een planologische vrijstellingsprocedure doorlopen. Dit bedrijf zou in principe onder het activiteitenbesluit vallen, maar heeft nog geen melding gedaan. Dit betekent dat voorlopig geen rekening hoeft te worden gehouden met eventuele hindercontouren. Mocht er wel een melding binnenkomen dan zal het bedrijf rekening moeten houden met de toekomstige woningbouwontwikkeling van Gantel de Baak. Gelet op de richtafstanden uit de VNG-brochure worden er echter geen belemmeringen verwacht.

Scheepswerf Van Waveren / Bol

De aanwezige scheepswerf Van Waveren / Bol beschikt over een milieuvergunning. Het bedrijf mag niet meer dan 50dB(A) etmaalwaarde produceren op de bestaande dichtstbijzijnde woning van derden. De nieuwe woningen zijn geprojecteerd op grotere afstand van de bestaande woningen en bovendien in (dezelfde) zuidelijke richting. Er mag worden geconcludeerd dat de





geluidssituatie mede daardoor beter is dan bij de bestaande woningen. In ieder geval zal de geluidbelasting voor de nieuwere woningen lager zijn dan 50 dB(A). Hiermee zijn er met betrekking tot het aspect geluid geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

Glastuinbouw

Ten aanzien van de in de omgeving van het plangebied gelegen glastuinbouwbedrijven gelden op basis van het Besluit Glastuinbouw afstanden tussen de glastuinbouwbedrijven en woningen.

Voor glastuinbouwbedrijven die vóór 1 mei 1996 bestonden dient een afstand aangehouden te worden van respectievelijk 10 meter voor vrijstaande woningen (woningen van derden) en 25 meter voor aaneengebouwde woningen (minimaal 3 woningen met een onderlinge afstand minder dan 5 meter). Voor bedrijven opgericht na 1 mei 1996 geldt een afstand van respectievelijk 25 meter voor vrijstaande woningen en 50 meter voor aaneengesloten bebouwing. Gezien in voorliggend bestemmingsplan geen aaneengebouwde woningen worden mogelijk gemaakt geldt een minimale afstand van 10 respectievelijk 25 meter.

Hiernaast gelden indicatief de afstanden uit de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. In deze brochure worden de afstanden gegeven ten op zicht van een rustige woonwijk en ten opzichte van een gemengd gebied. Tuinbouwbedrijven (kassen zonder en met verwarming) zijn in de bedrijvenlijst aangemerkt als categorie 2 bedrijven. Er geldt een grootste richtafstand van 30 m ten opzichte van een rustige woonwijk in verband met geluid. Als indicatieve afstand ten opzichte van een gemengd gebied wordt in de VNG-brochure een afstand aangehouden van 10 m.

In het Parapluperziening bestemmingsplan "Buitengebied" is aangesloten op de richtafstanden uit de VNG-brochure. Hierbij is de afstand ten opzichte van glastuinbouwbedrijven ten opzichte van een gemengd gebied gegeven van 12,5 m. Hierbij is rekening gehouden met vergunningsvrije bouwen.

In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met bovenstaande en wordt voldoende afstand aangehouden tussen de te realiseren woningen en de bestaande glastuinbouwbedrijven.

Voor de meeste woningen welke met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt geldt dat de afstand ten opzichte van kassen groter is dan de richtafstand van 30 meter uit de VNG-brochure. Voor alle nieuwe woningen welke met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt geldt dat deze op een afstand van in ieder geval 25 meter liggen (conform de maximale afstand uit het Besluit Glastuinbouw).

De woningen in het westelijke deel van het plangebied zijn vergund (deelgebied De Haven). In voorliggend plan wordt de vigerende situatie bestemd.

Voor het Middengebied geldt dat de precieze invulling nog niet bekend is. Het middengebied maakt geen onderdeel uit van voorliggend plan. Bij de latere uitwerking van het middengebied zal rekening gehouden worden met de in de omgeving gelegen glastuinbouwbedrijven, waarbij als richtlijn een aan te houden afstand van 25 meter ten opzichte tot kassen dient te worden aangehouden. Dit staat los van de van de akoestische aspecten in relatie tot de warmtekrachtcentrale aan de Rijnsburgerweg.

Voor de woningen in het oostelijke deel van het plangebied (deelgebied 'De Eilanden' en 'Oost') geldt dat aan de noordkant van het plangebied geen kassen zijn gelegen en er derhalve geen belemmeringen zijn in dit kader.

Voor het zuiden van het oostelijk deel geldt dat het perceel ten oosten van de woning Rijnsburgerweg 1 is aangekocht; de kassen zijn inmiddels verwijderd en de gronden zullen in de toekomst niet meer ten behoeve van glastuinbouw worden gebruikt. Voor de woningen ten westen van Rijnsburgerweg 1 geldt dat de afstand tussen de nieuw op te richten woningen en de





glastuinbouwbedrijven in ieder geval 25 meter bedraagt waarmee voldaan wordt aan de normen uit het Besluit Glastuinbouw.

Warmtekrachtcentrale op het bedrijf van Zadelaers Boogaert

Het bedrijf Zadelaers Boogaert valt sinds 2004 onder besluit glastuinbouw. Hierin is opgenomen dat niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde op dichtstbijzijnde bestaande woning van derden mag worden geproduceerd. Daarvoor gold een contour van 50 meter. Een bouwvergunning voor een tweede warmtekrachtcentrale is in het recente verleden verstrekt.

De eerste geluidsberekeningen van Ardea tonen aan dat een contour komt te liggen tot de overkant van de Gantel. Naar aanleiding van deze berekeningen zijn geluidsreducerende maatregelen uitgevoerd aan de bron. Uit een actualisatie van het geluidonderzoek is gebleken dat deze maatregelen nog niet afdoende zijn (Ardea, Woningbouw naast Zadelaers Boogaert bv Akoestische Maatregelen, 16 mei 2011). Momenteel wordt gekeken naar de haalbaarheid van aanvullende maatregelen.

Afhankelijk van de uitkomsten van het aanvullend onderzoek zal een gesprek worden gevoerd tussen ONW en Zadelaers over geluidsreducerende maatregelen aan de WKK. Een reductie van 10 dB wordt mogelijk geacht. Gemeente Westland heeft inmiddels bepaald dat een geluidsnorm voor de locatie Gantel de Baak van 50 dB(A) etmaalwaarde op de gevels van de woningen aanvaardbaar is.

In voorliggend plan is het beoogde woongebied ter hoogte van de warmtekrachtcentrale niet opgenomen. Voor de binnen het plangebied opgenomen gronden doen zich dan ook geen belemmeringen voor ten aanzien van de geluidbelasting van de warmtekrachtcentrale.

3.8.2 Bodem

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

Wettelijk kader en normstelling

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden indien de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of wordt gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd. Conform de "Regeling locatiespecifieke omstandigheden" wordt gewerkt met een viertal bodemgebruiksvormen:

- categorie 1: wonen en intensief gebruikt openbaar groen;
- categorie 2: extensief gebruikt openbaar groen;
- categorie 3: bebouwing en verharding (inclusief bedrijven);
- categorie 4: landbouw en natuur.

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





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

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

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

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

De hoofdlijnen van het nieuwe beleid zijn in het kort:

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

Resultaten plangebied

De gronden in het plangebied zijn inmiddels deels in eigendom van ONW. Momenteel zijn de bodemgegevens van het nieuw te ontwikkelen gebied bekend.

Voor Gantel de Baak is in 2004 een verkennend en een nader bodemonderzoek uitgevoerd. In 2008 is een nader onderzoek inclusief verkennend onderzoek asbest uitgevoerd om de aangetroffen verontreiniging met zware metalen en de bij de sloop van de opstallen aangetroffen asbestverdachte materialen in en op de bodem in beeld te brengen (Nader bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest Rijsburgerweg 2,4,4a en 6 Naaldwijk, gemeente Westland, opgesteld door BMA Milieu, rapportnummer NOVOA 20080115, de dato 30 juni 2008).

In het kader van de advisering over de milieuhygiënische bodemproblematiek in verband met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zijn de bekende gegevens gecontroleerd. Omdat hieruit bleek dat er onvoldoende inzicht in de verontreinigings situatie was heeft Grontmij een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Proefsleuvenonderzoek plangebied "Gantel de Baak", opgesteld door Grontmij Nederland bv, rapportnummer 999481-JW, revisie D1, de dato 16 januari 2009).

Omdat hieruit bleek dat er sprake is van een volgens de Wet bodembescherming (Wbb) 'ernstig' geval van bodemverontreiniging is er een saneringsplan opgesteld (Saneringsplan plangebied 'Gantel de Baak', opgesteld door Grontmij Nederland bv, rapportnummer 99089856, revisie D1, de dato 16 februari 2009).





Het saneringsplan richt zich op het ontgraven van de verontreinigingen tot de maximale waarden voor bodemfunctieklasse wonen.

In de beschikking van 13 maart 2009 heeft de provincie Zuid-Holland ingestemd met het genoemde saneringsplan.

Met de uitvoering van het saneringsplan zal de grond geschikt zijn voor de in het bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling en zijn er in het kader van de Wet bodembescherming geen belemmeringen.

3.8.3 Akoestische aspecten

Kader

De nieuw te bouwen woning in het plan zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Zwartendijk en de Rijsburgerweg. Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de optredende geluidsbelasting ter plaatse van deze nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen bedraagt 48 dB. Onder voorwaarden mag een ontheffing worden verleend van maximaal 53 dB in de situatie dat de woningen zijn gelegen in buitenstedelijk gebied en 63 dB voor zover deze komen zijn of komen te liggen in stedelijk gebied.

Onderzoek

Door Goudappel Coffeng is de rapportage "Verkeersmilieuadvies Bestemmingsplan Gantel de Baak; Akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitstoets", d.d. 3 juli 2008 opgesteld. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden als gevolg van het verkeer op de Zwartendijk en de Rijsburgerweg. Voor zover maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting om stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële redenen niet mogelijk of gewenst zijn kan door burgemeester en wethouders een hogere waarde worden vastgesteld.

Het is noodzakelijk de mate van overschrijding en het aantal woningen af te stemmen op de flexibiliteit dit het plan biedt. Dit betekent dat de hoogte van de vast te stellen hogere waarde moet worden afgestemd op de uiterste bestemmingsgrens waarbinnen woningen kunnen worden gebouwd. Het aantal woningen dient eveneens te worden afgestemd op de volgens de voorschriften van het plan maximaal toegestane aantal woningen binnen deze woonbestemmingen.

Onduidelijk is in welke mate de reconstructie van de Zwartendijk en de Rijsburgerweg leiden tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (toename van 2 dB of meer) ter plaatse van bestaande woningen buiten het plan. Ook deze effecten moeten worden beschouwd in het plan Gantel de Baak, omdat dit plan het initiatief biedt deze reconstructies uit te voeren.

In het onderzoek wordt ingegaan op het toepassen van stil asfalt op de Rijsburgerweg. Het lijkt niet zinvol een dergelijk (duur) wegdektype toe te passen op een weg waarop de verkeersintensiteit zeer beperkt is (480 motorvoertuigen). Maatregelen aan of langs de Zwartendijk lijken meer voor de hand te liggen alhoewel dit slechts een beperkt aantal (bestaande) woningen betreft.

Het verdient aanbeveling de verkeersgegevens op de Zwartendijk op te hogen naar het prognosejaar 2020 in plaats van het in het onderzoek aangehouden prognosejaar 2018 (wettelijke verplichting om uit te gaan van de situatie 10 jaar na vaststelling bestemmingsplan).





Conclusies

Het onderzoek leidt tot de conclusie dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het verkeer op de Zwartendijk en de Rijnsburgerweg wordt overschreden. Het is in het kader van dit plan noodzakelijk onderzoek uit te voeren naar de gevolgen van de reconstructie van de Zwartendijk en de Rijnsburgerweg ter plaatse van de bestaande woningen. Voor de nieuw te bouwen woningen bestaat er geen belemmering. Zodra de gegevens van een dergelijk onderzoek beschikbaar zijn wordt de toelichting op dit punt aangevuld.

3.8.4 Luchtkwaliteit

Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. De gestelde normen voor NO₂ en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde grenswaarden. Daarnaast wordt getoetst aan de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³, welke maximaal 35 keer per jaar mag worden bereikt.

Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Voor NO₂ is dit tijdstip gesteld op 1 januari 2015. Deze data komen overeen met de uiterste data van de richtlijn.

NIBM-projecten (kleine projecten)

In de bijlagen van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" (Regeling NIBM) zijn functiecategorieën of combinaties van functiecategorieën aangegeven waarbij sprake is van een NIBM-project. Is een NIBM-project niet opgenomen in een van de bijlagen van de Regeling NIBM, dan is het mogelijk om middels een berekening aan te tonen of een ontwikkeling van wezenlijke invloed is op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als blijkt dat het project NIBM is, dan is toetsing aan de wettelijke grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Beoordeling project, IBM of NIBM

In de Regeling NIBM (bijlagen 1A en 3A) zijn voor locaties met eenzelfde functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Dit betreft onder andere woningbouwlocaties.

Voor een woningbouwlocatie is in die bijlagen aangegeven dat een project van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg aangemerkt kan worden als een NIBM-project. In het onderhavige bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om circa 96 nieuwe woningen te realiseren, zodat dit project als NIBM kan worden beschouwd.

Onderzoek

Door Goudappel Coffeng is de rapportage "Verkeersmilieuadvies Bestemmingsplan Gantel de Baak; Akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitstoets", d.d. 3 juli 2008 opgesteld. Uit dit onderzoek





wordt eveneens geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plan als NIBM kan worden beschouwd en dat de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden.

Naast deze specifieke regels geldt voor luchtkwaliteit ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van onder andere de blootstelling aan luchtverontreiniging. Voor wegverkeer zijn met name de stoffen NO₂ en PM₁₀ van belang.

Nadat het bovengenoemde onderzoek is uitgevoerd is de rekenmal CarII geactualiseerd. Met de meest recente rekenmal CarII versie 8.1 is de achtergrondconcentratie op de locatie van de beide stoffen bepaald. Deze achtergrondconcentratie bedraagt in 2009 maximaal 27,7 µg/m³ voor NO₂ en 16,8 µg/m³ voor PM₁₀. In de gegeven concentratie PM₁₀ is rekening gehouden met de zeezoutcorrectie van 7 µg/m³ voor de gemeente Westland.

Omdat als gevolg van (rijks)maatregelen een afname van de achtergrondconcentraties en de uitstoot van motorvoertuigen wordt verwacht wordt in de toekomst een verdere verlaging van de concentratie luchtverontreinigende stoffen verwacht.

Een overschrijding van de grenswaarde van 40 µg/m³ ter plaatse van de nieuwe woningen wordt dan ook niet verwacht.

Conclusies

Omdat de ontwikkelingen in het plan als NIBM kunnen worden beschouwd en ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen geen blootstelling aan concentraties boven de grenswaarden optreedt leidt het aspect luchtkwaliteit niet tot belemmeringen.

3.8.5 Veiligheid

Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10⁻⁶ per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10⁻⁶ contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben





overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmeringenstrook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Onderzoek

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee risicobronnen. Het gaat om:

- een hogedruk aardgastransportleiding (16 inch, 40 bar) van de Gasunie;
- een hogedruk aardgascondensaatleiding van de NAM (3 inch, 93,8 bar).

In onderstaande tabel zijn de eigenschappen van deze leidingen opgenomen:

Naam	Druk (bar)	Diameter (inch)	PR 10^{-6}	100% let.	1% let.	Ligging t.o.v bebouwing in plangebied
W-522	40	16	0 m	80 m	170 m	+/- 70m ten oosten
31995412041	93,8	3,5	7 m	7 m	16 m	Binnen het plangebied

De Zwartendijk geldt niet als een transportroute van gevaarlijke stoffen.

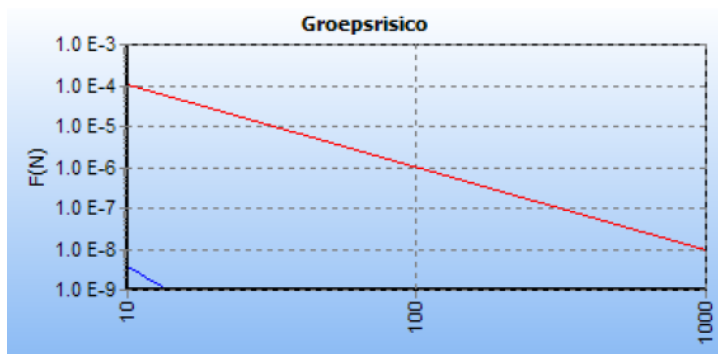
Aardgastransportleiding

De hogedruk aardgasleiding W-522-05 is gelegen buiten het plangebied en kruist ten zuidoosten van het plan de Zwartendijk. De leiding heeft een diameter van 16 inch en een werkdruk van 40 bar. Op grond van de provinciale risicokaart komt langs de hogedruk aardgastransportleiding geen PR 10^{-6} contour voor. De belemmeringenstrook van deze leiding bedraagt 4 meter en overlapt het plangebied niet. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 170 meter. Het invloedsgebied overlapt daarmee kwetsbare bestemmingen in het plangebied. Op grond van artikel 12 van het Bevb dient een verantwoording te worden opgesteld, waarin wordt ingegaan op de aanwezige populatie, een berekening van het groepsrisico en de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Met behulp van het rekenprogramma CAROLA is een berekening van het groepsrisico (QRA) gemaakt. Het rapport is als afzonderlijke bijlage opgenomen.

Het bestemmingsplan biedt juridisch-planologisch de mogelijkheid om tien woningen te bouwen. De populatie in het invloedsgebied van de leiding neemt hierdoor toe met 24 personen. Dit betekent dat in de nieuwe situatie sprake is van maximaal 229 personen in het invloedsgebied. Voor een gedetailleerd overzicht van de populatie wordt verwezen naar het rapport.

Uit de uitgevoerde QRA blijkt dat de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde voor de leiding 0,00 bedraagt (maximaal 0,00003661) in zowel de huidige als toekomstige situatie. Het groepsrisico neemt niet toe. Daarmee is sprake van een acceptabele veiligheidssituatie. Gezien de lage waarde van het groepsrisico (onder 0,1 x oriëntatiewaarde) kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. Deze verantwoording wordt verderop in deze paragraaf gegeven. In de onderstaande afbeelding is de FN curve weergegeven.





Afbeelding 3: FN curve voor W-522-05 voor de kilometer tussen stationing 1580.00 en stationing 2580.00.

Aardolieleiding

De aardolieleiding is gelegen aan de oostzijde van het plangebied evenwijdig aan de Zwartendijk. De leiding heeft een PR 10^{-6} contour van 7 meter, gemeten vanuit het hart van de leiding. Deze risicocontour is middels een gebiedsaanduiding op de verbeelding aangegeven (Veiligheidszone - leiding). In de brief van het VROM "Externe veiligheid en transportleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3", is aangegeven dat voor leidingen met brandbare vloeistoffen van de K1-categorie het invloedsgebied voor het GR beperkt is. De breedte van deze zone is enkele meters groter dan de ligging van de PR 10^{-6} contour. Omdat de nieuwe kwetsbare functies op een afstand van ten minste 60 meter uit het hart van de leiding zijn gelegen, leidt de aardolieleiding niet tot belemmeringen. De belemmeringenstrook van deze leiding bedraagt 5 meter. Voor zover deze belemmeringenstrook binnen het plangebied valt zijn de belangen van de leiding beschermd met de dubbelbestemming "Leiding - Olie".

Verantwoording groepsrisico

In het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen van VROM is beschreven dat een beperkte verantwoording minimaal bestaat uit:

- De hoogte van het groepsrisico en de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding
- De mogelijkheden tot maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Voor de hoogte van het groepsrisico en de personendichtheid wordt verwezen naar voorgaande paragraaf. In de verantwoording is het advies van de Veiligheidsregio Haaglanden (HRH) verwerkt.

Scenariobeschrijving - Aardgastransportleiding

Het meest waarschijnlijke en meest voorkomende ongeval is beschadiging van de buisleiding door grondwerkzaamheden. Hierbij kan aardgas uitstromen, maar aangenomen wordt dat door snel en accuraat optreden van alle betrokkenen (o.a. Gasunie, brandweer, omwonenden) de ontstane gaswolk niet tot ontbranding zal komen.

Het ergst denkbare scenario is een grote breuk in de aardgastransportleiding die explosief tot ontbranding komt. Bij dit scenario is tot in de wijde omgeving de explosie merkbaar en kunnen er tot 170 meter (invloedsgebied) personen overlijden. Daarnaast kunnen er secundaire branden ontstaan door de vrijgekomen hitte tot een afstand van 100 meter (10 kW/m²-grens) van de leiding. Tot op 190 meter (3 kW/m² grens) bestaat de kans dat mensen eerstegraads brandwonden oplopen.

Maatregelen

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding is vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel en dit ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Het bevoegd gezag

dient in overleg met de leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen.

In het bestemmingsplan zijn al een aantal maatregelen opgenomen, waardoor de kans op incidenten met (een van de) risicobronnen en de effecten van deze incidenten worden verkleind. In dit advies wordt er vanuit gegaan dat deze maatregelen worden uitgevoerd. In het bestemmingsplan zijn onder andere het volgende maatregelen opgenomen:

- Voor de belemmeringenstrook (5 meter) van de aardgascondensaatleiding is de dubbelbestemming 'Leiding - Olie' opgenomen, waaraan voorschriften zijn verbonden ten behoeve van het gebruik van deze gronden;
- Voor de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de aardgascondensaatleiding is een 'Veiligheidszone - leiding (brandstof)' opgenomen, waarbinnen in principe geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan. Ook functies die zorgen voor een toename van het groepsrisico zijn niet toegestaan.

Zelfredzaamheid

Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. De verwachting is dat voor de woningen binnen het invloedsgebied geen rekening hoeft te worden gehouden met een beperkte zelfredzaamheid.

De Zwartendijk leidt in noordelijke en zuidelijke richting buiten het invloedsgebied van de aardgastransportleiding leiding en is daarmee een geschikte vluchtroute in geval van een incident.

Om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met de aardgastransportleiding, is het van belang dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd. Voor deze risicocommunicatie is het belangrijk de bewoners en gebruikers van objecten binnen het invloedsgebied van de buisleiding over de verschillende risico's en gevaren te informeren. Daarbij dient ook de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren aan bod te komen. Op dit moment wordt er op regionaal niveau een (risicocommunicatie)campagne ontwikkeld waarin o.a. deze aspecten worden behandeld. Mogelijk dat hier voor dit plangebied op kan worden ingespeeld.

Door de HRH wordt geadviseerd om de gebruikers van objecten binnen het invloedsgebied van de hoge druk aardgastransportleiding te informeren over de verschillende risico's en gevaren van hoge druk aardgastransportleiding en de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens incidenten (risicocommunicatie). Dergelijke informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft.

Bestrijdbaarheid

Voor het bestrijden van de hierboven beschreven scenario's moeten preparatief een aantal maatregelen worden genomen ten behoeve van een goede hulpverlening. Het plangebied moet over voldoende bluswatervoorzieningen beschikken. De variant 'De Haven' beschikt over voldoende primaire bluswatervoorziening (brandkranen). Ook is in de gehele Rijsburgerweg een hoofdleiding van het waterbedrijf aanwezig. Hierop kunnen bluswatervoorzieningen worden aangesloten. Op dit moment ontbreekt (nog) een aansluiting op deze hoofdleiding voor de nog te ontwikkelen woningen bij de varianten 'De Eilanden', 'Oost' en het nog uit te werken 'Middengebied'. Bij de realisatie van deze woningen is het van belang dat deze (primaire) bluswatervoorziening wordt aangelegd.

Door de HRH wordt geadviseerd om bij de verdere uitwerking van het plangebied ten behoeve van de bluswatervoorziening ook de primaire bluswatervoorziening aan te sluiten voor de nog te



realiseren woningen bij de varianten 'De Eilanden', 'Oost' en het nog uit te werken 'Middengebied'.

Voor wat betreft de bereikbaarheid van de hulpdiensten geldt dat de ontwikkellocatie voldoende bereikbaar moet zijn. Op dit moment is dat (nog) niet gegarandeerd. Het plangebied is op dit moment alleen bereikbaar vanaf de Zwartendijk. Uit de gesprekken tussen de afdeling Risicobeheersing Westland van de VRH en de gemeente Westland (met de projectleider van de ontwikkeling 'Gantel de Baak' en in het 'Verkeersoverleg Westland') die in oktober en november 2011 hebben plaatsgevonden, blijkt dat de wegstructuur van de 2e ontsluiting (via Baakwoning) ongeschikt is voor voertuigen van de hulpverleningsdiensten. Deze weg is onvoldoende breed en de brug (tussen Baakwoning 15 en 17) beschikt over onvoldoende draagkracht voor hulpverleningsvoertuigen. Tevens is deze 2e ontsluitingsweg aangemerkt als 'eigen terrein', waardoor een vrije doorgang niet gegarandeerd is.

Door de HRH wordt geadviseerd om de bereikbaarheid voor de hulpdiensten van het plangebied te verbeteren, door een permanente tweede ontsluiting voor het plangebied te realiseren.

Nadere bouwkundige maatregelen aan de voorziene ontwikkelingen zijn niet noodzakelijk. Indien gewenst is het mogelijk om de HRH te benaderen voor de invulling van de mogelijkheden voor hulpverlening en bluswatervoorzieningen.

Conclusies

In en nabij het plangebied bevinden zich twee leidingen (aardolie en aardgas). Vanuit de aardolieleiding gelden geen belemmeringen voor het plan, omdat de kwetsbare bestemmingen buiten het invloedsgebied zijn gelegen. De aardgasleiding heeft geen PR 10-6 contour en een invloedsgebied van 170 meter. Daarmee overlapt het invloedsgebied de kwetsbare bestemmingen. Op grond van het Bevb is een verantwoording noodzakelijk. Een verantwoording van het groepsrisico is gegeven. Tevens is de reactie van de HRH in het kader van wettelijk vooroverleg verwerkt.

3.9 Waterhuishouding

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

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

3.9.1 Waterkering en veiligheid

Vanwege de ligging van het plangebied in het boezemgebied bevinden zich geen primaire waterkeringen (duinen), secundaire waterkeringen (dijken) of boezemkaden of polderkaden in het plangebied.





3.9.2 Waterberging

Het plangebied bevindt zich in Delflands boezemgebied ten zuiden van de primaire boezemwatergang de Gantel. Het waterpeil in de Gantel en de omliggende watergangen in het boezemgebied is 0,42 –NAP.

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

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

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

Het plangebied is niet aangewezen als locatie voor extra waterberging of andere maatregelen in het kader van ABC-Delfland. In het plangebied dient wel te worden voldaan aan de bergingsnorm voor stedelijk gebied van 325 m³/ha.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 9,8 ha (inclusief het middengebied dat wel onderdeel is van Gantel de Baak maar niet in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen). De benodigde waterberging bedraagt circa 3.185 m³. Bij een maximaal toelaatbare peilstijging van 35 cm dient er een wateroppervlak van ten minste circa 9.100 m² aanwezig te zijn binnen het plangebied (inclusief het middengebied). In onderstaande tabel is weergegeven wat de wateropgave voor het plangebied is.

Oppervlakte plangebied	97.740 m ² (incl. middengebied)
Opp. Water huidige situatie (excl. Gantel)	2.796 m ²
Waterberging huidige situatie (excl. Gantel)	979 m ³
Benodigde waterberging	3.175 m ³ (incl. middengebied)
Maximale Peilstijging	35 cm
Benodigde wateroppervlak	9.072 m ²

Tabel 1: wateropgave plangebied en huidige situatie

De huidige situatie van het plangebied voldoet niet aan de gestelde waterbergingsnorm van 325 m³/ha.

In onderstaande tabel wordt de waterbalans van de toekomstige indeling van het plangebied weergegeven. Het oppervlaktewater in het toekomstige plan bestaat uit:





Oppervlaktewater zoals vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan (excl. Gantel)	10.130 m ²
Minimaal te realiseren oppervlaktewater in het middengebied exclusief Gantel (niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan)	5.500 m ²
Totaal oppervlaktewater in toekomstig situatie, inclusief middengebied (excl. De Gantel)	15.630 m ²
Waterberging bij 35 cm peilstijging	5.471 m ³

Tabel 2: waterbalans bestemmingsplan

Hiermee wordt ruimschoots aan de vereiste hoeveelheid waterberging voor het gebied voldaan.

3.9.2 Wateraanvoer en afwatering

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

- het boezemwater heeft onvoldoende waterbergend vermogen om bij hevige regenval het overtollige water te bergen; er is een aantal gevallen van waterschade bekend. Het betreft met name ondergelopen kelders. Wateroverlast treedt op wanneer het oppervlaktewater vanuit het watersysteem op het maaiveld komt. Kelders lopen vaak vol vanuit de straat of het rioleringsysteem.
- het boezemwatersysteem heeft onvoldoende doorstroomcapaciteit.

Voor het gebied "Gantel de Baak" zijn geen specifieke maatregelen gepland in het kader van ABC Delfland.

Direct achter en naast het plangebied bevindt zich de Plas van alle Winden. Deze waterpartij is ingericht als tijdelijke calamiteitenberging van 40.000 m³. De toestroom richting de calamiteitenberging moet gehandhaafd blijven in de nieuwe situatie. Daarnaast worden ook de mogelijkheden onderzocht voor een tracé vanaf de waterpartij het Prinsenbos richting de Gantel door het plangebied.

Buiten het plangebied is voorzien in onder meer de verbreding van de Vlotwatering tussen de Gantel en de kust. De Vlotwatering is inmiddels over een lengte van 550 meter aansluitend aan de Monstersevaart verbreed. Tussen de "Stichting herstructurering Westland" en de gemeente Westland zijn afspraken gemaakt om de plannen met betrekking tot de waterhuishouding in te passen in de nieuw geplande bouwlocaties, waaronder Duingeest. Het Vlotgemaal bevindt zich ten noordwesten van het plangebied. Delfland is voornemens de afvoercapaciteit te vergroten van 2 m³/s naar 8 m³/s door het bestaande vlotgemaal te vervangen door een nieuw boezemgemaal in de zone ten westen van het te ontwikkelen woongebied. Afhankelijk van de keuze voor een zeewaartse of landwaartse verbetering van de zeewaterkering zal de uitvoering van het toekomstige gemaal worden bepaald. De grond voor het nieuwe gemaal en de bijbehorende maalkom is reeds aangekocht door Delfland.

3.9.3 Grondwater

Voor het plangebied blijft het huidige boezempeil in het gebied gehandhaafd. Het grondwater in het plangebied kent een stijghoogte van circa NAP tot 0,5 m +NAP. Het maaiveld van het plangebied wordt opgehoogd, de exacte hoogte is nog niet bekend. Er is geen grondwateroverlast te verwachten. Uit het peilbesluit blijkt in de regio sprake te zijn van een lichte kweldruk. Het betreft zoute kwel. Door structurele grondwateronttrekking neemt de kweldruk in het gebied iets af.





De peilhoogte van gebouwen en constructies worden zodanig uitgevoerd dat, ook bij maximale grondwaterstanden, schade als gevolg van grondwateroverlast wordt voorkomen.

3.9.4 Drooglegging

Voor het plangebied Gantel de Baak wordt uitgegaan van drooglegging van 80 tot 100 cm.

3.9.5 Watergangen en kunstwerken

Voor de inrichting van watergangen gelden de beleidsregels zoals door het Hoogheemraadschap van Delfland zijn vastgesteld (Beleidsregels Werken in het profiel van wateren, Beleidsregels Kunstwerken in wateren, Beleidsregels Dampen en Graven).

Het betreft onder andere regels ten aanzien van de doorsnede en lengte van duikers en de verhouding van de diepte en breedte van de nieuw te graven watergangen.

Ten aanzien van steigers en vlonders die over de watergang heen hangen is aangegeven dat de watergang minimaal 4 meter breed moet zijn. De steiger maximaal 1/8 van de breedte van de watergang overstekken buiten de beschoeiing tot maximaal 1,5 meter. Het doorstroomprofiel op minimaal niveau blijft en de steiger minimaal 10 centimeter boven het waterpeil van de maximale peilstijging ligt.

Er zullen dammen met duikers worden aangelegd in de nieuw te realiseren watergangen langs de Rijsburgerweg. Deze dammen fungeren als verbinding van de 'eilanden' richting de Rijsburgerweg. Deze kunstwerken zullen worden aangelegd Keur Delfland 2010.

Voor het bouwen langs de Gantel wordt aan de Keur Delfland 2010 voldaan. In de keur is opgenomen dat minimaal 1 meter vlak terrein aanwezig moet zijn vanaf de insteek met het talud of de bovenzijde van de damwand op maaiveldhoogte. Voor overige watergangen op boezempeil is de afstand afhankelijk van de breedte van de watergang. De breedte van de keurzone langs de Gantel is 1.50 meter. Langs de overige watergangen welke in het plangebied gerealiseerd zullen worden kan de breedte van de keurzone beperkt blijven tot maximaal 1 meter of minder.

In de te realiseren watergang langs de Rijsburgerweg kunnen ter ontsluiting van de woongebieden bruggen of duikers worden aangelegd waarbij rekening dient te worden gehouden met de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland. De detaillering van de aan te leggen kunstwerken en dwarsprofielen van de watergangen vindt in een later stadium plaats. Daarbij zal zo nodig rekening worden gehouden met een ruimtereservering voor ecoduikers en ecoprofielen bij watergangen/oeverzones.

3.9.6 Waterkwaliteit en ecologie

Voor alle oppervlaktewateren wordt gestreefd naar het bereiken van de MTR norm, of het onderscheiden hiervan. De MTR staat voor maximaal toelaatbaar risico en is de algemene norm voor oppervlaktewateren (vierde nota waterhuishouding). Aansluitend hierop wordt gestreefd naar het terugdringen van de zoute kwel. Bij de inrichting van oevers dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met het ecologisch functioneren van de oevers. Bij herinrichting moeten verdwenen natuurvriendelijke oevers gecompenseerd worden. In stedelijk gebied wordt gestreefd naar 50% natuurvriendelijke oevers.





De waterkwaliteit van het water in het plangebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het boezemwater in het beheersgebied van Delfland. De kwaliteitsverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders. Daarnaast heeft het afstromend hemelwater vanuit het plangebied (een beperkte) invloed op de waterkwaliteit. Het afstromend hemelwater van de daken en erfverharding wordt afgevoerd richting de boezemwatergangen.

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

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

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

3.9.7 Onderhoud

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

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

De onderhoudswerkzaamheden aan de primaire boezemwatergang de Gantel en de Plas van alle Winden worden in de huidige situatie door het Hoogheemraadschap van Delfland uitgevoerd. De overige boezemwatergangen worden door Delfland eens per 8 tot 12 jaar gebaggerd. Het zuiveren en krozen van de overige boezemwatergangen wordt jaarlijks door de perceelegebieden gedaan.

Het beheer en onderhoud van de primaire boezemwatergang de Gantel zal ook in de toekomst worden uitgevoerd door het Hoogheemraadschap van Delfland. De parallel aan de Rijsburgerweg lopende boezemwatergang zal in de toekomst als "by-pass" van de Gantel fungeren. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven hierdoor het onderhoud van deze "by-pass" voor haar rekening te willen nemen, indien duikers in de dammen die toegang geven tot de wooneilanden groot genoeg zijn (doorstroming). In overleg met de Gemeente Westland dient te worden besloten





wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van de overige watergangen. (zie ook de beleidsnota "Beleidsregel toedeling meerkosten onderhoud primaire wateren")

De onderhoudswerkzaamheden aan het kanaal de Gantel worden door het Hoogheemraadschap van Delfland uitgevoerd. Het onderhoud van de overige watergangen was in het verleden in onderhoud bij de aangelanden.

3.9.8 Afvalwater en riolering

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

- Daken kunnen direct afgekoppeld worden mits er geen uitlogende materialen worden toegepast.
- Voor licht verontreinigde oppervlakken, zoals schoolpleinen en parkeerplaatsen voor personenauto's, is afkoppelen via een zuiveringsvoorziening gewenst.
- Voor matig verontreinigde oppervlakken, zoals wegen, is een zuiveringsvoorziening vereist.
- Verontreinigde oppervlakken, zoals trambanen en laad- en losplaatsen, dienen op een verbeterd gescheiden stelsel aangesloten te worden.

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

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

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

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

- Daken kunnen direct afgekoppeld worden mits er geen uitlogende materialen worden toegepast.
- Voor licht verontreinigde oppervlakken, zoals schoolpleinen en parkeerplaatsen voor personenauto's, is afkoppelen via een zuiveringsvoorziening gewenst.
- Voor matig verontreinigde oppervlakken, zoals wegen, is een zuiveringsvoorziening vereist.
- Verontreinigde oppervlakken, zoals trambanen en laad- en losplaatsen, dienen op een verbeterd gescheiden stelsel aangesloten te worden.





4. Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde inrichting van het plangebied beschreven. De basis voor de herinrichting van het gebied is beschreven in de rapportages "Van Staelduin naar Arendsduin; structuurschets Poelzone Westland (oktober 2005) en "Van Staelduin naar Arendsduin; ontwerp voor een groenblauwe verbinding en vier woningbouwlocaties" (concept, juni 2005). De stedenbouwkundige uitwerking heeft inmiddels plaatsgevonden in verschillende verkavelingsplannen en beeldkwaliteitsplannen.

4.2 Structuurschets Poelzone Westland

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

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

Bij de ontwikkeling van Gantel de Baak dient rekening te worden gehouden met de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten.

- IOPW: In het IOPW is het plangebied Gantel de Baak aangeduid als gebied voor "wonen in het groen".
- Streekplan: Het van het plangebied wordt ontwikkeld buiten de rode contour. Het plangebied is op de streekplankaart aangeduid als "wonen in het groen".
- Bestaande woonbebouwing: De bestaande woonbebouwing in het deelgebied moet worden ingepast.
- Parkeernormen: De parkeernormering zoals opgenomen in het Westlands Verkeer- en Vervoer plan (WVVP) geldt als uitgangspunt voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plangebied.
- Archeologische waarden: De kans op de vondst van archeologische sporen is volgens de Waardenkaart Archeologie van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland redelijk tot hoog. Uit het bureauonderzoek bleek echter dat de kans op sporen zeer gering is. Formeel is er geen nader onderzoek noodzakelijk. Nieuwe bevindingen kunnen archeologische begeleiding van de werkzaamheden alsnog wenselijk maken.





Het plangebied Gantel de Baak is boezemgebied. Volgens de normen van het hoogheemraadschap moet in boezemgebied 325 m³ waterberging per hectare worden gerealiseerd.

4.3 Stedenbouwkundig hoofdopzet Gantel de Baak

4.3.1 Bestaande situatie

De locatie Gantel de Baak ligt ingeklemd tussen de Gantel en de Rijsburgerweg en wordt verder begrensd door de Plas van Alle Winden en door de Zwartendijk, de weg tussen Naaldwijk en Monster.

Al eeuwenlang wordt het plangebied gekenmerkt door haar langwerpige vorm tussen de meanderende Gantel en de rechte Rijsburgerweg. De Gantel werd vroeger gezien als één van de belangrijkste waterverbindingen tussen 's Gravenzande (kust) en het achterland (Kwintsheul, Den Haag). Het plangebied wordt doorkruist door een oud kronkelend lint tussen Baakwoning en Monster (via de Gantellaan), waaraan ter plaatse van het plangebied nog enkele in te passen kavels liggen.

De Plas van Alle Winden en het Prinsenbos zijn respectievelijk functionele (waterberging) en recreatieve aanpassingen uit de afgelopen eeuw. Aan de noordzijde ligt een scheepswerfje aan de Gantellaan. Aan de zuidzijde liggen kassen met bijbehorende woningen, installaties en waterreservoirs. Op de locatie liggen een aantal te handhaven woningen.

In de nabijheid liggen twee recreatieplassen: de plas van Alle Winden in het westen en de Prinsenbos aan de oostzijde.

De locatie wordt ontsloten vanaf de Rijsburgerweg, welke is aangesloten op de N465, ofwel de Zwartendijk. De Rijsburgerweg heeft een nieuw profiel ter verbetering van de ontsluiting voor glastuinbouw en de nieuwe woningbouwlocatie.

4.3.2 Algemeen

Voor alle ONW locaties zijn kwaliteitscriteria opgesteld. Deze dienen als richtlijn voor de ruimtelijke en programmatische uitwerking. In de kwaliteitscriteria voor Gantel de Baak wordt vooral de potentie van het water benadrukt. Het plangebied wordt door haar vorm en doorkruising met het bestaande lint al op natuurlijke wijze in drieën verdeeld:

De locatie wordt ingericht met drie varianten op het thema water:

- aan de westzijde, tot aan enkele te handhaven woningen, woningbouw rondom een binnenhaventje; de dubbele structuur is hier mogelijk omdat de ruimte tussen het riviertje en de weg hiervoor voldoende ruimte biedt (De Haven);
- een serie eilanden met woningen gericht op het water (De Eilanden);
- enkele diepe kavels met een oriëntatie gericht op zowel de Rijsburgerweg als de Gantel (Oost).

Het verschil tussen de eilanden en kavels op het land vindt haar oorsprong in de beperkte maat tussen de Rijsburgerweg en de Gantel. De overgang tussen de kop en het middengebied wordt gevormd door de bestaande kavels.

Naast de genoemde varianten zal voor het 'Middengebied' nog een nadere uitwerking plaatsvinden ten behoeve van woningbouw.

De woningen rond het haventje zijn georiënteerd op de ontsluiting buiten om, zodat de tuinen aan het binnenwater liggen. Voor de eilanden zijn verschillende kavel- en woonvormen mogelijk. Per





eiland worden de kavels ontsloten via een gezamenlijk pad. Zo kan worden gekozen voor een combinatie van tuin en water. De combinaties zijn flexibel. De landkavels worden ontsloten vanaf de Rijsburgerweg.

In het plangebied staat de beleving van het water voorop. Zowel publiekelijk als privaat wordt er door het plangebied heen op verschillende manieren met de Gantel omgegaan. In elk van de drie deelgebieden wordt het thema water (de Gantel) op een andere manier beleefd. De Gantel is als doorgaande vaarweg primair bedoeld voor verkeer en vervoer te water, in tegenstelling tot de overige waterpartijen binnen het plangebied.

Binnen het woongebied worden uitsluitend eengezinswoningen ontwikkeld waarvan het merendeel vrijstaand en een beperkt deel als twee-onder-één-kapwoning kan worden gebouwd.

Voor het parkeren wordt uitgegaan van de realisatie van voldoende parkeerplaatsen waarbij het merendeel van de parkeerplaatsen op uitgeefbare grond zal dienen te worden gerealiseerd. In aanvulling daarop zal een beperkt aantal openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Voor de deelgebieden zijn nadere richtlijnen opgesteld ten aanzien van de inrichting van de percelen en de bebouwing. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat richtlijnen bevat ten aanzien van de bebouwing. Dit beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor het gemeentelijk welstandstoezicht, zie verder onder woonmilieus en beeldkwaliteit.

Voor het 'Middengebied' is er sprake van een gebied dat ligt binnen de invloedssfeer van een warmtekrachtcentrale deel uitmakende van een glastuinbouwbedrijf aan de zuidzijde van de Rijsburgerweg. De milieucontour bij de bestaande, onlangs uitgebreide, warmtekrachtcentrale ligt over het plangebied. Dit betekent dat er vooralsnog belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van de bouw van milieugevoelige objecten binnen dat gebied. Deze belemmeringen kunnen (deels) worden opgelost door het treffen van geluidwerende voorzieningen bij de bron of in het overdrachtsgebied. Gelet op deze belemmeringen zijn deze gronden niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

4.3.3 Deelgebied De Haven

De woonpercelen ten behoeve van eengezinswoningen variëren in grootte van circa 300 m² tot ca. 900 m². Op de kop van de haven bevindt zich een zogenaamde meester kavel.

De ontsluiting van dit gebied vindt plaats vanaf de Rijsburgerweg. Een deel van de kavels is gesitueerd aan de Rijsburgerweg; voor de andere woningen is een interne ontsluitingsweg gerealiseerd.

De centrale "Binnenhaven" heeft via een bestaande watergang aan de westzijde een verbinding met de Gantel. Vanaf de Gantel kan een groot deel van het Westland worden bevaren.

Voor de woningen is uitgegaan van woningen in overwegend twee bouwlagen al dan niet met kap of een substituuylaag. Op de kop van de haven, bij de kruisingen van de watergangen is sprake van een zogenoemde "meesterkavel"; op deze kavel is uitgegaan van een (steden)bouwkundig accent.

Voor wat betreft het parkeren wordt uitgegaan van de parkeernormering zoals opgenomen in het eerdergenoemde WVVP.

Langs een deel van de Gantel is een (openbare) groenstrook geprojecteerd. Voor de bestaande en te handhaven woonpercelen is uitgegaan van een ruimtelijke inpassing.





4.3.4 Middengebied

Het 'Middengebied' is niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De uitwerking van dit gedeelte van Gantel de Baak zal op termijn plaatsvinden met een zelfstandige planologische procedure.

4.3.5 Deelgebied 'De Eilanden'

Voor dit deelgebied wordt gedacht aan een "eilandenstructuur", waarbij sprake zal zijn van een aantal eilanden. De eilanden worden gescheiden door relatief brede watergangen tussen de Gantel en de Rijsburgerweg. De ontsluiting van de eilanden zal plaatsvinden vanaf de Rijsburgerweg. Langs de Rijsburgerweg zal een (openbare) groenstrook/oeverzone worden geprojecteerd.

Voor het deelgebied wordt uitgegaan van de bouw van eengezinswoningen. Voor de eengezinswoningen wordt uitgegaan van overwegend twee bouwlagen al dan niet met kap. In plaats van een afdekking met een kap kan ook een substituuutlaag worden gerealiseerd.

4.3.6 Deelgebied 'Oost'

Op het 'land', aan de oostzijde van het plangebied (in de hoek Rijsburgerweg, Zwartendijk en Gantel) ligt het vierde deelgebied. Deze is opgebouwd uit diepe kavels met vrijstaande en geschakelde eengezinswoningen. De oriëntatie van de woningen is zowel op het water als op de Rijsburgerweg.

4.4 Woonmilieus en beeldkwaliteit

4.4.1 De Haven

Voor de Haven zijn de richtlijnen voor beeldkwaliteit opgesteld welke tevens als welstandskader zullen dienen. Met betrekking tot de stijl zijn aan de architectuur geen eisen gesteld aan de kwaliteit echter des te meer. Gekozen is voor een sprekende en weloordacht architectuur, een architectuur van sterke vormen, zorgvuldige detaillering en hoogwaardige, bij voorkeur natuurlijke materialen. Het beeldkwaliteitskader is vastgelegd in de brochure "De Haven, Gantel de Baak, vrije kavels vol mogelijkheden in het Westland". Inmiddels is het merendeel van de woningen gerealiseerd.

4.4.2 Deelgebied 'De Eilanden' en deelgebied langs de Rijsburgerweg (Oost)

Ten behoeve van de beeldkwaliteit voor het deelgebied 'De Eilanden' en het deelgebied 'Oost' is het beeldkwaliteitsplan "Gantel de Baak, Tweede fase, Beeldkwaliteit" opgesteld. Hierin zijn de richtlijnen voor de beeldkwaliteit gegeven welke voor de beheersituatie zullen worden opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

De bedoelde deelgebieden moeten een tuinvijk worden met villa's aan het water. Het straatbeeld wordt zorgvuldig geregisseerd tot een afwisselend ensemble, waarin de aandacht in eerste instantie uit moet gaan naar het groen van de tuinen en de oevers. Wat betreft de architectuur is het de vraag te komen tot zorgvuldige en evenwichtige ontwerpen met een enigszins ingetogen uitwerking, waaruit zowel individuele expressie als architectonische beheersing spreekt.

In het beeldkwaliteitskader worden lijnen uitgezet op het grensvlak van stedenbouw en architectuur. De deelgebieden zijn gedacht als een moderne tuinvijk geïnspireerd op de kwaliteit





van de architectuur van gezichtsbepalende panden uit het begin van de twintigste eeuw in het Westland: duidelijk aanwezig zonder opzichtig te zijn.

De dragers van de wijk zijn de hagen langs de wegen en het water met de groene oevers. Om ervoor te zorgen dat er voldoende doorzichten zijn, komen woningen in de regel vrij te staan op een ruime kavel. Voor de afwisseling zijn hier en daar twee panden tegen elkaar aan getekend. Vanwege de groene erfafscheidingen zal in het straatbeeld het bovenste deel van de panden het meest in het oog springen.

De stedenbouwkundige regels zijn erop gericht de positie en de massa-opbouw in goede banen te leiden: afwisselend maatwerk met ruimte voor bijzondere architectuur. Het kader voor de beeldkwaliteit geeft aan op welke manier de individuele bouwers invulling kunnen geven aan deze regels en daarbij zowel de lijnen rond het speelveld trekken als uitdagen daarbinnen alles uit het spel te halen.

Bij het opstellen van het uitwerkingsplan voor 'Middengebied' zal een verdere aanvulling c.q. uitwerking van het beeldkwaliteitsplan plaatsvinden.

4.5 Programma en fasering

De ontwikkelingen van Gantel de Baak vindt plaats in verschillende fasen. De eerste fase betreft de ontwikkeling van De Haven. Deze is inmiddels middels een artikel 19 procedure (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt. In totaal worden in dit gedeelte 29 eengezinswoningen mogelijk gemaakt waarvan 2 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen.

De tweede fase betreft de deelgebied "De Eilanden" en deelgebied "Oost". Naast handhaving van bestaande woningen worden eengezinswoningen mogelijk gemaakt, hoofdzakelijk bestaande uit vrijstaande woningen en blokken van twee-aan-eengesloten. Het plangebied kent een relatief lage woningdichtheid waarbij inclusief de bestaande woningen er sprake is van een dichtheid van 11 woningen per hectare. Het plangebied krijgt een overwegend groene invulling die voor meer dan de helft bestaat uit groen en water alsmede de onbebouwde perceelsgedeelten.

De derde fase betreft de uitwerking van het 'Middengebied'. Voor de mogelijkheden van dit gebied dient nader onderzoek te worden gedaan met betrekking tot de geluidbelasting als gevolg van de warmtekrachtcentrale en zal een zelfstandige planologische procedure gevoerd worden.





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'





5. Juridische verantwoording

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is vervat in een geometrische plaatsbepaling en in regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op beide onderdelen.

5.2 Geometrische plaatsbepaling

Bij de inwerkingtreding van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) zijn nieuwe eisen geformuleerd ten aanzien van de wijze van opmaak van bestemmingsplannen. Daarbij is ingestoken op een digitale presentatie. De "oude" gedrukte plankaart als "toetsingskaart" is daarbij komen te vervallen en wordt vervangen door een digitale kaart de geometrische plaatsbepalingen. Bij de opzet is uitgegaan van een recente ondergrond van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). De digitale en de analoge presentatie van de kaart wordt voortaan in de terminologie van de Wro de "verbeelding" genoemd. De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, de kaart, kent een schaal van 1 : 1.000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de kaart is een topografische ondergrond gebruikt.

De geometrische plaatsbepaling zal via de gemeentelijk website en RO-online door een ieder te raadplegen zijn.

Via kleuren en coderingen worden op de verbeelding (hierna: kaart genoemd) de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen. Daarnaast bevat de kaart aanduidingen die enerzijds betrekking hebben op de bestemmingen en anderzijds om de bouwtechnische onderdelen van het plan. Bij de opzet van het plan is rekening gehouden met de eisen die gelden ingevolge de "Regeling standaard ruimtelijke ordening" (Rsro), waarvan onderdeel uitmakende de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2008) en het "Informatiemodel Ruimtelijke Ordening" (IMRO 2008).

5.3 Algemene aspecten

5.3.1 Planmethodiek

In het plan is enerzijds sprake van een ontwikkelingscomponent en een beheercomponent. Voor de gebieden waarbinnen keuzen zijn gemaakt ten aanzien van de toekomstige inrichting en bebouwing zijn zogenoemde "eindbestemmingen" opgenomen. Voor het gebied waarbinnen nog geen duidelijkheid bestaat ten aanzien van de uiteindelijke (stedenbouwkundige) inrichting en bebouwing is een globale, door burgemeester en wethouders uit te werken, bestemming opgenomen.

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

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

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





Eindbestemmingen

De opgenomen eindbestemmingen geven een directe bouwtitel indien bouwaanvragen passen binnen de bestemmings- en bouwbepalingen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet altijd sprake hoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten. De eindbestemmingen zijn opgenomen voor de binnen het plangebied gelegen en te handhaven functies en bijbehorende bebouwing.

5.3.2 Flexibiliteit

De regels bevatten een aantal afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden. Hierdoor kan worden ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen en (gerechtvaardigde) wensen vanuit de bewoners of andere belanghebbenden. Deze afwijkings-/wijzigingsmogelijkheden bieden een middel voor een nadere belangenafweging; uitgangspunt is dat aan de aanvragen om een afwijking of wijziging slechts medewerking zal/kan worden verleend indien:

- een bijdrage levert aan de gewenste (steden)bouwkundige kwaliteit van het plangebied dan wel
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan die (steden)bouwkundige kwaliteit.
- Zo nodig kunnen aan een afwijking voorwaarden worden verbonden met het oog hierop.

5.4 De regels

5.4.1 Algemeen

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

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

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

5.4.2 Hoofdstuk I Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen: 'Begrippen' en 'Wijze van meten'.

Begrippen

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

Wijze van meten

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



5.4.3 Hoofdstuk II Bestemmingsregels

Indeling van de bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen is opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de SVBP 2008 bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de eindbestemmingen worden benoemd en daarna de dubbelbestemmingen. De rangschikking van de bestemmingen geschiedt op basis van een alfabetische volgorde.

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

- **Bestemmingsomschrijving**
In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd. Naast de hoofdbestemming worden ook de geldende subbestemmingen benoemd.
- **Bouwregels**
In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Het eerste lid bevat in ieder geval regels over toegestane bouwwerken die als “recht” kunnen worden opgericht.
Voor zover van toepassing bevat dit onderdeel tevens regels over het oprichten van bouwwerken welke slechts na een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels mogen worden gebouwd; hierbij zijn zoveel mogelijk de beleidskaders aangegeven.
- **Specifieke gebruiksregels**
In de gebruiksregels wordt verwezen naar de “Algemene gebruiksregels” in hoofdstuk 3. Indien van toepassing zijn in dit onderdeel tevens de bestemmingsspecifieke gebruiksbepalingen opgenomen.
- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunningen)**
In dit lid is een omgevingsvergunning verplicht gesteld voor het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde. Hiermee wordt het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, gekoppeld aan een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning. De regels beogen een planologische bescherming te geven aan de in het plangebied voorkomende waarden.
Het lid is verdeeld in een aantal subleden:
 1. verbodsregels; hierin is bepaald welke werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig zijn.
 2. toelaatbaarheid; hierin is bepaald wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
 3. uitzonderingen; hierin is bepaald in welke gevallen geen omgevingsvergunning is vereist.
 4. adviezen; hierin is bepaald bij wie advies moet worden ingewonnen over de effecten van een voorgenomen activiteit.
- **Wijzigingsregels**
In dit lid zijn de bestemmingsspecifieke wijzigingsregels opgenomen. In hoofdstuk III van de regels is nog een artikel “Algemene wijzigingsregels” opgenomen.

Ten aanzien van bovenstaande wordt volledigheidshalve opgemerkt dat niet bij alle bestemmingen alle onderdelen zijn opgenomen.



Bestemmingsgewijs commentaar

Groen

De bestemming is opgenomen voor de (openbare) groenvoorzieningen in het plangebied. Binnen de bestemming is de aanleg van fiets en/of voetpaden toegestaan. Binnen de bestemming is rekening gehouden met de plaatsing van straatmeubilair en kunstobjecten.

Verkeer

De bestemming is opgenomen voor de gronden met een verkeersfunctie. Het betreft hier een bestemming met een globaal karakter waarbinnen de diverse verkeersfuncties mogelijk zijn. De bebouwingsregels laten straatmeubilair toe.

Water

De bestemming is opgenomen voor een groot deel van het te realiseren oppervlaktewater. Binnen deze bestemming is het realiseren van ligplaatsen bij woningen niet toegestaan. Onder voorwaarden kan van deze bepaling worden afgeweken.

Binnen de bestemming is voor de oeverzones een specifieke regeling opgenomen. Binnen de oeverzones is sprake van een talud. Door de flauwe oevers is er sprake van een extra waterberging ingeval van langdurige of extreme neerslag. De inrichting van deze oevers is beschermd via een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De bouw van damwanden of verhoogde beschoeiingen is daarbij niet toegestaan. Op bijgaande afbeeldingen zijn de inrichtingsmogelijkheden aangegeven.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Binnen de oeverzones bestaat wel een afwijkingsmogelijkheid voor het aanleggen van terrassen of vlonders aan het water. In deze situatie mag het talud worden verlaagd. Op de vlonders mag, indien dit uit een oogpunt van veiligheid, bijvoorbeeld bij kinderen, een borstwering met een beperkte hoogte.

Binnen de bestemming 'Water' (buiten de boven beschreven oeverzones) is via de Algemene afwijkingsregels de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van steigers ten behoeve van lig- en aanlegplaatsen. Uitgangspunt is dat deze uitsluitend worden toegestaan ten behoeve van de eigenaar van de grond en slechts in die situaties dat, in de gegeven situatie een aanlegplaats of ligplaats niet anders goed kan worden bereikt. Bij het verlenen van medewerking aan deze voorziening zal tevens dienen te worden gelet op de verkeersaspecten en dient voldoende breedte te blijven bestaan voor doorvaarten.

Voor de percelen die grenzen aan de bestemming 'Water – Waterweg' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de aanleg van een insteekhaven binnen de gronden die zijn aangeduid als 'oeverzone', mits dit de waterstaatkundige functie van de gronden niet onevenredig schaadt.

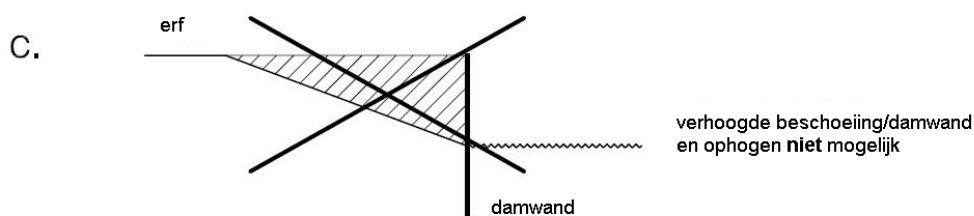
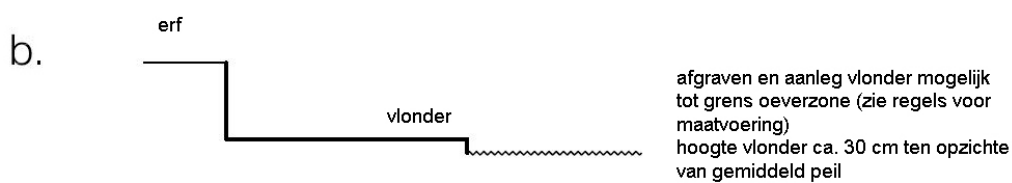
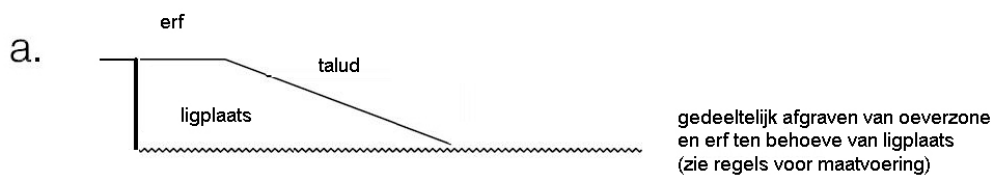
Water - Haven

Voor de gerealiseerde haven in westelijke deel van het plangebied is een specifieke bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is het realiseren van ligplaatsen bij de woningen toegestaan, waarbij voor ieder woonperceel twee ligplaatsen mogen worden ingenomen. Ten behoeve van de ligplaatsen zijn aanlegsteigers toegestaan binnen de in de regels opgenomen normering.

Water - Waterweg

Voor de rivier de Gantel aan de noordzijde van het plangebied is een eveneens een specifieke bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is het water primair bestemd voor het verkeer en vervoer te water en kruisend verkeer. Het is dan ook niet toegestaan steigers en/of ligplaatsen binnen deze bestemming te realiseren.







Wonen

Algemeen

Voor de bestaande en nieuw te bouwen eengezinswoningen is een specifieke woonbestemming opgenomen. Bij de bestemming is een specifieke regeling opgenomen voor het parkeren. Voor elk perceel geldt in afwijking van de woonbestemming dat de gronden in ieder geval bestemd zijn voor de aanleg en handhaving van ten minste twee parkeerplaatsen. Deze dienen te worden gesitueerd in de zone direct grenzend vanaf de aangrenzende verkeersbestemming.

Bij de opzet van de bestemming is voor de bestaande woningen uitgegaan van de bestaande situatie. De opgenomen regeling doet recht aan de feitelijke en de toekomstige situatie. Voor de nieuw te bouwen woningen is een regeling opgenomen die rekening houdt met de gewenste stedenbouwkundige inrichting van het gebied. Daarbij is mede gelet op het voor het gebied geformuleerde (beeld)kwaliteitsbeleid. Uitgegaan wordt van een aantal basisnormen; deze worden aangevuld met een aantal afwijkingsbepalingen waardoor de nodige flexibiliteit wordt verkregen. Het toetsingskader is daarbij mede geënt op de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied.

Perceelsindeling

Binnen de bestemming worden onderscheiden:

- het bouwvlak, binnen dit gedeelte dient het hoofdgebouw (de woning) te worden opgericht;
- het gedeelte buiten het bouwvlak, dit gedeelte kan worden onderscheiden in:
 - het "erf"
binnen dit gedeelte zijn bijgebouwen, uitbreidingen van de woonruimte en overkappingen toegestaan; dit erf betreft de gronden gelegen achter de lijn die kan worden getrokken op een afstand van ten minste 1 m achter de (lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevel van de woning.
 - de tuin of onbebouwd erf
Dit is het resterende deel van de bestemming hoofdzakelijk gelegen vóór de lijn die kan worden getrokken op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning; op dit perceelsgedeelte is uitsluitend de bouw van andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, met een maximum hoogte van 1 m toegestaan.

De gronden ter plaatse van de oeverzones maken wel onderdeel uit van de uit te geven gronden maar zijn opgenomen in de bestemming Water (zie hierboven).

Situering woningen

De woningen (hoofdgebouwen) dienen te worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor een aantal woningen is een nadere bepaling opgenomen ten aanzien van de situering van de woning het zogenoemde "ankerpunt"; hierbij is op de kaart als bouwaanduiding een tweetal "gevelijnen" aangegeven. Ter plaatse van die aanduiding dient de gevel of een onderdeel daarvan in de aangegeven gevellijn te worden geplaatst. Daarbij is wel een zekere marge opgenomen die rekening houdt met overbouwingen, erkers en/of dakoverstekken.

Buiten de bouwvlakken is erfbouw in de vorm van onder meer uitbreidingen woonruimte, huishoudelijke berg- of werkruimten, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Bebouwingscategorieën

Bij de opzet van de bestemmingsregeling is een onderscheid gemaakt tussen een aantal woningcategorieën:

- vrijstaande woningen
- blokken van ten hoogste twee aaneengesloten woningen.





Daarnaast is een onderscheid gemaakt naar de te realiseren bebouwing. Onderscheiden worden onder meer:

- smalle woningen;
- brede woningen en
- woningen op meesterkavels.

Voor de onderscheiden woningen gelden specifieke bouwregels.

Situering woningen

De woningen (hoofdgebouwen) dienen te worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Daarnaast zijn in de regels, voor zover nodig, nadere bepalingen opgenomen ten aanzien van de situering van de woningen met name ten aanzien van de aan te houden afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Maatvoering woningen

Voor de woningen zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de grondoppervlakte, bouwhoogte en/of hoogte. Voor de woningen is een aantal specifieke bouwregels opgenomen, onder meer ten aanzien van de maximale inhoud van de woning, die mede tot doel hebben een bepaald stedenbouwkundig beeld in het plangebied te creëren. Daarbij is overigens wel rekening gehouden met een grote mate van keuzevrijheid. Zo is bepaald dat de vloeroppervlakte van de verdiepingen niet meer mag bedragen dan de grondoppervlakte van de woning en is de maximum inhoud van de woning bepaald. Daarnaast gelden basisregels ten aanzien van de hoogte en dakhelling. Daarbij zijn een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De afwijkingsmogelijkheden willen daarbij "sturen" met betrekking tot de gewenste individualisering van de woningen in het gebied. Bij de afwijkingsmogelijkheden is het toetsingskader aangegeven. Indien de aanvraag om afwijking past binnen het gewenste stedenbouwkundige beeld zal de afwijking worden verleend als deze daaraan een positieve bijdrage levert. In gevallen waarbij sprake is van een aantasting van het gewenste stedenbouwkundig beeld zal de gevraagde afwijking worden geweigerd.

Bebouwing perceelsgedeelte "erf" (gedeelte buiten het bouwvlak)

Voor het perceelsgedeelte bij de woning waarop bijgebouwen, uitbreidingen van de woonruimte en/of overkappingen zijn toegestaan. Daarbij kunnen worden onderscheiden:

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

Voor bedoelde perceelsgedeelten zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de mogelijke bebouwing; deze betreffen onder meer de aard van de bebouwing, de te bebouwen oppervlakte en de maatvoering (goothoogte, hoogte en/of dakhelling). De regeling biedt bewoners enige vrijheid ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. Daarnaast zijn afwijkingsbepalingen met betrekking tot de in de regels opgenomen bouwregels opgenomen. Om te voorkomen dat er in voorkomende gevallen een onevenredige benadeling kan zijn van de gebruikswaarde van de naburige erven of ingeval er sprake is van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van het gebied kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de bouw mogelijkheden of voorwaarden verbinden aan de te verlenen afwijking.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de regeling los staat van de wettelijke mogelijkheden om vergunningsvrije bebouwing op te richten zoals benoemd in het Besluit omgevingsrecht.



Beroepsmatige/ bedrijfsmatige werkruimte bij woningen

De gebruiksbepalingen laten het medegebruik van de woning voor/als beroepsmatige werkruimte toe op voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Nadere bepalingen hierover zijn opgenomen in de gebruiksbepalingen. Bij deze regels zijn ook de voorwaarden opgenomen waaronder dit gebruik is toegestaan. Daarnaast is een afwijkmogelijkheid opgenomen om een deel van de erfbouw te gebruiken als beroepsmatige werkruimte. De bedrijfsvloeroppervlakte voor de beroepsmatige werkruimte is per perceel beperkt tot 50 m². Aan een afwijking kunnen zo nodig voorwaarden worden verbonden; deze kunnen onder meer betrekking hebben op de te realiseren parkeervoorzieningen.

Wijzigingsbevoegdheden

Teneinde een zekere mate van flexibiliteit aan te brengen, zijn er 5 wijzigingsgebieden in het plan opgenomen. Deze wijzigingsgebieden bieden onder andere de mogelijkheid om de meesterkavels te splitsen en enkele kavels te herverkavelen ten behoeve van twee- of drie-aan-een-gebouwde woningen. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Een belangrijke eis is dat het totale aantal woningen in het plangebied gelijk blijft.

Dubbelbestemming Leiding – Olie

Ter plaatse van de aardolieleiding (tot 5 meter uit het hart van de leiding) langs de Zwartendijk is ter bescherming van de belangen van deze leiding de dubbelbestemming Leiding – Olie opgenomen.

5.4.4 Hoofdstuk III Algemene regels

Dit hoofdstuk bestaat uit meerdere artikelen.

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

In het artikel “*Algemene bouwregels*” is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

In verband met de plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶-contour) van de aardolieleiding welke eveneens langs de Zwartendijk ligt is een ‘Veiligheidszone – leiding’ opgenomen. Ter plaatse zijn geen gevoelige bestemmingen mogelijk. De genoemde veiligheidszone is, voor zover geheel gelegen binnen het plangebied, gelegen op de Zwartendijk.

Het artikel “*Algemene gebruiksregels*” is onderverdeeld in drie leden.

- Gebruik van onbebouwde gronden
De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden.
- Gebruik van bouwwerken
Deze gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindenomschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen.
- Afwijkingen ten aanzien van het gebruik
Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene afwijkingbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn af te wijken van de gebruiksregels indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



Het artikel "*Algemene afwijkingsregels*" is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels onder meer voor het toestaan van geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk III van de regels, en het oprichten van (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

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

In het artikel "Nadere eisen" wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven tot het stellen van "nadere eisen" indien dit voor een goede ruimtelijke ordening gewenst of noodzakelijk wordt geacht. De mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

5.4.5. Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel

Het artikel "Overgangsrecht" is verdeeld in twee leden.

Lid 1 heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan, is in principe uitgesloten. Alleen na een calamiteit, zoals brand, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan binnen twee jaar na het tenietgaan van het bouwwerk.

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

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





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'





6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Voor de ontwikkeling van het plangebied is door de gemeente een grondexploitatie opgesteld. Deze exploitatie bevat een overzicht van uitgaven en inkomsten. In grote lijnen bevat de grondexploitatie de volgende onderdelen:

Uitgaven:

- verwervingskosten (incl. planschade);
- sloop- en milieukosten;
- planontwikkelingskosten;
- kosten bouw- en woonrijp maken;
- advieskosten.

Inkomsten:

- uitgifte van bouwrijpe kavels;
- diverse bijdragen.

Met betrekking tot het resultaat van de grondexploitatie wordt uitgegaan van een positief resultaat.

6.2 Grondbeleid

Ten aanzien van de realisatie van het bestemmingsplan is door de gemeente uitgegaan van een actief grondbeleid. In het kader van de uitvoering van het plan zijn de gronden nodig voor de functiewijziging (van agrarisch gebied naar woongebied) en de herinrichting verworven. De bestaande woonpercelen in het plangebied die hun woonfunctie konden behouden zijn daarbij niet meegenomen.

6.3 Realiseringstempo

Het ligt in de bedoeling de tweede fase van het plangebied, het oostelijk gelegen gebied, na het inwerking treden van het plan gefaseerd uit te geven. Het centrale deel kan pas in ontwikkeling worden genomen indien voldoende duidelijkheid bestaat ten aanzien van de milieucirkel behorende bij een buiten het plangebied gelegen warmtekrachtcentrale. Dit gedeelte maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

6.4 Kostenverhaalbeleid

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, is ook de daar onderdeel van uitmakende Grondexploitatiewet in werking getreden.

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





De gemeenteraad kan echter beslissen bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is dit mogelijk indien:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is (kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening);
- het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden niet noodzakelijk is, dan wel anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet noodzakelijk is, dan wel anderszins verzekerd is;
- het stellen van locatie – eisen niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen betreffende het woningbouwprogramma vanuit het bestemmingsplan niet noodzakelijk is, dan wel anderszins verzekerd is.

Bij het voorliggende bestemmingsplan is het kostenverhaal verzekerd doordat de gronden in eigendom zijn en het kostenverhaal plaatsvindt via de gronduitgifte van nieuwe woonpercelen. Voor de bestaande woningen wordt uitgegaan van de bestaande situatie zonder dat daarbij sprake is van het toevoegen van nieuwe woningen.

6.5 Handhavingsaspecten

Het vastgestelde en in werking getreden bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente.

De grondslag voor een goedwerkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een inventarisatie van de feitelijk bestaande situatie voor zover daarbij sprake is van bestaande en te handhaven functies. (grondgebruik en aanwezige bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan. Bij de opzet van het plan is voor de bestaande te handhaven woonfuncties een positieve woonbestemming opgenomen; in een aantal gevallen is hierbij sprake van voormalige agrarische bedrijfswoningen. In het kader van de herinrichting van het plangebied kunnen deze percelen hun woonfunctie behouden. In het plangebied is verder geen sprake van een legalisering van bestaande met het geldende bestemmingsplan strijdige functies. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

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

Tenslotte zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de





mogelijkheid vergunningen te verlenen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering. Zie met betrekking tot het aspect handhaving ook paragraaf 3.1.5 Gemeentelijk beleid.





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'





7. Inspraak en overleg

7.1 Inspraak

Het houden van een inspraakprocedure is niet langer wettelijk verplicht. Het voorliggende bestemmingsplan wijkt echter voor wat betreft de opgenomen functies wezenlijk af van het vigerende bestemmingsplan. Ook ten aanzien van de inrichting is er sprake van een complete metamorfose ten opzichte van de het oorspronkelijke agrarisch gebied.

Op grond van het bovenstaande is door het college van burgemeester en wethouders besloten het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan onderwerp te doen zijn van een gemeentelijke inspraakprocedure. Daarbij is het voorontwerpbestemmingsplan tezamen met het opgestelde beeldkwaliteitsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. De ter inzage legging is vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Gedurende de termijn van de ter inzage legging heeft een ieder een reactie kunnen indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Om toch aan omwonenden en andere belanghebbenden c.q. belangstellenden inzicht te geven in het nieuw opgestelde voorontwerpbestemmingsplan en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure tevens een informatieavond plaatsgevonden. Gedurende deze avond zijn door de medewerkers van het planteam de achtergronden en de inhoud van het voorliggende bestemmingsplan toegelicht; bezoekers hebben daarbij de gelegenheid gekregen vragen te stellen en opmerkingen te maken.

De resultaten van de gehouden inspraakprocedure zijn vastgelegd in de Nota van beantwoording inspraakreacties, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Waar nodig is de toelichting op onderdelen bijgesteld.

7.2 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt, in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, overleg gevoerd met de besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, met die diensten van rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn alsmede met overige instanties die betrokken zijn bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Regiobestuur Haaglanden;
- Tennet;
- LTO Glaskracht
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Nederlandse Aardolie Maatschappij.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de veiligheidsregio en hulpdiensten.

De ontvangen overlegreacties zijn te vinden in de bijlage van dit bestemmingsplan en hebben op een aantal onderdelen tot een bijstelling van de toelichting en regels geleid.





7.3 Van voorontwerp naar ontwerpbestemmingsplan

Zoals hierboven aangegeven is, naar aanleiding van ontvangen inspraak- en overlegreacties het voorontwerp bestemmingsplan op een aantal onderdelen bijgesteld. Daarnaast hebben ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden op grond van nieuw vastgesteld beleid. Zo is het bestemmingsplan beoordeeld in het licht van de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb) en is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

In totaal zijn zes zienswijzen ontvangen. Deze zijn geordend, samengevat en beantwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijzen', die als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Indien een van deze zienswijzen aanleiding gaf tot het bijstellen van het bestemmingsplan is tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Naast de wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen zijn tevens ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen, die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Nadien is het voorliggende plan in de raadscommissie d.d. 14 mei 2013 aan de orde geweest. Bij de behandeling van dit plan is, naar aanleiding van een ingediende zienswijze van het bedrijf van der Valk, verzocht nader te onderzoeken wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling van woningbouw ter plaatse voor de (toekomstige) bedrijfsvoering van het bedrijf. Om de gevolgen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf nader in beeld te brengen, is in overleg met het bedrijf een nieuw akoestisch onderzoek opgesteld waarin verschillende, toekomstige uitbreidingsscenario's zijn opgenomen en doorgerekend. Daarnaast is een maatregelenonderzoek uitgevoerd waarin nader wordt ingegaan op mogelijke geluid reducerende maatregelen, met daarbij een grove benadering van de bijbehorende kosten. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.8.1. Het akoestisch- en maatregelenonderzoek zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd. De uitgevoerde onderzoeken en daaruit volgende maatregelen zijn door zowel het bedrijf Van der Valk, ONW als de gemeente Westland geaccepteerd. De kosten die gepaard gaan met het treffen van geluidswerende maatregelen worden door ONW en Van der Valk gedeeld, hierover zijn onderlinge afspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in een overeenkomst.

7.4 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging en de beantwoording van de zienswijzen heeft de gemeenteraad een besluit genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.





BIJLAGEN





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'





Bijlage 1 Indicatieve afstanden tussen woningen en glastuinbouw





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'





Indicatieve afstanden tussen geprojecteerde woningen en glastuinbouw (gemeten vanaf de grens van het plangebied)



BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'





**Bijlage 2 Ontheffing Flora- en faunawet, Ministerie van Landbouw,
Natuur en Voedselkwaliteit bij besluit van 23 april 2007,
kenmerk ff75c.06.toek.0361.sw**





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'



e-synep94
cc: SE / MVG / PK / GdV / HP.

Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland B.V.
S. Elfring
Postbus 693
2675 ZX HONSELERSDIJK



landbouw, natuur en
voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
19 oktober 2006	SE/PK-jd-2006-027	ff75c.06.toek.0361.sw	23 april 2007
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
onthefing Flora- en faunawet		0800-22 333 22	1
artikel 75, lid 5 en lid 6, onderdeel c			

Geachte heer Elfring,

Naar aanleiding van uw verzoek van 20 oktober 2006 met de aanvulling daarop van 4 april 2007, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2006/0361, om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen, deel ik u het volgende mee.

Hierbij ontvangt u de ontheffing die u heeft aangevraagd, van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger en van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9, 11 en 13, lid 1, van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen; het vervoeren en onder zich hebben van de bittervoorn en de kleine modderkruiper.

De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van het project 'ONW Woningbouwprojecten', dat zal worden uitgevoerd in de gemeente Westland. Het gaat om vier woningbouwlocaties: Tuinveld, Gantel de Braak, Duingeest en Poelpolder. De gebieden dienen bouwklaar gemaakt te worden voor de bouw van nieuwe woningen. Hiervoor wordt de huidige bebouwing van kassen en huizen gesloopt en worden watergangen gedempt en aangepast. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger en van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9, 11 en 13, lid 1, van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de bittervoorn en de kleine modderkruiper.

Ministerie van Landbouw,
Natuur en Voedselkwaliteit
Dienst Regelingen

Burg. de Raadsingel 59
Postadres: Postbus 1191
3300 BD Dordrecht
Telefoon: 0800-22 333 22
Fax: 078-63 95 394

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
23 april 2007	ff75c.06.toek.0361.sw	2

Overwegingen

Wettelijk kader

Beschermde soorten

De gewone dwergvleermuis en de laatvlieger zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder a, van de Flora- en faunawet en zijn tevens opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. De bittervoorn en de kleine modderkruiper zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder d, van de Flora- en faunawet. De bittervoorn is tevens opgenomen in bijlage 1, behorende bij het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (28 november 2000, Stb. 525), dier- en plantensoorten waarvoor dezelfde bescherming dient te gelden als voor dier- en plantensoorten van communautair belang.

Verbodsbepalingen

Op grond van de artikelen 9, 11 en 13, lid 1, van de Flora- en faunawet is het onder meer verboden om beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen; nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse diersoorten te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren; beschermde inheemse diersoorten te vervoeren en onder zich te hebben.

Tot vaste rust- en verblijfplaatsen als bedoeld in artikel 11 van de Flora- en faunawet worden locaties gerekend waarin zich kraamkolonies, paarverblijven, overwinteringsplaatsen en verblijven van groepen mannetjes bevinden, afhankelijk van de soort. Belangrijke migratie- en vliegroutes en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een vaste rust- of verblijfplaats van de soort op populatieniveau, vallen hier ook onder. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijvoorbeeld nesten of holen) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau of per exemplaar hieronder.

Ontheffing

Op grond van artikel 75, lid 5, van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Op grond van artikel 75, lid 6, aanhef en onder c, wordt in het geval van soorten die zijn opgenomen op bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn en soorten die bij algemene maatregel van bestuur zijn aangewezen¹ ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen.

¹ Bijlage I bij het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (Stb. 2000, 525), laatstelijk gewijzigd 10 september 2004.

In artikel 2, lid 3, onder e en j, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (28 november 2000, Stb. 525) worden als andere belangen als bedoeld in artikel 75, lid 5, onder c, van de Flora- en faunawet, onder andere aangewezen dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten en de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Omdat dit Besluit nog niet is aangepast aan de wijziging van de Flora- en faunawet van 7 april 2006 wordt hier nog over andere belangen als bedoeld in artikel 75, lid 5, onderdeel c geschreven, terwijl hiermee lid 6 wordt bedoeld.

Gunstige staat van instandhouding van de soort

Gewone dwergvleermuis en laatvlieger

Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger bekend in de te slopen gebouwen. De plangebieden zijn grotendeels bebouwd met kassen. Dit zijn minder geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Er is echter een kleine kans is dat de gewone dwergvleermuis en laatvlieger gebruik maken van de aanwezige gebouwen. Door de sloop kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen - waarschijnlijk een zeer beperkt aantal zomerverblijfplaatsen - worden beschadigd, verstoord en vernield. Het verstoren, beschadigen of vernielen van migratieroutes en foerageerlocaties lijkt in dit project niet het geval. Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger tot een minimum te beperken, stelt u de volgende maatregelen voor:

- Tijdens het slopen is een vleermuisdeskundige oproepbaar.
- Bij aanwezigheid van vleermuizen wordt er strippend gesloopt in april en/of augustus.
- Lichtverstoring tijdens en na de werkzaamheden wordt zoveel mogelijk voorkomen.
- Tijdens werkzaamheden aan de groene en blauwe verbindingen wordt zoveel mogelijk voorkomen dat routes worden onderbroken.
- In de nieuwbouw worden voorzieningen gerealiseerd waar gebouwbewonende vleermuissoorten een verblijfplaats kunnen vinden.
- Er worden maatregelen genomen om vliegroutes en jachtgebieden beter te laten functioneren.
- Het bunkercomplex zal, als verblijfplaats voor vleermuizen, worden verbeterd.
- Er wordt een plas/dras landschap ontwikkeld.
- Er wordt een goede, ongehinderde aansluiting van de bunker gewaarborgd.
- Het beheer van het bos wordt gericht op het ontstaan van boomholtes.
- De Poelzone wordt ontwikkeld tot een ecologische verbinding.
- Er wordt een groene schakel ontwikkeld op het knooppunt van de Poelpolder, Tuinveld en Gantel de Braak.

De mitigerende maatregelen die worden voorgesteld zijn onvoldoende uitgewerkt om het doden en verwonden van individuen te voorkomen. Daarom zijn er aanvullende voorwaarden opgenomen in de ontheffing. Er wordt weliswaar gesloopt buiten de meest kwetsbare perioden, maar er zal alleen voorzichtig worden gesloopt als vleermuizen tijdens de sloop worden aangetroffen. De aanwezigheid van een vaste rust- en verblijfplaats is echter moeilijk vast te stellen. In de plangebieden zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen bekend, daarom dienen alle panden met (potentieel) geschikte verblijfplaatsen voorzichtig te worden gesloopt.

Datum
23 april 2007

Kenmerk
ff75c.06.toek.0361.sw

Vervolgblad
4

Er wordt aangegeven dat maatregelen worden genomen om het gebruik van de bunker aan de Poelweg te kunnen garanderen en dat compensatie wordt geboden in de nieuwbouw. Voor de soorten die gebruik maken van de bunker is geen ontheffing aangevraagd. Dit is ook niet nodig zolang de aangegeven maatregelen worden uitgevoerd. Compensatie in de nieuwbouw voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger is gunstig voor deze soorten, maar niet noodzakelijk. In de plangebieden zijn een beperkt aantal verblijfplaatsen aanwezig die zullen verdwijnen. De omgeving herbergt zeer waarschijnlijk voldoende alternatieve verblijfplaatsen. De negatieve effecten van de werkzaamheden betreffen naar verwachting een beperkt aantal individuen van twee algemeen voorkomende soorten die in staat zullen zijn om een andere verblijfplaats te vinden. De gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger komt daarom niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de bovengenoemde maatregelen en volgens de overige in de ontheffing opgelegde voorwaarden.

Bittervoorn en kleine modderkruiper

Tijdens recente inventarisaties is gebleken dat de bittervoorn en de kleine modderkruiper aanwezig zijn in watergangen in de omgeving van de plangebieden. Aangezien deze watergangen in verbinding staan met de watergangen in het plangebieden, is het waarschijnlijk dat de bittervoorn en de kleine modderkruiper ook aanwezig zijn in de plangebieden. Door het dempen en vergraven van de watergangen vindt verstoring, beschadiging en vernieling plaats van vaste rust- en verblijfplaatsen. Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de soorten tot een minimum te beperken, stelt u de volgende maatregelen voor:

- Er wordt eerst gezorgd dat er een doorgaande verbinding ontstaat met andere watergangen, zodat individuen naar het aansluitende water kunnen vluchten.
- Er wordt vanaf het dode eind in de richting van het water gedempt.
- Bij het vergraven van de oeverzone en het plaatsen van damwanden in de oeverzone worden aanwezige vissen, vooruitlopend op de werkzaamheden, verjaagd uit de oeverzone.
- Bij het baggeren zal de bakinhoud van de kraan actief worden doorzocht op de aanwezigheid van bittervoorns en kleine modderkruipers. De gevonden dieren worden overgezet in een geschikte biotoop in de directe omgeving waar geen werkzaamheden plaatsvinden.
- De maatregelen worden uitgevoerd onder begeleiding van een ter zake kundige op het gebied van vissen.
- Het areaal paaiplassen en schuilplaatsen wordt vergroot door de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
- Er worden viskuilen gegraven om schuilmogelijkheden te vergroten.
- In de Poelpolder wordt een moerasachtig landschap ontwikkeld.

De mitigerende maatregelen zijn onvoldoende uitgewerkt om het doden en verwonden van individuen te voorkomen. Daarom zijn er aanvullende voorwaarden opgenomen in de ontheffing. Bij het dempen van watergangen dient actief gezocht te worden naar aanwezige bittervoorns en kleine modderkruipers. Deze soorten kunnen slechts beperkte afstanden afleggen, waardoor alleen het verjagen onvoldoende is. Daarnaast zal ook gekeken moeten worden naar de voortplantingsplaatsen van de bittervoorn, de zoetwatermosselen. Ook deze dienen actief te worden opgespoord en verplaatst.

Datum
23 april 2007

Kenmerk
ff75c.06.toek.0361.sw

Vervolgblad
5

De bittervoorn en de kleine modderkruiper komen vrij algemeen voor in de omgeving van de plangebieden en in de nieuwe situatie zullen de watergangen weer geschikt zijn als leefgebied. De gunstige staat van instandhouding van de bittervoorn en de kleine modderkruiper komen daarom niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de bovengenoemde maatregelen en volgens de overige in de ontheffing opgelegde voorwaarden.

Andere bevredigende oplossing en belang van de ingreep

Het project 'ONW Woningbouwprojecten' past binnen de plannen die de gemeente Westland heeft voor het gebied. Eén van de doelstellingen van de gemeente is het herstructureren van de glastuinbouw en het realiseren van woningbouw op de plek waar nu kassen staan. Tevens worden watergangen vergraven om waterberging en vergroting van de natuurwaarden van het gebied te realiseren. Dit laatste betekent een wezenlijk gunstig effect voor het milieu. Voor deze ontwikkelingsplannen zijn geen alternatieve locaties voorhanden. Het plangebied met vier locaties bestaat al grotendeels uit bebouwing. De huidige bebouwing zal worden vervangen door nieuwe woonwijken. In deze woonwijken zal rekening worden gehouden met groen en water, waardoor waarschijnlijk meer mogelijkheden zullen ontstaan voor (aanwezige) beschermde soorten. Met betrekking tot werkwijze is rekening gehouden met de aanwezige beschermde soorten. Verder is aangegeven dat de werkzaamheden slechts tijdelijke effecten hebben. Door de aangegeven handelswijze te gebruiken zullen negatieve effecten grotendeels uitblijven. Daarmee is de handelswijze de best gekozen oplossing en bevredigend. Hiermee is het voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

Zorgplicht

Voor de soorten waarvoor ik u ontheffing verleen, bent u gehouden aan de in de ontheffing opgenomen voorwaarden. Voor alle soorten echter, geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient u zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te voorkomen.

Gesignaleerde soorten

U geeft aan dat in de plangebieden geen andere beschermde soorten voorkomen die negatieve effecten van de werkzaamheden zullen hebben. In de omgeving van de locatie Duingeest zijn echter wel beschermde soorten aangetroffen, namelijk de rugstreeppad en de zandhagedis. Ik wil u er, wellicht ten overvloede, op wijzen dat wanneer u bij uitvoering van de werkzaamheden verbodsbepalingen ten aanzien van deze soorten dreigt te overtreden, u de werkzaamheden dient stil te leggen en alsnog ontheffing voor deze soorten dient aan te vragen.

Vogels

U voorkomt overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste vogelsoorten een geschikte werkwijze. Ik wijs u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode wordt gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen de plangebieden.

Datum
23 april 2007

Kenmerk
ff75c.06.toek.0361.sw

Vervolgblad
6

Voorts wijs ik u erop dat verblijfplaatsen van standvogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zoals hollen van spechten, jaarrond zijn beschermd. Voor het verwijderen van dergelijke verblijfplaatsen is te allen tijde een ontheffing vereist.

Conclusie

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

De ontheffing en de voorwaarden treft u hierbij aan.

Bezwaar

Het kan zijn dat u het met deze beslissing niet eens bent. U kunt dan (net als andere belanghebbenden) binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief, bezwaar maken. U doet dit door een brief te sturen aan Dienst Regelingen, afdeling Juridische Zaken, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht. Uw bezwaarschrift moet ten minste bevatten:

- uw naam en adres
- de vermelding: 'ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet' en het aanvraagnummer
- een afschrift van deze brief
- de redenen van uw bezwaar
- de datum van uw bezwaarschrift
- uw handtekening

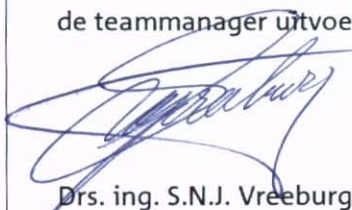
De Teammanager Juridische Zaken van Dienst Regelingen zal namens de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op het bezwaarschrift beslissen.

Als u iemand machtigt namens u bezwaar te maken, vergeet u dan niet een door u ondertekende machtigingsverklaring mee te sturen.

Natuurbeschermingswet

Het plangebied is gelegen nabij het Staats- en Beschermd natuurmonument Kapittelduinen. Naast een ontheffing van de Flora- en faunawet is mogelijk tevens een vergunning nodig in het kader van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. Ontheffingsaanvragen in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet gekoppeld aan de verslechterings- en verstoringstoets van de Natuurbeschermingswet. Beide procedures dienen echter te zijn afgerond voordat de werkzaamheden kunnen worden gestart. Het kan niet worden uitgesloten dat een Natuurbeschermingswetvergunning moet worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland).

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,
voor deze,
de teammanager uitvoering Dienst Regelingen,



Drs. ing. S.N.J. Vreeburg

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT

Naar aanleiding van het verzoek van de heer S. Elfring
namens Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland B.V.,
op 20 oktober 2006 en de aanvulling hierop van 4 april 2007

gelet op artikel 75, lid 5 en 6, onderdeel c, van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:	Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland B.V.
Adres:	Tiendweg 24
Postcode en woonplaats:	2671 SB NAALDWIJK
Voor het tijdvak van:	23 april 2007 tot en met 30 november 2011

ONTHEFFING

FF/75C/2006/0361

Van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9, 11 en 13, lid 1, van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen; het vervoeren en onder zich hebben van de bittervoorn (*Rhodeus sericeus*) en de kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft vier planlocaties ten behoeve van de realisatie van het project 'ONW Woningbouwprojecten' in de gemeente Westland. De locatie Tuinveld ligt ten noorden van 's-Gravenzande en is ingesloten door de Koningin Julianaweg, Hoflaan en Boerenlaan. De locatie Duingeest ligt zuidwestelijk van de kern Monster en is ingesloten door de Slaperdijk, 's-Gravenzandseweg en Vlotwatering. De locatie Gantel de Braak strekt zich uit tussen de Plas van Alle Winden en de Zwartendijk en ligt evenwijdig aan de Gantel. De locatie Poelpolder ligt ten oosten van 's-Gravenzande, tussen de Nieuwe Vaart en de Poelwatering en wordt aan de noordzijde begrensd door de Poelmolenweg en aan de zuidzijde door de Naaldwijkseweg. Eén en ander is aangegeven in figuren 1, 2, 3 en 4 van paragraaf 1.1 van het bij de ontheffingsaanvraag gevoegde rapport 'Onderbouwing ontheffingsaanvraag ingevolge Flora- en Faunawet artikel 75, vierde lid en vijfde lid onderdeel c' van de Gemeente Westland, 25-09-2006.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Algemene voorwaarden

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. De ontheffing geldt alleen voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals vermeld in de projectomschrijving voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen noodzakelijk zijn, dient de ontheffinghouder onverwijld contact op te nemen met Dienst Regelingen.

4. O.N.W. Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland B.V. (hierna te noemen: de ontheffinghouder) blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de strikte naleving van de voorwaarden van deze ontheffing. Ook voor de uitvoering, bekostiging en het beheer van deze maatregelen blijft de ontheffinghouder primair verantwoordelijk en aansprakelijk.
5. De ontheffinghouder kan organisaties of personen aanwijzen die middels een machtiging gebruik kunnen maken van deze ontheffing (gemachtigde). In dit geval dient deze een kopie van de verleende machtigingen aan Dienst Regelingen, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht te zenden. De machtigingen vermelden in ieder geval de volgende gegevens:
 - a. volledige naam, adres, woonplaats en geboortedatum van degene aan wie de machtiging is verleend;
 - b. soort(en) en eventuele aantallen waarvoor de machtiging geldt;
 - c. de handelingen die mogen worden verricht;
 - d. plaats(en) waar de handelingen mogen worden verricht;
 - e. omschrijving kwalificaties m.b.t. kennis van de te machtigen persoon;
 - f. periode waarvoor de machtiging geldt.De gemachtigde dient zijn machtiging op eerste vordering te tonen aan de toezichthouder of opsporingsambtenaar.
6. De gebruiker van deze ontheffing draagt bij het verrichten van de handelingen waarvoor de ontheffing verleend is deze ontheffing of een kopie ervan bij zich. Indien de gebruiker een gemachtigde is, dient zijn machtiging te zijn gehecht aan een kopie van deze ontheffing. De gebruiker van de ontheffing dient de ontheffing op eerste vordering te tonen aan een bevoegd toezichthouder of opsporingsambtenaar.

Specifieke voorwaarden

7. Bij de planning van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de seizoensactiviteiten van de beschermde soorten waarvoor ontheffing wordt verleend, om verstoring in de meest kwetsbare perioden (voortplanting en overwintering) te voorkomen.
8. Gebouwen waarin vleermuizen kunnen verblijven, dienen voorafgaand aan de sloop ongeschikt te worden gemaakt voor vleermuizen.
9. Sloopwerkzaamheden en het ongeschikt maken van vleermuisverblijfplaatsen dienen plaats te vinden in de perioden half maart tot eind april of begin oktober tot half november.
10. Gebouwen waarin de aanwezigheid van vleermuizen buiten de kwetsbare perioden tijdens de sloopwerkzaamheden niet kan worden uitgesloten, dienen voorzichtig te worden gesloopt ('strippen') opdat aanwezige individuen de mogelijkheid hebben de werkzaamheden te ontvluchten.
11. Gebouwen kunnen buiten de bovengenoemde perioden, dus tijdens de kraamtijd, de baltstijd en de overwinteringstijd, enkel worden gesloopt wanneer de aanwezigheid van respectievelijk kraamkolonies, baltsplaatsen en overwinteringsverblijven kunnen worden uitgesloten. Hiertoe kan gericht onderzoek noodzakelijk zijn.
12. Aanwezige exemplaren van de bittervoorn en de kleine modderkruiper dienen gevangen en elders uitgezet te worden. In verband met de beperkte afstanden die kleine vissen kunnen afleggen, dienen sloten die langer zijn dan 25 meter te worden afgedamd, tot op circa 20 centimeter te worden leeggepompt en vervolgens te worden leeggevestigd. Gevangen exemplaren dienen te worden uitgezet in een geschikte biotoop in de directe omgeving waar geen werkzaamheden plaatsvinden. In sloten die korter zijn dan 25 meter kunnen de aanwezige vissen vooruitlopend op de demping worden opgejaagd met behulp van een schepnet. Door met het schepnet door het water te waden, waarbij ook de modderlaag wordt meegenomen, kunnen vissen worden verjaagd. Eventueel kunnen met het schepnet vissen worden gevangen en overgezet. Ook de aanwezige zoetwatermossels dienen verplaatst te worden naar geschikt biotoop in de omgeving.
13. De bovenstaande mitigerende maatregelen dienen tezamen met de mitigerende maatregelen, die zijn genoemd in het rapport 'Onderbouwing Ontheffingsaanvraag ingevolge Flora- en Faunawet artikel 75, vierde lid en vijfde lid onderdeel c' (gemeente Westland, 2006) te worden uitgevoerd.

14. De bovenstaande mitigerende maatregelen dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ter zake kundige¹ op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing wordt verleend.
15. De bovenstaande mitigerende maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol opgenomen te worden. Dit ecologisch werkprotocol dient op de locatie aanwezig te zijn en onder betrokken werknemers bekend te zijn. Werkzaamheden dienen conform dit protocol uitgevoerd te worden.

Overige voorwaarden

16. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorwaarden.
17. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorwaarden is Dienst Regelingen, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht.

Dordrecht, 23 april 2007

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,
voor deze,
de teammanager uitvoering Dienst Regelingen,

Drs. ing. S.N.J. Vreeburg



¹ Onder een ter zake kundige wordt verstaan een persoon die:

- Op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie en/of
- Als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus en/of
- Zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Das en Boom, VZZ, RAVON, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, etc.)





Bijlage 3 Nota van beantwoording inspraakreacties bestemmingsplan 'Gantel de Baak'





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'



NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'

	Indiener	Reactie	Beantwoording
1.	W. Kester	Inspreker verzoekt het kavelpasport op te sturen voor de percelen C7 en C8. Tevens wordt gevraagd welke vierkantemeter prijs wordt toegepast op deze percelen.	De kavelpaspoorten zijn voor het plandeel de eilanden nog in ontwerp. In het bestemmingsplan Gantel de Baak zijn op de planverbeelding en in de planregels de bouwregels voor de betreffende percelen opgenomen. De grondprijs is voor dit perceel nog niet bepaald en is afhankelijk van de marktforming. Voor het bestemmingsplan is dit verder niet relevant.
		Inspreker heeft bezwaar tegen het feit dat zijn woning andere regels heeft dan de woning van de bureen. Op het perceel van de inspreker is het verplicht om 12 meter achtertuin aan te houden terwijl dit in de direct omgeving 8 en respectievelijk 6 meter is. Inspreker verneemt verzoekt de redenen voor deze verschillen aan te geven.	Het karakter van Gantel de Baak is dat van vrijstaande woningen, met individuele expressie. De architectuur representeert als het ware de diversiteit van de bewoners. Omdat dit in de huidige bouwpraktijk niet vanzelfsprekend is, zijn stedenbouwkundige en architectonische spelregels opgesteld. Vanuit het plan ligt de nadruk op stedenbouwkundige spelregels, waarbinnen bewoners hun wensen vormgeven. Dit resulteert onder andere in verschillende spelregels voor verschillende kavels, maar ook in gelijke spelregels voor verschillende kavels en zelfs in verschillende spelregels voor gelijke kavels. Aan de spelregels voor andere kavels kunnen derhalve geen conclusies worden verbonden met betrekking tot de spelregels van de eigen kavel. Voornoemde spelregels zijn per kavel met de koper vooraf besproken. Het bouwplan is daar vervolgens op afgestemd.

2.	W. Bronswijk	Inspreker verzoekt om te bekijken of het mogelijk is om de fiets/voetbrug bij de scheepswerf 100 meter te verleggen zodat een overzichtelijk oversteek ontstaat. Verzocht wordt om in de tabel welke is opgenomen in artikel 7.2 van de regels de maximale goothoogte te schrappen. Dit om een woning met een plat dak te kunnen realiseren op de betreffende kavel. Het bouwvoornemen zoals deze bij de inspraakreactie is toegevoegd is voorgelegd aan de welstandcommissie waarop mondeling een akkoord is gegeven.	De mogelijkheid om de fietsbrug te verplaatsen is bekeken maar in het uiteindelijke stedenbouwkundig plan niet mogelijk gebleken. Het is derhalve niet wenselijk om de fiets/voetbrug te verplaatsen. Het bouwvoornemen past binnen de stedenbouwkundige spelregels zoals deze voor het plandeel 'De Haven' zijn opgesteld. In de regels zal in de tabel bij nummer 23 de maximale goothoogtebepaling worden verwijderd zodat het bouwplan past binnen de regels van het bestemmingsplan.
3.	P.J. Brederoo		
4.	Van der Valk systemen BV	Het bedrijf is een bedrijf welke in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG is aangemerkt als bedrijf in de categorie 3.2. Hierbij hoort een hinderafstand van 100 meter. De woningen welke in Gantel de Baak worden gerealliseerd bevinden zich 17 meter vanaf het bedrijf. De hinderafstand wordt hierdoor dus ruimschoots overschreden waardoor er ernstige beperkingen ontstaan voor de bedrijfsvoering van de inspreker.	Het bedrijf is binnen het in voorbereiding zijnde ontwerp bestemmingsplan Glastuinbouwgebied bestemd als Bedrijf-Agrarisch aanverwant bedrijf (B-AAB) met een maximale milieucategorie van deels categorie 2 en deels categorie 3.1. In deze richtlijn is een hinderafstand opgenomen van maximaal 20 en 50 meter. De geldende bestemming is Agrarisch toeleveringsbedrijf zonder milieucategorie Bij besluit van 27 april 2010 is, op verzoek van de inspreker, in de milieuvergunning van reclamant een maatwerkvoorschrift opgenomen betreffende de maximale toelaatbare geluidshinder dat het bedrijf mag produceren ten opzichte van de nieuw te bouwen woningen. Hierin is opgenomen dat de geluidshinder op de oever van de Gantel maximaal 45 dB(A) voor de dagperiode, 40 dB(A) voor de avondperiode en 35 dB(A) voor de nachtperiode mag bedragen. De hindercontour voor geluidshinder is in de feitelijke (vergunde) situatie dus minder dan 50

			meter en ligt op de oever van de Gantel. Er ontstaat dan ook geen ernstige beperking voor de bedrijfsvoering van de inspreker. Voor de geluidsaspecten wordt verwezen naar de beantwoording van het vorige punt uit de inspraakreactie. Van een externe veiligheidscontour is binnen het bedrijf van reclamant geen sprake omdat er geen opslag of gebruik van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast is geur- en stofhinder zeer gering aangezien alle bedrijfsactiviteiten binnen in een afgesloten ruimte plaatsvinden.	
		Inspreker kan zich niet vinden in het argument dat de nieuwe woningen verder van het bedrijf zijn gesitueerd dan de bestaande woning aan de Zwartendijk 31. De bestaande woning bevindt zich namelijk tegenover de kantoorruimte. De nieuw te bouwen woningen bevinden zich dichterbij de productie- en kantoorruimte dan de bestaande woning. Hier dient rekening mee gehouden te worden. Nader onderzoek naar de diverse milieuaspecten is dan ook noodzakelijk. Hierbij dient niet alleen rekening gehouden te worden met de geluidsaspecten maar ook met de geur, stof en externe veiligheidsaspecten). Om de geluidsbelasting ter plaatse van de geprojecteerde woningen vast te stellen is aanvullend onderzoek noodzakelijk op basis van de huidige en de toekomstige bedrijfssituatie. Daarbij dient tevens aandacht besteed te worden aan de maximaal toelaatbare geluidsniveaus vanuit de huidige (bestemmingsplan) situatie.		
			Voor de ontwikkeling van het woningbouwproject Gantel de Baak zijn diverse akoestische onderzoeken verricht waarin de geluiduitstraling van het bedrijf van de inspreker is opgenomen. Het betreft de onderzoeken van 11 mei 2007 en 24 juli 2007 van Cauberg-Huygen. Mede naar aanleiding van deze onderzoeken is geconcludeerd dat de bedrijfsvoering van de inspreker niet wordt belemmert en de voornoemde maatvoorschrift in de milieuvergunning van de inspreker kon worden opgenomen. Het bedrijf zoals deze nu in het geldende bestemmingsplan is bestemd, namelijk Agrarisch toeleveringsbedrijf, wordt niet in zijn bedrijfsvoering belemmert. In het ontwerp bestemmingsplan glastuinbouwgebied krijgt het perceel deels een milieucategorie 2 en deels een milieucategorie 3.1. De huidige vergunde bedrijfssituatie past binnen	

			deze bestemming waarbij tevens nog ruimte is voor eventuele uitbreiding.
		Er is na 2005 niet meer onderzocht of de toen geconstateerde geluidsbelasting nog actueel is dan wel is toegenomen.	Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de beantwoording van het vorige punt van de inspraakreactie. In 2007 zijn twee nadere onderzoeken verricht naar de geluidsbelasting van het bedrijf.
		Er is geen rekening gehouden met eventuele toekomstige uitbreiding van het bedrijf van de inspreker. Uit het onderzoek van Cauberg-Huygen is gebleken dat akoestisch gezien een uitbreiding van de activiteiten mogelijk is, waarbij de grenswaarden van het Activiteitenbesluit ter plaatse van de bestaande woningen gerespecteerd worden. Met deze toekomstige ontwikkelingen dient bij de planvorming van Gantel de Baak rekening gehouden te worden.	Het bedrijf zoals deze nu in het geldende bestemmingsplan is bestemd, namelijk Agrarisch toeleveringsbedrijf, wordt niet in zijn bedrijfsvoering belemmert. In het ontwerp bestemmingsplan glastuinbouwgebied krijgt het perceel deels een milieucategorie 2 en deels een milieucategorie 3.1. De huidige vergunde bedrijfssituatie past binnen deze bestemming waarbij tevens nog ruimte is voor eventuele uitbreiding.



**Bijlage 4 Nota van beantwoording bestuurlijk overleg
bestemmingsplan 'Gantel de Baak'**





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'



NOTA VAN BEANTWOORDING BESTUURLIJK OVERLEG BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'

	Indiener	Reactie	Beantwoording
1	Veiligheidsregio Haaglanden	In het plangebied is een invloedsgebied aanwezig van een hoge druk aardgastransportleiding. In het bestemmingsplan ontbreekt de verantwoording van het groepsrisico voor de huidige en toekomstige situatie.	In het ontwerp bestemmingsplan zal een verantwoording van het groepsrisico voor het plandeel de Eilanden worden opgenomen. In hoofdstuk 3.8.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is deze verantwoording toegevoegd.
2.	Provincie Zuid-Holland	Het woningbouwproject Gantel de Baak is in strijd met artikel 2 lid 1 van de verordening ruimte. Op basis van afspraken is voor het project in artikel 3 lid 1 van de verordening een ontheffingsbevoegdheid opgenomen. De provincie kan pas instemmen nadat ontheffing van de verordening voor de woningbouw is verleend.	Op 2 december 2011 is door de gemeente bij de provincie een verzoek ingediend om ontheffing op grond van artikel 3 lid 5 van de verordening te verlenen. Deze ontheffing is op 3 juli 2012 door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland verleend. Het plan past hiermee binnen het ruimtelijke beleid van de provincie.
		In de fase van het voorontwerp bestemmingsplan kan nog niet worden bepaald of en in welke mate het plan in strijd is met het provinciaal belang betreffende de bescherming van een grote groep mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dit omdat de verantwoording van het groepsrisico betreffende het invloedsgebied van de gasleiding ontbreekt.	In het ontwerp bestemmingsplan zal een verantwoording van het groepsrisico voor het plandeel de Eilanden worden opgenomen. In hoofdstuk 3.8.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is deze verantwoording toegevoegd.
3.	Hoogheemraadschap van Delfland	Het hoogheemraadschap kan instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.
4.	VROM-inspectie Ministerie van Infrastructuur en Milieu	De inspectie adviseert om voor de verantwoording van het groepsrisico advies in te winnen bij de Veiligheidsregio Haaglanden.	Op 30 november 2011 is advies ingewonnen bij de veiligheidsregio Haaglanden. Dit advies is gebruikt bij het opstellen van de verantwoording van het groepsrisico.
5.	LTO Glaskracht	LTO verzoekt om voor de uitwerking van het Middengebied rekening te houden met alle milieuaspecten, dus niet alleen met geluidsoverlast	Het Middengebied is inmiddels uit het plangebied van het bestemmingsplan verwijderd. Momenteel vindt onderzoek plaats op welke wijze, rekening

		maar ook om reuk- en geuroverlast van de WKK. Daarnaast twijfelt LTO eraan of het Middengebied wel gedurende de planperiode uitgewerkt gaat worden.	houdend met alle milieuaspecten, een nieuw stedenbouwkundig plan voor deze locatie kan worden gemaakt. Dit stedenbouwkundig plan wordt opgesteld in nauwe samenwerking met de aangrenzende tuinder. Het bestemmingsplan voor het Middengebied zal dan ook, als het stedenbouwkundig plan gereed is, apart later in procedure worden gebracht.
		LTO is van mening dat, ondanks dat er in de verordening ruimte een specifieke ontheffingsbevoegdheid voor dit project is opgenomen, er sprake zou moeten zijn van compensatie van het areaal glastuinbouwgebied dat door het woningbouwproject wordt verwijderd. Dit kan bijvoorbeeld door bij Provinciale Staten te bepleiten om de transformatiestatus van Hoogeland, fase 2 op te heffen.	Gantel de Baak is al vanaf het voorheen geldende Streekplan aangewezen als transformatiegebied. Dit transformatiegebied is overgenomen in de structuurvisie van de provincie door de locatie aan te wijzen als 'zoeklocatie landelijk wonen'. In de verordening Ruimte is voor dit project een specifieke ontheffing opgenomen. Het project voldoet aan de criteria om ontheffing te verlenen. In deze criteria is niet opgenomen dat het verloren glasareaal dient te worden gecompenseerd.

Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens aangeboden aan Evides waterbedrijf, Haaglanden en Tennet. Deze instanties hadden geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.



Bijlage 5 Ontheffing van de Verordening Ruimte, Provincie Zuid-Holland bij besluit van 3 juli 2012, kenmerk PZH-2012-339578264





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'





provincie **HOLLAND**
ZUID



Burgemeester en Wethouders
van Westland
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk



Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Contact
mw L. Berkemeijer
T 070 - 441 83 72
l.berkemeijer@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum **- 3 JULI 2012**

Ons kenmerk
PZH-2012-339578264
Uw kenmerk
-
Bijlagen
-

Onderwerp

Verzoek tot ontheffing van de Verordening Ruimte voor
plandeel 'De Eilanden' (fase 2 Gantel/ de Baak) voor het
oprichten van 29 woningen.

VERZONDEN 19 JULI 2012

Geacht college,

Wij hebben kennis genomen van uw brief van 2 december 2011 waarin u verzoekt om een ontheffing te verlenen op grond van artikel 3 lid 5 van de Verordening Ruimte. Aanvullend daarop hebben wij kennis genomen van de toelichting van het aantal woningen en de groepsriscoverantwoording voor Gantel/de Baak (bij mail van 5 maart 2012).

Wij hebben besloten om de ontheffing te verlenen. Hieronder volgt een toelichting.

Uw verzoek tot ontheffing heeft betrekking op plandeel 'De Eilanden' (fase 2 Gantel/ de Baak). De ontheffing wordt aangevraagd voor het oprichten van 29 woningen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

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

In de zevende partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland West (januari 2008) is Gantel /de Baak aangewezen als locatie waar woningbouw in lage dichtheid gecombineerd met groen en water (Wonen in het Groen) mogelijk is. Op basis van deze afspraken is voor de mogelijke ontwikkeling van landelijk wonen buiten de bebouwingscontour een indicatieve aanduiding 'zoeklocatie landelijk wonen' opgenomen op de functiekaart van de PSV (juli 2010).

In de Verordening Ruimte was in eerste instantie een specifieke ontheffingsmogelijkheid wonen in het groen in Westland opgenomen (Artikel 3 lid 5 van de verordening gekoppeld aan de aanduiding 'zoeklocatie landelijk wonen' op de functiekaart). Voorwaarde daarbij was overeenstemming met de 7e partiële herziening van het voormalige streekplan Zuid-Holland West.

Bij de eerste herziening van de VR (23 februari 2011) is de specifieke ontheffingsmogelijkheid voor landelijk wonen in het Westland geïntegreerd in de algemene ontheffingsmogelijkheid artikel



3 lid 1 ontheffing verbetering ruimtelijke kwaliteit. De zoeklocaties landelijk wonen worden daarbij aangemerkt als variant van 'rood voor groen'. In de toelichting wordt opnieuw de link gelegd met de 7e partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland West.

Gezien de actualisering van de VR beoordelen wij uw verzoek als een verzoek om ontheffing artikel 3 lid 1.

Beroordeling van de aanvraag

Het toetsen van het ontheffingsverzoek aan de criteria van artikel 3 lid 1 leidt samengevat tot de volgende resultaten.

- a. er worden niet meer woningen of andere functies toegelaten dan noodzakelijk is om de sanering van bestaande bebouwing en functies te realiseren en de investeringen in landschap, natuur of water te realiseren

In de Greenportvisie wordt gekozen voor het versterken van het glastuinbouwcomplex in al haar verscheidenheid en de visie richt zich daarnaast op het verstevigen van de dorpskernen, het voldoen aan de woningbehoefte, het verbeteren van de bereikbaarheid, het oplossen van de waterproblematiek en het totstandbrengen van ecologische verbindingen en -zones. Gantel/de Baak maakt onderdeel uit van de zogenaamde Poelzone.

De Poelzone was in gebruik als glastuinbouwgebied. Om te kunnen voldoen aan de wateropgave, de woningbehoefte en de behoefte aan groen en recreatie is deze zone in de Visie Greenport Westland 2020 aangewezen als "zoekgebied voor berging van boezemwater en voor wonen". In de Poelzone is ook een verbreding van de waterloop met bijbehorende elementen voor vergroening voorzien.

Uw gemeente heeft destijds op basis van beschikbare bevolkingsprognoses en woningbehoefte-ramingen en in het kader van de Regionale Woonvisie Haaglanden de lokale woningbouwopgave voor de periode 2004 tot 2020 bepaald. Op basis hiervan is in de zevende partiële herziening van het voormalig streekplan Zuid-Holland West (2008) bepaald hoeveel woningen uw gemeente buiten de contour in de Poelzone mag bouwen. Voor de locatie Gantel/de Baak is opgenomen dat woningbouw in lage dichtheid gecombineerd met groen en water mogelijk is, met dien verstande dat niet meer dan 90 woningen gerealiseerd zullen worden. Bij de locatie Gantel/de Baak speelt hierbij het uitgangspunt, dat hier optimaal invulling gegeven dient te worden aan een groen/blauwe dooradering van dit gebied, een cruciale rol. Dit mede gelet op de cultuurhistorische betekenis van de oorspronkelijke Gantel als vrij liggende vloedkreek.

Een deel van de locatie Gantel/de Baak (westelijk deel van het plangebied) is al gerealiseerd op basis van een artikel 19 lid 1 oude WRO. Op basis van deze procedure is bij besluit van mei 2008 een verklaring van geen bezwaar verleend voor het bouwrijp maken van het deelgebied de Haven voor het oprichten van 35 woningen. Op grond van artikel 17 lid 4 van de VR valt deze verklaring onder de overgangsbepaling. Voor dit deel wordt daarmee geacht een ontheffing van de verordening te zijn verleend.

U beoogt in het middengebied van Gantel/de Baak nog een aantal woningen op te richten. Wij hebben begrepen dat het stedenbouwkundig plan, gezien de milieuproblematiek, momenteel door u wordt gezien. Dit plangebied heeft u daarom buiten het bestemmingsplan en ontheffingsverzoek gehouden. Te zijner tijd kan dit tot een afzonderlijk ontheffingsverzoek leiden. Wij wijzen er op dat bij de beoordeling van een dergelijk ontheffingsverzoek – conform de zevende partiële herziening van het voormalig streekplan - opnieuw wordt uitgegaan van het maximaal aantal woningen voor de locatie van Gantel/de Baak van 90.

Het plangebied Gantel/de Baak wordt gekenmerkt door haar langwerpige vorm tussen de meanderende Gantel en de rechte Rijsburgerweg. De Gantel werd vroeger gezien als één van de belangrijkste waterverbindingen tussen 's-Gravenzande (kust) en het achterland (Kwintsheul, Den Haag). Het plangebied wordt doorkruist door een oud kronkelend lint tussen Baakwoning en Monster (via de Gantel laan). Aan de zuidzijde van het plangebied liggen kassen met bijbehorende woningen, installaties en waterreservoirs. Voor alle locaties van de Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland zijn kwaliteitscriteria opgesteld. Deze dienen als richtlijn voor de ruimtelijke en programmatische uitwerking. In de kwaliteitscriteria voor Gantel/de Baak wordt vooral de potentie van het water benadrukt. In het plangebied staat de beleving van het water voorop. Het stedenbouwkundig ontwerp voor het plandeel 'De Eilanden' bestaat uit woningbouw met een lage dichtheid welke in een setting van groen en water wordt gerealiseerd. Voor dit deelgebied wordt gedacht aan een eilandenstructuur.

Het stedenbouwkundig plan zoals in het voorontwerpbestemmingsplan Gantel/de Baak opgenomen is destijds in dezelfde vorm uitgangspunt geweest bij de zevende partiële herziening van het voormalig streekplan.

Uw ontheffingsverzoek heeft thans betrekking op 29 woningen. Het totaal aantal woningen (35 + 29) blijft daarmee onder het maximaal aantal van 90 woningen en voldoet daarmee aan de voorwaarde uit het Streekplan Zuid-Holland West en daarmee aan voorwaarde a van artikel 3 lid 1 van de VR.

Aan de overige voorwaarden uit artikel 3 lid 1 b t/m d van de VR wordt voldaan. Artikel 3 lid 1 voorwaarde e is voor Rood-voor-Groen niet van toepassing.

Conclusie

De woningbouw sluit aan op de indicatieve aanduiding 'zoeklocatie landelijk wonen' zoals opgenomen op de functiekaart van de PSV . Om de woningen te kunnen realiseren is een ontheffing artikel 3 lid 1 van de VR benodigd. Aan de voorwaarden uit artikel 3 lid 1 van de VR wordt voldaan. Op grond van dit artikel velenen wij ontheffing voor plandeel 'De Eilanden' (fase 2 Gantel/de Baak) voor het oprichten van 29 woningen in Westland.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom



J. Franssen



Bijlage 6 Nota van beantwoording zienswijzen 'Gantel de Baak'





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'



Nota van beantwoording zienswijzen Gantel de Baak

1. Van Zaeck & Co.

Brief d.d. 5 november 2012, ingeboekt op 6 november 2012

Samenvatting

1. Vanuit de milieuzonering zoals opgenomen in de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG heeft de scheepswerf een hindercontour van 200 meter waarbinnen geen milieugevoelige objecten mogelijk gemaakt dienen te worden. De woningen in Gantel de Baak bevinden zich binnen deze contouren. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van de scheepswerf en heeft nu de verwachting dat er vanuit de nieuwe bewoners klachten zullen komen over de hinder die scheepswerf veroorzaakt;
2. Reclamant verzoekt de fietsverbinding zoals deze momenteel over de Gantel aanwezig is te verplaatsen naar de locatie zoals weergegeven op de ingediende tekening. Momenteel loopt het fietspad over privéterrein en ontstaan er veel gevaarlijke situaties omdat over de scheepswerf ook veel werkverkeer rijdt. Met de bouw van de nieuwe woningen is het fietsverkeer drastisch toegenomen wat de situatie nog gevaarlijker maakt. Daarnaast is niet duidelijk of het openbare gebruik van het fietspad daadwerkelijk zakenrechtelijk geregeld is.

Reactie

1. Voor het inmiddels gerealiseerde plandeel De Haven is een vrijstellingsbesluit genomen conform artikel 19 lid 1 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke ordening. Dit inmiddels onherroepelijke vrijstellingsbesluit met daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in het bestemmingsplan Gantel de Baak. Ten tijde van de vrijstellingsprocedure is onderzoek gedaan naar de milieusituatie van de aanwezige scheepswerf. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van de woningen geen extra belemmering veroorzaakt voor de vergunde bedrijfssituatie van de scheepswerf. De woningen die op het plandeel 'de Eilanden' worden gerealiseerd, bevinden zich op een grotere afstand dan 200 meter vanuit de scheepswerf en vallen daarmee buiten de hindercontour;
2. Volgens de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk om de fietsbrug te verleggen. Dit is echter vanuit de stedenbouwkundige opzet van Gantel de Baak niet wenselijk, danwel onmogelijk. De brug kan aan de zijde van Gantel de Baak alleen maar aansluiten op de openbare weg. De overige gronden zijn privé gronden behorende bij de woningen. Het is onmogelijk om het fietspad op dergelijke gronden te projecteren. De fietsbrug zal dan ook op de huidige locatie gehandhaafd blijven.

Voorstel

Op grond van het vorenstaande de zienswijze ongegrond verklaren.

2. JVC Makelaars

Namens: G. Stuurman

Betreft perceel Rijnsburgerweg 114

Brief d.d. 8 november 2012, ingeboekt op 9 november 2012

Samenvatting

1. De bebouwing van de woning is onjuist op de planverbeelding ingetekend. Reclamant verzoekt de juiste bebouwingscontouren, zoals op de meegestuurde tekening zijn weergegeven, op de planverbeelding op te nemen.

Reactie

1. Het bouwvlak op de planverbeelding correspondeert niet met de woning zoals deze op de kavel is gebouwd. Het bouwvlak zal worden aangepast conform de door reclamant meegestuurde tekening.

Voorstel

Op grond van het vorenstaande de zienswijze gegrond verklaren

3. W.Kester

Betreft perceel IJsselmeer 10

Brief d.d 3 oktober 2012, ingeboekt op 4 oktober 2012

Samenvatting

1. Reclamant verzoekt het bouwvlak op zijn perceel aan de achter en voorzijde gelijk te trekken aan de aangrenzende bouwvlakken. De aangrenzende bouwvlakken mogen dieper bouwen, onduidelijk is waarom dat op het perceel van reclamant niet mag;
2. Reclamant verzoekt het bouwvlak aan de zijkant te verbreden tot een afstand van 3 meter tot de erfgrens is bereikt.

Reactie

1. Het bouwvlak van reclamant kan aan de voorzijde en achterzijde gelijk getrokken worden aan de bouwvlakken zoals op de naastgelegen percelen is opgenomen. De planverbeelding zal hierop worden aangepast;
2. Uitbreiding van de woning aan de zijkanten is niet gewenst. Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is om te streven naar losstaande bebouwing. Bij verbreding van de woning heeft dit een negatief effect op het stedenbouwkundig karakter dat wordt gevormd door losstaande bebouwing met doorzichten, omdat de onderlinge afstand tussen de naastgelegen woningen te klein wordt.

Voorstel

Op grond van het vorenstaande de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond verklaren. Het bouwvlak zal aan de voorzijde en achterzijde gelijk getrokken worden aan de bouwvlakken op de naastgelegen percelen.

4. P.C den Heijer

Betreft perceel IJsselmeer 12

Brief d.d. 9 november 2012, ingeboekt op 9 november 2012

Samenvatting

1. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat de woningen direct gelegen achter de woning van reclamant op een afstand van 5 tot 6 meter vanuit de achtererfgrens gerealiseerd kunnen worden. In het overige deel van het plandeel de Haven is dat overal minimaal 10 meter. De te realiseren woningen komen op deze manier te dicht bij de woning van reclamant. Verzocht wordt voor de woning direct grenzend achter de woning van reclamant ook een minimale afstand van 10 meter vanuit de achtererfgrens op te nemen.

Reactie

1. De totale afstand tussen de twee hoofdgebouwen bedraagt 15 tot 16 meter. Deze afstand is naar het oordeel van de gemeente groot genoeg om de privacy van de achterliggende woning te waarborgen. Op de percelen achter de woning van reclamant is geen ruimte genoeg om de achtertuin een diepte te geven van minimaal 10 meter waardoor deze afstand dus afwijkt van de maten elders in het gebied.

Voorstel

Op grond van het vorenstaande de zienswijze ongegrond verklaren

5. Familie Kluin

Betreft perceel IJsselmeer 14

Brief d.d. 9 november 2012, ingeboekt op 9 november 2012

Samenvatting

1. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat de woningen direct gelegen achter de woning van reclamant op een afstand van 5 tot 6 meter vanuit de achtererfgrens gerealiseerd kunnen worden. In het overige deel van het plandeel de Haven is dat overal minimaal 10 meter. De te realiseren woningen komen op deze manier te dicht bij de woning van reclamant. Verzocht wordt voor de woning direct grenzend achter de woning van reclamant ook een minimale afstand van 10 meter vanuit de achtererfgrens op te nemen.

Reactie

1. De totale afstand tussen de twee hoofdgebouwen bedraagt 15 tot 16 meter. Deze afstand is naar het oordeel van de gemeente groot genoeg om de privacy van de achterliggende woning te waarborgen. Op de percelen achter de woning van reclamant is geen ruimte genoeg om de achtertuin een diepte te geven van minimaal 10 meter waardoor deze afstand dus afwijkt van de maten elders in het gebied.

Voorstel

Op grond van het vorenstaande de zienswijze ongegrond verklaren.

6. Van der Valk systemen

Betreft de percelen op plandeel 'de Eilanden'

Brief d.d. 7 november 2012, ingeboekt op 7 november 2012

Samenvatting

1. Het bedrijf van reclamant wordt in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied aangeduid als Bedrijfs-Agrarisch aanverwant bedrijf met een milieucategorie 3.2. Daarbij hoort een hinder-afstand van 100 meter. De afstand tot de geplande woningen bedraagt minder dan 100 meter;
2. op basis van onderzoek en een akoestisch model zijn aan het bedrijf van reclamant maatwerkvoorschriften opgelegd van 50 dB(A) etmaalwaarde bij bestaande en 45 dB(A) etmaalwaarde bij de geplande woningen. Van der Valk geeft aan dat de normering op de bestaande woningen niet, doch op de geplande woningen wél een inperking van de uitbreidingsmogelijkheden geeft. Er zijn volgens reclamant ontwikkelingen te verwachten waar het bestemmingsplan onvoldoende rekening mee houdt;
3. Reclamant stelt dat de conclusie dat geen geur- en stofhinder zal optreden omdat de activiteiten inpandig plaatsvinden voorbarig is, er zijn immers emissiepunten aanwezig. Gezien de relatief korte afstand tot de nieuwe woningen in relatie tot de richtafstand op basis van het bestemmingsplan, dient onderzocht te zijn in hoeverre bijvoorbeeld lasafzuiging tot hinder leidt bij de nieuwe woningen.

Reactie

1. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van Van der Valk heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland en de eigenaren van het bedrijf. Om de gevolgen dat de woningbouw met zich meebrengt voor het bedrijf van der Valk in kaart te brengen heeft er een nader akoestisch onderzoek plaatsgevonden en is er onderzoek gedaan naar te nemen maatregelen aan het bedrijf. Op basis van de resultaten uit dit onderzoek is met het bedrijf Van der Valk systemen BV

overeenstemming bereikt over de te nemen maatregelen waardoor er verder geen belemmeringen zijn om de woningbouw in Gantel de Baak te realiseren.

2. Zie beantwoording onder punt 1 met de indiener van de zienswijze is overeenstemming bereikt.
3. Zie beantwoording onder punt 1 met de indiener van de zienswijze is overeenstemming bereikt.

Voorstel

Op grond van het vorenstaande is met de indiener van de zienswijze overeenstemming bereikt over de afhandeling hiervan. Aan het bedrijf worden maatregelen genomen waardoor er geen belemmeringen meer zijn om de woningbouw te realiseren.



Bijlage 7 Staat van wijzigingen





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'





Staat van Wijzigingen

Van het ontwerp bestemmingsplan naar vaststelling bestemmingsplan 'Gantel de Baak'

Aanbrengen planflexibiliteit

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Gantel de Baak zijn in het voorliggende bestemmingsplan een aantal wijzigingen doorgevoerd. Eén van deze wijzigingen is aanbrengen van meer planflexibiliteit om in de planperiode van het bestemmingsplan beter te kunnen reageren op veranderingen in het economische klimaat en de veranderingen in de afzetmarkt van de woningbouw. In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om voor het plandeel de eilanden het woningbouwprogramma en het stedenbouwkundig plan te kunnen wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheden maken het mogelijk om de vrijstaande woningen aan de Rijnsburgerweg op het eiland direct grenzend aan de Zwartendijk te herverkavelen naar drie blokken twee onder één kap woningen of twee rijtjes van drie onder één kap woningen. Daarnaast maakt de wijzigingsbevoegdheid mogelijk om de grote kavels (meesterkavels) welke in het plandeel de Eilanden aanwezig zijn te splitsen in twee lossen kavels en/of twee losse kavels de combineren naar één meesterkavel.

Planverbeelding

Op de planverbeelding zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- Op de planverbeelding zijn wijzigingsgebieden aangebracht voor het herverkavelen van het stedenbouwkundig plan;
- De diepte van de bouwvlakken op kavels 1 tot en met 6 is verkleind;
- Op de planverbeelding zijn voorgevelrooilijnen opgenomen;
- Kavel 8 en 7 is gecombineerd tot één grote kavel;
- Het bouwvlak op de kavel van IJsselmeer 10 is aan de voor- en achterzijde gelijk getrokken met de aangrenzende bouwvlakken;
- Het bouwvlak op het perceel Rijnsburgerweg 114 is aangepast aan de feitelijk bebouwde situatie.

Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- In de toelichting is een beschrijving van het plangebied in relatie met de nieuw vastgestelde structuurvisie van de gemeente opgenomen;
- Hoofdstuk 8.3 is voorzien van een nadere motivering met betrekking tot het aangrenzende bedrijf van der Valk Systemen bv en de daarbij behorende milieuzonering;
- In de toelichting is een nadere toelichting opgenomen over de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- In de toelichting zijn redactionele wijzigingen aangebracht.



Regels

In de regels zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- In de regels zijn redactionele wijzigingen opgenomen;
- De regels zijn afgestemd op de laatste standaard regels van de gemeente Westland;
- In de bestemming Wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het herverkavelen van de kavels 1 tot en met 5;
- In de bestemming Wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van grote kavels en het combineren van twee kavels tot één grote kavel (meester kavel);
- De regels voor steigers en vlonders in de oeverzones zijn aangepast;
- In de bijlage is een overzichtskaart met kavelnummers opgenomen.





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'



**Inhoudsopgave**

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen:	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Verkeer	8
Artikel 5	Water	9
Artikel 6	Water - Haven	12
Artikel 7	Water - Waterweg	14
Artikel 8	Wonen	15
Artikel 9	Leiding - Olie	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 11	Algemene bouwregels	26
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 15	Nadere eisen	30
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 16	Overgangsrecht	33
Artikel 17	Slotregel	35

Bijlagen bij de regels**Bijlage 1** Kavelnummers



HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Gantel de Baak" van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1783.obp00000013-vast met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

Verdere begripsbepalingen in alfabetische volgorde:

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:

een onderneming welke gevestigd is of kan zijn in een woning en die toebehoort aan een natuurlijk persoon, welke in de betreffende woning woont en die geen personeel in dienst heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de onderneming de ruimtelijke uitstraling van de woonfunctie niet aantast;

1.8 bestaande bouwwerken

bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of vergund zijn om tot stand te zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.9 bestaand gebruik:

gebruik dat bestaat ten tijde van het de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;



**1.10 bestemmingsgrens:**

een aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemming;

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggen. Het dient hierbij te gaan om horizontale bouwlagen.

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

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

1.17 bijgebouw:

een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;

1.18 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.19 gebouw:

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



**1.20 geluidsgevoelig object:**

woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen"; van 20 november 1981 (Stb. 1981, 688), gewijzigd bij besluit van 17 april 2002 (Stb. 2002, 203 en 518);

1.21 geluidsgevoelige functie:

woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4 lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" (Stb. 1989, 382);

1.22 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken exclusief de aan- en uitbouwen of bijgebouwen;

1.24 huiskavel:

een aaneengesloten stuk grond behorende bij één woning;

1.25 kap:

een constructie van uitsluitend een of meer hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20 en minder dan 65 graden;

1.26 kwetsbaar object:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in het begrip "beperkt kwetsbare objecten";
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, of
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.



**1.27 ligplaats:**

een gedeelte van openbaar water, bestemd of geschikt om door een pleziervaartuig te worden ingenomen

1.28 onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, woonboten of -arken, kampeermiddelen en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken;

1.29 peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt maaiveld het hoogst is;

1.30 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop of sekstheater, een sekswinkel, een seksautomatenhal en een seksclub of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

1.31 steiger:

een constructie welke gedeeltelijk over het water is geplaatst en is verankerd in het aangrenzende perceel.

1.32 straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts) voorzieningen, zoals: verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen; afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken;

1.31 vlonder:

een constructie die geheel op of boven land wordt aangebracht en zich niet of nauwelijks over het water bevindt.

1.32 woning:

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





Artikel 2 Wijze van meten

- a. **De grondoppervlakte:**
van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks bij een verticale projectie van de gevels op een horizontaal vlak;
- b. **De inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- c. **De bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. **De goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. **De afstand:**
de loodrechte afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;
- f. **De oppervlakte van een bouwwerk:**
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;
- g. **De brutovloeroppervlakte:**
wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld;
- h. **Berekening ondergrond bouwen:**
bij het berekenen van de in de regels opgenomen bebouwingspercentages of het maximaal te bebouwen grondoppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.







HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. (openbare) groenvoorzieningen;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. waterstaatkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dit lid bedoelde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, alsmede waterstaatkundige voorzieningen, zoals duikers en bruggen, worden gebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 12 Algemene gebruiksregels) van toepassing.





Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten;
 - b. waterstaatkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dit lid bedoelde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, alsmede waterstaatkundige voorzieningen, zoals duikers en bruggen, worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 12 van toepassing.





Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Hoofdbestemming

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding (waterberging, wateraan- en waterafvoer);
- b. het verkeer en vervoer te water;
- c. kruisend verkeer;

met de daarbij behorende andere bouwwerken, zoals bruggen en duikers.

5.1.2 Medebestemming

Ter plaatse van de functieaanduiding "oeverzone (oe)", voor zover binnen de in lid 5.1.1 bedoelde bestemming is gegeven, zijn de gronden mede bestemd voor oevers.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 5.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen bruggen ten behoeve van kruisend verkeer en niet zijnde steigers en vlonders.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2:

- a. Voor de bouw van steigers binnen de gronden als bedoeld in lid 5.1.1 op voorwaarde dat de waterstaatkundige functie van de gronden (de doorstroming) en/of de verkeersfunctie van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast; waarbij:
 1. de lengte niet meer mag bedragen dan 2 m en de breedte niet meer dan 0,7 m;
 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,5 m boven het gemiddelde waterpeil;
- b. Voor de bouw van vlonders/terrassen binnen de gronden als bedoeld in lid 5.1.2 (oeverzone); waarbij:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30 m²;
 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,5 m boven het gemiddelde waterpeil;
 3. de onder 2 bedoelde hoogte mag worden overschreden door borstweringen waarbij de hoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen.
- c. Voor de bouw van een insteekhaven binnen de gronden als bedoeld in lid 5.1.2 (oeverzone), voor zover grenzend aan de bestemming 'Water - Waterweg' en op voorwaarde dat de waterstaatkundige functie van de gronden (de doorstroming) en/of de verkeersfunctie van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast.





5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

Onverminderd het bepaalde in lid 12.2.1 onder van artikel 12 (Algemene gebruiksregels) is het verboden de in lid 5.1.1 en lid 5.1.2 bedoelde gronden te gebruiken voor/als ligplaats/aanlegplaats van vaartuigen.

5.4.2 Afwijking gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.4.1 voor het gebruik van de gronden als bedoeld in lid 5.1.1 als aanlegplaats/ligplaats van pleziervaartuigen op voorwaarde, dat:

1. door het gebruik van de ligplaats/aanlegplaats geen afbreuk wordt gedaan aan het verkeer en vervoer te water;
2. de breedte van de ligplaats niet meer dan 5 m mag bedragen;.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Verbodsregels

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) binnen de gronden als bedoeld in lid 5.1.2 (oeverzones) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 1. het plaatsen van oeverbeschoeiingen hoger dan 0,20 m gemeten vanaf het waterpeil, voor zover dit geen bouwwerken zijn;
 2. het wijzigen van het profiel van de gronden;
 3. het ontgronden en/of het graven van watergangen.
- b. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) binnen de gronden als bedoeld in lid 5.1.2 (oeverzones) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 1. het graven van insteekhavens.

5.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in lid 5.1.1 onder a is niet van toepassing op:
 1. normale onderhoudswerkzaamheden waarbij geen aantasting van het profiel zal plaatsvinden;
 2. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van de bouw van een vlonder/terras waardoor door burgemeester en wethouders een ontheffing is verleend.

5.5.3 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 onder a is slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige en landschappelijke functie van de gronden.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 onder b is slechts toelaatbaar, indien:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige functie van de gronden en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid te water';





2. de oppervlakte van de insteekhaven in totaal, met inbegrip van de oppervlakte binnen de bestemming "Wonen" niet meer dan 40 m² zal bedragen'.

5.5.4 Adviezen

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 5.5.1 wordt, voor zover de vergunning betrekking heeft op gronden grenzend aan de gronden als de bestemming 'Water - Waterweg' wordt door burgemeester en wethouders over de waterstaatkundige en verkeerskundige situatie schriftelijk bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

Geen advies is noodzakelijk indien het Hoogheemraadschap van Delfland vooraf schriftelijk heeft verklaard dat zij kunnen instemmen met de vergunning.





Artikel 6 Water - Haven

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Hoofdbestemming

De voor "Water - Haven" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding (waterberging, wateraan- en waterafvoer);
- b. het verkeer en vervoer te water;
- c. kruisend verkeer;
- d. ligplaats van vaartuigen;

met de daarbij behorende andere bouwwerken.

6.1.2 Medebestemming

Ter plaatse van de aanduiding "oeverzone (oe)", voor zover binnen de in lid 6.1.1 bedoelde bestemming is gegeven, zijn de gronden mede bestemd voor oevers.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde bestemming, waaronder bruggen ten behoeve van kruisend verkeer, worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de bouw van steigers en/of vlonders is toegestaan op voorwaarde, dat:
 1. de diepte gemeten uit de bestemmingsgrens niet meer dan 1 m mag bedragen;
 2. de breedte niet meer mag bedragen dan 0,7 m; de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,5 m boven het gemiddelde waterpeil;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,5 m boven het gemiddelde waterpeil; deze hoogte mag worden overschreden door borstweringen met een hoogte van ten hoogste 1 m.
- b. voor het overige andere bouwwerken, zoals meerpalen, mogen worden gebouwd waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m ten opzichte van het gemiddeld waterpeil.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 12 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) binnen de gronden als bedoeld in lid 6.1.2 (oeverzones) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het plaatsen van oeverbeschoeiingen hoger dan 0,20 m gemeten vanaf het waterpeil, voor zover dit geen bouwwerken zijn;
- b. het wijzigen van het profiel van de gronden;
- c. het ontgronden en/of het graven van watergangen.





6.4.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op

1. normale onderhoudswerkzaamheden waarbij geen aantasting van het profiel zal plaatsvinden;
2. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van de bouw van een vlonder/terras waardoor door burgemeester en wethouders een ontheffing is verleend.

6.4.3 *Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 is slechts toelaatbaar, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige en landschappelijke functie van de gronden.





Artikel 7 Water - Waterweg

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Hoofdbestemming

De voor 'Water - Waterweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding (waterberging, wateraan- en afvoer);
- b. het verkeer en vervoer te water;
- c. kruisend verkeer;

met de daarbij behorende andere bouwwerken, zoals bruggen en duikers.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 7.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen bruggen ten behoeve van kruisend verkeer, niet zijnde steigers en vlonders.





Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Hoofdbestemming

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, tuinen en erven alsmede water.

8.1.2 Medebestemming parkeren

In afwijking van het bepaalde in lid 8.1.1 zijn de gronden in ieder geval bestemd voor ten minste twee parkeerplaatsen per (bouw)perceel, waarbij:

- a. de oppervlakte van één parkeerplaats ten minste 15 m² dient te bedragen;
- b. de breedte van één parkeerplaats ten minste 2,5 m dient te bedragen;
- c. bij eengezinswoningen de parkeerplaats dient te worden gesitueerd in de zone grenzend aan één van de zijdelingse perceelsgrenzen, waarbij:
 1. de diepte, gemeten uit de naar een weg toegekeerde perceelsgrens ten minste 12 m dient te bedragen bij 2 achter elkaar te realiseren parkeerplaatsen;
 2. de diepte, gemeten uit de naar een weg toegekeerde perceelsgrens ten minste 6 m dient te bedragen bij twee naast elkaar te realiseren parkeerplaatsen.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande, dat:

- a. uitsluitend eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
- b. de woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. van de woningen:
 1. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - gevellijn":
 - de voorgevel over ten minste 70% van de gevellengte in de aangegeven bouwaanduiding dient te worden geplaatst en voor het overige de voorgevel op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan bedoelde bouwaanduiding dient te worden geplaatst;
 - de langste zijgevel van de woning in de aangegeven bouwaanduiding dient te worden geplaatst;
 2. ter plaatse van het figuur "gevellijn" de voorgevel van het gebouw in deze gevellijn dient te worden gebouwd en evenwijdig aan de bedoelde gevellijn;
 3. de hierboven onder 1 en 2 bedoelde bepalingen gelden voor de gevels van ten minste één van de te bouwen bouwlagen;
- d. binnen de bouwvlakken een "specifieke bouwaanduiding - bouwklasse ..." is aangegeven waarbij de te bouwen woningen dienen te voldoen aan hetgeen in bijgaande tabel is bepaald ten aanzien van:
 1. het woningtype;
 2. de maximum inhoud van de woning;
 3. de maximum grondoppervlakte van de woning;
 4. de (minimum en/of maximum) breedte;
 5. de (maximum) goothoogte in meters;
 6. de (maximum) dakhelling;





7. de maximum bouwhoogte;

Bebouwingskl asse	Woningtype	Max. inhoud van de woning in m ³	Max. grondoppervlakte van de woning in m ²	breedte in m		Max. goot- hoogte in m	Min / max dakhellings (in graden)	Max. bouwhoogte in m	Opmerkingen
	1)	2)		b)					
				Min.	Max				
1	vrij	-	nvt	nvt		6,5	max 52	11	bestaande bebouwing
2	vrij	720	110		7		min 20	12	4)
3	tae	675	100		7,5		min 20	12	4)
4	vrij	720	110		7,5		min 20	12	4)
5	vrij	800	120		7,5		min 20	12	4)
6	vrij	800	120		8		min 20	12	4)
7	vrij	1200	125	nvt		9	min 20	13	meesterkavel
8	tae	720	110	10			min 20	12	4)
9	tae	720	110	11			min 20	12	4)
10	vrij	800	120	11			min 20	12	4)
11	vrij	800	120	12			min 20	12	4)
12	vrij	850	130	12			min 20	12	4)
13	vrij	-	75	6		6,5	max 60	11	haven
14	vrij	600	85		7	6,5	min 20	12	tuinderswoning
15	vrij	1200	300				min 20	12	meesterkavel
16	tae	-	75	6		6,5	max 60	11	haven
17	vrij	-	75	7,5		6,5	max 60	11	haven
18	tae	650	90		7		min 20	12	5)
19	vrij	-	110	7,5		6,5	max 60	11	haven
20	vrij	-	90	7,5		6,5	max 60	11	haven
21	vrij	-	90	7		6,5	max 60	11	haven
22	vrij	-	75	6		6,5	max 60	11	haven
23	vrij	-	85	7			max 60	11	haven
24	tae	600	85		7	6,5	min 20	12	tuinderswoning
25	vrij	-	90		7	6,5	min 20	11	haven

Voor de verklaringen wordt verwezen naar de volgende pagina.



**Verklaring verwijzingen**

- 1) Woningtype vrij = vrijstaande woning
 tae = vrijstaande woningen of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten woningen / geschakelde woningen;
 - 2) van de woning (het hoofdgebouw) exclusief aan en/of uitbouwen in één bouwlaag;
 - 3) de bouwlagen met een hoogte van meer dan 1,5 m over ten minste 50% van de vloeroppervlakte;
 - 4) de vloeroppervlakte van de begane grondlaag dient ten minste 45% van de vloeroppervlakte van de woning te bedragen; de gezamenlijke vloeroppervlakte van de overige bouwlagen mag ten hoogste 55% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
 - 5) gemeten in de voorgevel; binnen een bouwvlak mag de woning breder zijn mits dit geschiedt op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning;
 - 6) over ten hoogste 30% van de gevellijn mag de goothoogte 3 m meer bedragen dan aangegeven;
 - 7) in plaats van een kap mag ook een extra bouwlaag worden gebouwd waarbij het profiel past binnen een kap met de voorgeschreven dakhelling.
- e. In afwijking van het bepaalde onder d ten aanzien van de goothoogte en de dakhelling mag de goothoogte van de woning over ten hoogste 30% van een gevellengte worden verhoogd met ten hoogste 3 m.
- f. In afwijking van het bepaalde onder d ten aanzien van de dakhelling mag een hoofdgebouw ook plat afgedekt worden.
- g. bij iedere woning, met uitzondering van de in lid 8.1.2 bedoelde gronden, erfbebouwing, bestaande uit uitbreidingen van het hoofdgebouw, bijgebouwen en overkappingen, mag worden gebouwd, waarbij:
1. erfbebouwing uitsluitend mag worden opgericht op een afstand van ten minste 1 m achter (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 2. geen gebouwen mogen worden opgericht op de gronden als bedoeld in lid 8.1.2;
 3. bij aangebouwde gebouwen aan de achtergevel van een woning in een blok van twee aaneengesloten woningen, de diepte gemeten, uit de achtergevelbouwgrens, niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. van aan de woning gebouwde gebouwen:
 - de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,2 m tot een maximum van 3,5 m; op de uitbouw zijn andere bouwwerken, zoals borstweringen, tot een hoogte van 1,5 m toegestaan;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m bedragen;
 - de dakhelling van aan de woning gebouwde gebouwen ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de woning;
 5. van vrijstaande bijbouwen:
 - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m bedragen;
 - de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 6. onverminderd het bepaalde onder h sub 1, binnen de gronden als bedoeld in lid 8.1.2 uitsluitend overkappingen (carports) zijn toegestaan op een afstand van ten minste 1 m achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning;
 7. voldaan dient te worden aan het bepaalde onder i;
- h. voorwaarden erfbebouwing:
1. de onder g bedoelde bebouwing (voor zover wordt opgericht buiten het bouwvlak) mag slechts worden gebouwd, indien de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m²;





2. de onder g bedoelde bebouwing mag, slechts worden opgericht,
 - het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak, voor zover gelegen achter de lijn die kan worden getrokken op 1 m achter de naar een weg toegekeerde voorgevel van een woning, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte mag worden bebouwd of overdekt;
 - bij woningen in een blok van twee aaneensloten woningen tevens het perceelsgedeelte voor zover gelegen achter de woning tussen het verlengde van zijgevel en gemeenschappelijke scheidingsmuur voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd of overdekt;
- i. bij iedere woning andere bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. op het perceelsgedeelte gelegen op 1 m achter (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning: 2 m (carports en overkappingen uitgezonderd) de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 - voor erf- en terreinafscheidingen 2 m;
 - voor pergola's 2,7 m.
 2. op de overige gronden: de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
- j. op ieder woonperceel waterstaatkundige voorzieningen, waaronder begrepen duikers, mogen worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 8.2:

- a. onder c: voor het plaatsen van de gevels op een grotere afstand van de aangegeven bouwgrenzen op voorwaarde dat het bouwvolume volledig binnen het aangegeven bouwvlak dient te worden gerealiseerd en voldoet aan de overige van toepassing zijnde bepalingen van artikel 8.2
- b. onder h:
 1. voor het bouwen met een kap met een andere dakhelling, op voorwaarde, dat een bijdrage wordt geleverd aan de gewenste (steden)bouwkundige variatie in de bebouwing binnen het plangebied;
 2. voor het bouwen voor het bouwen met een hogere bouwhoogte uitsluitend in samenhang met de uitzondering voor de goothoogte voor 30% van de gevellijn, waarbij de in de tabel aangegeven bouwhoogte met ten hoogste 3 m mag worden overschreden, op voorwaarde dat hierdoor een bijdrage wordt geleverd aan de gewenste (steden)bouwkundige variatie in de bebouwing dan wel geen afbreuk wordt gedaan aan de gewenste (steden)bouwkundige kwaliteit;
- c. onder h, voor de bouw van een aan de woning aangebouwde praktijkruimte voor beoefenaren van vrije aan huis gebonden beroepen, waarbij:
 1. de grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woonperceel niet meer dan 50 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 8.2 onder g sub 1 en 2;
- d. onder f, voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen en uitbreidingen van de woonruimte tot een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m, indien stedenbouwkundige belangen zich niet verzetten tegen het verlenen van de afwijking.





8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 12 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

8.4.2 Specifiek

Onverminderd het bepaalde in lid 8.4.1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken als ligplaats voor pleziervaartuigen, voor zover zulks niet uitdrukkelijk in het plan is aangegeven.

8.4.3 Uitzondering

In afwijking van het bepaalde in lid 8.4.1 is het toegestaan woningen te gebruiken voor een aan huis gebonden onderneming, mits de volgende randvoorwaarden in acht worden genomen:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
- b. de totale oppervlakte ten behoeve van de aan huis gebonden onderneming mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- c. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- d. in de omgeving mag geen onevenredige toename plaatsvinden van de verkeersbelasting;
- e. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten in de zin van de Wet milieubeheer plaatsvinden;
- f. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- g. sexinrichtingen zijn niet toegestaan;
- h. er dient op eigen terrein in de extra benodigde parkeerruimte te worden voorzien.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) binnen de gronden als bedoeld in lid 8.1 de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het graven van insteekhavens.

8.5.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5.1 is slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige functie van de aangrenzende gronden (Water);
- b. de oppervlakte van de insteekhaven in totaal, met inbegrip van de oppervlakte binnen de bestemming "Water" niet meer dan 40 m² zal bedragen'.





8.5.3 Adviezen

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 8.5.1 wordt, voor zover de vergunning betrekking heeft op gronden grenzend aan de gronden als bedoeld in de bestemming 'Water - Waterweg' wordt door burgemeester en wethouders over de waterstaatkundige en verkeerskundige situatie schriftelijk bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

Geen advies is noodzakelijk indien het Hoogheemraadschap van Delfland vooraf schriftelijk heeft verklaard dat zij kunnen instemmen met de vergunning.

8.6 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 1' ten behoeve van het splitsen van de meesterkavels 15, 22 en 27 zoals bedoeld in bijlage 1 in twee kavels, met dien verstande dat:
 1. het totaal aantal woningen in het plangebied gelijk blijft;
 2. een positief stedenbouwkundig advies is afgegeven;
 3. het minimale oppervlak van de kavels 450 m² is;
 4. de woningen worden gebouwd binnen het aangegeven vlak;
 5. de woningen een maximaal bebouwd oppervlak hebben van 110m²;
 6. de maximale inhoud van de woningen bedraagt 660 m³ per woning;
 7. voldoet aan de overige van toepassing zijnde bepalingen van artikel 8.2;
 8. de woningen mogen zowel vrijstaand als tegen elkaar aan gebouwd worden;
 9. de breedte van één woning bedraagt minimaal 11 meter, van de andere woning bedraagt deze maximaal 7,5 meter;
 10. de maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 12 meter;
 11. de minimale dakhelling van de woningen bedraagt 20 graden.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 2' ten behoeve van het splitsen van het meesterkavel 7-8 zoals bedoeld in bijlage 1 in twee kavels, met dien verstande dat:
 1. het totaal aantal woningen in het plangebied gelijk blijft;
 2. een positief stedenbouwkundig advies is afgegeven;
 3. het minimale oppervlak van de kavels 550 m² is;
 4. de woningen worden gebouwd binnen het aangegeven vlak;
 5. de woningen mogen zowel vrijstaand als tegen elkaar aan gebouwd worden;
 6. de woningen een maximaal bebouwd oppervlak hebben van 130m²;
 7. de maximale inhoud van de woningen bedraagt 850 m³ per woning;
 8. de maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 12 meter;
 9. voldaan wordt aan de overige van toepassing zijnde bepalingen van artikel 8.2;
 10. de breedte van een woning bedraagt minimaal 12 meter;
 11. de minimale dakhelling van de woningen bedraagt 20 graden.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 3' ten behoeve van het herverkavelen van de kavels 1 t/m 5 zoals bedoeld in bijlage 1, met dien verstande dat:





1. de kavels 3, 4 en 5 kunnen worden herverkaveld tot 4 kavels ten behoeve van twee-onder-een-kapwoningen, onder voorwaarden dat:
 - het totaal aantal woningen in het plangebied gelijk blijft;
 - een positief stedenbouwkundig advies is afgegeven;
 - de woningen uitsluitend twee-aan-een gebouwd worden;
 - de woningen een maximaal bebouwd oppervlak hebben van 100 m²;
 - de maximale inhoud van de woningen bedraagt 675 m³ per woning;
 - de maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 12 meter;
 - voldaan wordt aan de overige van toepassing zijnde bepalingen van artikel 8.2;
 - de breedte van één woning bedraagt maximaal 7,5 meter;
 - de minimale dakhelling van de woningen bedraagt 20 graden.of:
2. de kavels 1 t/m 4 kunnen worden herverkaveld tot 6 kavels ten behoeve van drie-onder-een-kapwoningen, onder voorwaarden dat:
 - het totaal aantal woningen in het plangebied gelijk blijft;
 - een positief stedenbouwkundig advies is afgegeven;
 - de woningen uitsluitend drie-aan-een gebouwd worden;
 - de woningen een maximaal bebouwd oppervlak hebben van 70 m²;
 - de maximale inhoud van de woningen bedraagt 630 m³ per woning;
 - de maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 12 meter;
 - voldaan wordt aan de overige van toepassing zijnde bepalingen van artikel 8.2;
 - de breedte van één woning bedraagt maximaal 7,5 meter;
 - de minimale dakhelling van de woningen bedraagt 20 graden.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 4' ten behoeve van het samenvoegen van de kavels 20 en 21 zoals bedoeld in bijlage 1, met dien verstande dat:
 1. het totaal aantal woningen in het plangebied gelijk blijft;
 2. een positief stedenbouwkundig advies is afgegeven;
 3. de woningen uitsluitend twee-aan-een gebouwd worden;
 4. de woningen een maximaal bebouwd oppervlak hebben van 120m²;
 5. de maximale inhoud van de woningen bedraagt 800 m³ per woning;
 6. de maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 12 meter;
 7. voldaan wordt aan de overige van toepassing zijnde bepalingen van artikel 8.2;
 8. de breedte van één woning bedraagt maximaal 8 meter;
 9. de minimale dakhelling van de woningen bedraagt 20 graden.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 5' ten behoeve van het herverkavelen van de kavels 24, 25 en 26 zoals bedoeld in bijlage 1, met dien verstande dat:
 1. het totaal aantal woningen in het plangebied gelijk blijft;
 2. een positief stedenbouwkundig advies is afgegeven;
 3. het aantal kavels maximaal 4 bedraagt;
 4. de woningen uitsluitend twee-aan-een gebouwd worden;
 5. de woningen een maximaal bebouwd oppervlak hebben van 110 m²;
 6. de maximale inhoud van de woningen bedraagt 720 m³ per woning;





7. de maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 12 meter;
8. voldaan wordt aan de overige van toepassing zijnde bepalingen van artikel 8.2;
9. de breedte van één woning bedraagt maximaal 7,5 meter;
10. de minimale dakhelling van de woningen bedraagt 20 graden.





Artikel 9 Leiding - Olie

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 *Hoofdbestemming*

De voor "Leiding - Olie" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een (ondergrondse) olieleiding met de daarbij behorende bouwwerken.

9.1.2 *Nevenbestemming*

Secundair zijn de gronden als bedoeld in lid 9.1.1 bestemd voor de andere aangegeven bestemmingen.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 9.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 9.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in lid 9.1.2 bedoelde (secundaire) bestemmingen, waarbij het bepaalde in de bouwregels van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.

Deze bouwwerken mogen slechts worden opgericht voor zover de leidingbelangen zulks gedogen. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien binnen de in lid 9.1.1 onder a, b en c bedoelde bestemmingen geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen zullen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de leidingbeheerder.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 12 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 *Verbodsregels*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende andere werken en/ of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het planten van bomen en/of diepwortelende beplantingen;
- d. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);





- f. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

9.5.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 9.5.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden aan de gronden waarbij geen schade kan worden toegebracht aan de leidingen en geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid.

9.5.3 *Toelaatbaarheid*

Een vergunning als bedoeld in lid 9.5.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/ of werkzaamheden geen schade kan worden toegebracht aan de leidingen en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een vergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

9.5.4 *Adviezen*

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 9.5.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies over de veiligheidsaspecten ingewonnen bij de leidingbeheerder.

9.6 **Wijzigingsbevoegdheden**

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in lid 9.1.1 bedoelde bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen of te verwijderen met inachtneming van het onderstaande:

De wijziging kan alleen worden toegepast:

- a. voor verwijdering: als de leiding definitief buiten gebruik is gesteld en/ of verwijderd;
- b. voor aanpassing: als de leiding niet is verwijderd en indien aanpassing in verband met de herinrichting van het gebied gewenst of noodzakelijk is, mits:
 - geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico binnen de belemmeringsstrook van de desbetreffende leiding ligt;
- c. voor het toevoegen van nieuwe leidingen:
 - 1. de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico binnen de belemmeringsstrook van de desbetreffende leiding ligt;
 - 2. de veiligheid van de andere aanwezige leidingen niet wordt geschaad;
- d. het groepsrisico is verantwoord;

Alvorens toepassing te geven aan deze regels dienen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder.

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.





HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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 beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.





Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

11.1.1 Toepassing

De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

11.1.2 Afwijking

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.1.1 ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. de hoogte van de kelders ten hoogste 1 m boven peil mag bedragen;
 2. de kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.
 3. de afstand van de kelders tot een perceelsgrens ten minste 3 m zal bedragen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.1.1 ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders mag ten hoogste gelijk zijn aan het peil;
b. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

11.2 Veiligheidszone - leiding (brandstof)

11.2.1 Bouwverbod

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "veiligheidszones - leiding" mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zie lid 1.24 van artikel 1) of functies die leiden tot een toename van het groepsrisico worden gerealiseerd.

11.2.2 Afwijking bouwverbod

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder 11.2.1 indien om technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen de vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de onder 11.2.1 bedoelde zone gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde, dat vooraf een verantwoording is gegeven van het groepsrisico.

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen dienen burgemeester en wethouders met betrekking tot de veiligheidsaspecten advies in te winnen bij de leidingbeheerder en de Veiligheidsregio Hollands Midden.





Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Gebruiksregels ten aanzien van onbebouwde gronden

12.1.1 Algemeen

Het is verboden de in het plan begrepen gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken anders dan ten dienste van de in deze regels aan de grond gegeven bestemming.

12.1.2 Specifiek

Onverminderd het bepaalde in lid 12.1.1 is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

12.1.3 Uitzonderingen

Het in lid 12.1.1 en lid 12.1.2 is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

12.2 Gebruiksregels ten aanzien van bouwwerken

12.2.1 Algemeen

Het is verboden de in het plan gelegen bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze anders dan ten dienste van de in deze regels aan de bijbehorende grond gegeven bestemming:

12.2.2 Specifiek

Onverminderd het bepaalde in lid 12.2.1 is het in ieder geval verboden de bouwwerken te gebruiken voor/als:

- a. detailhandelsdoeleinden of seksinrichting;
- b. bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
- c. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend.

12.3 Afwijking gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 12.1.1 en 12.2.1 indien strikte toepassing van die bepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.





Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in de leden 13.2 en 13.3 bevoegd via een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 75 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4 m;
- b. een afwijking ten aanzien van aangegeven aanduidingen, zoals, bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen, die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking niet meer dan 10 m bedraagt;
- c. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bedraagt dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- d. het bouwen van steigers ten behoeve van ligplaatsen en/of aanlegplaatsen, waarbij:
 1. de breedte van de loopplank naar de steiger niet meer dan 0,7 m mag bedragen;
 2. de breedte van de steiger niet meer dan 5 meter mag bedragen;
 3. de diepte, gemeten uit de bestemmingsgrens "Water", niet meer dan 5 m mag bedragen;
 4. indien binnen de bestemming "Water" de aanduiding "oeverzone" is aangegeven mag de diepte van de steiger, gemeten uit die aanduiding echter niet meer dan 2 m bedragen;

aan deze afwijking mag slechts medewerking worden verleend indien hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan het verkeer te water en er sprake blijft van voldoende doorvaartmogelijkheden.

13.2 Beoordeling

Omgevingsvergunningen als bedoeld in lid 13.1 kunnen slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en indien het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

13.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.1 is de in procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.





Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in de leden 14.2 en 14.3 bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4 m, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 13.1 onder a niet kunnen worden gebouwd;
- b. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidinglijnen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedraagt dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- c. het wijzigen van de bestemmingsgrenzen, indien dit in verband met de uitvoering van het bestemmingsplan op voorwaarde dat de grenzen met niet meer dan 5 m worden verschoven en sprake is van een onevenredige benadeling van belangen van derden.

14.2 Beoordeling

Aan de in lid 14.1 bedoelde wijzigingen zal slechts medewerking worden verleend, indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

14.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in lid 14.1 is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.





Artikel 15 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd tot het stellen van de hieronder geformuleerde nadere eisen, indien op grond van een nadere belangenafweging met betrekking tot onder meer:

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

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

- a. de afdekking van bijgebouwen en uitbouwen welke ingevolge deze voorschriften mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat deze eisen betrekking hebben op de nokrichting en/of de dakhelling van de dakafdekking;
- b. de realisering van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:
 1. de aard van de afdekking van gebouwen;
 2. de aard van de hoofdopzet van gebouwen, de structuur van de gevel en de aard van de detaillering van de gevel;
 3. het materiaalgebruik;
- c. de situering van bijgebouwen ten opzichte van de hoofdgebouwen, waarbij geëist kan worden, dat:
 1. bijgebouwen met één gevel op, of op een afstand van ten minste 1 m uit de bouwgrens moeten worden gebouwd;
 2. de breedte van een aangebouwd bijgebouw ten hoogste 2/5 van de breedte van de bijbehorende woning mag beslaan;
 3. een aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel van een woning op een afstand van ten minste 3 m achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning wordt gebouwd;
 4. tussen een vrijstaand bijgebouw en de woning een ruimte van ten minste 5 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
 5. tussen een vrijstaand bijgebouw en een uitbreiding van de woonruimte een afstand van ten minste 2 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
 6. de diepte van een aangebouwd bijgebouw, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van de woning niet meer dan 5 m zal bedragen;
 7. bij hoeksituaties de situering van bijgebouwen en/of aanbouwen zodanig is, dat, indien een bijgebouw geheel of gedeeltelijk wordt geplaatst vóór de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van een woning op een ander perceel, vanuit de hoek van laatstgenoemde woning, aan de voorgevel een uitzichtshoek van ten minste 45° onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
- d. de plaatsing van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte, waarbij geëist kan worden dat deze op een afstand van ten minste 1 m uit een zijdelingse perceelsgrens en/of een perceelsgrens grenzend aan een openbare bestemming worden geplaatst;
- e. ten aanzien van parkeervoorzieningen:
 1. het aantal te realiseren (aanvullende) parkeervoorzieningen indien de





- functie van een perceel en het gebruik daartoe aanleiding geeft waarbij aansluiting wordt gezocht bij de het gemeentelijke parkeerbeleid als aangegeven in het Westlands Verkeers- en Vervoersplan (WVVP);
2. de situering van parkeervoorzieningen waarbij geëist kan worden dat een uit verkeersveiligheidsoogpunt een zo optimaal mogelijke inrichting wordt gerealiseerd.







HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning), en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.1.2 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in lid 16.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1.1 met maximaal 10 %.

16.1.3 Uitzonderingen

Lid 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is mag worden voortgezet.

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld in 16.2.1, 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.





16.2.3 *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 16.2.1 na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 *Uitzonderingen*

Lid 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan waaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.





Artikel 17 Slotregel

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" op de dag dat het bestemmingsplan van kracht wordt als bedoeld in artikel 3.8, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening:

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Gantel de Baak.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Westland d.d. 8 april 2014.

De griffier

De voorzitter,





Bijlagen bij de regels



BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'





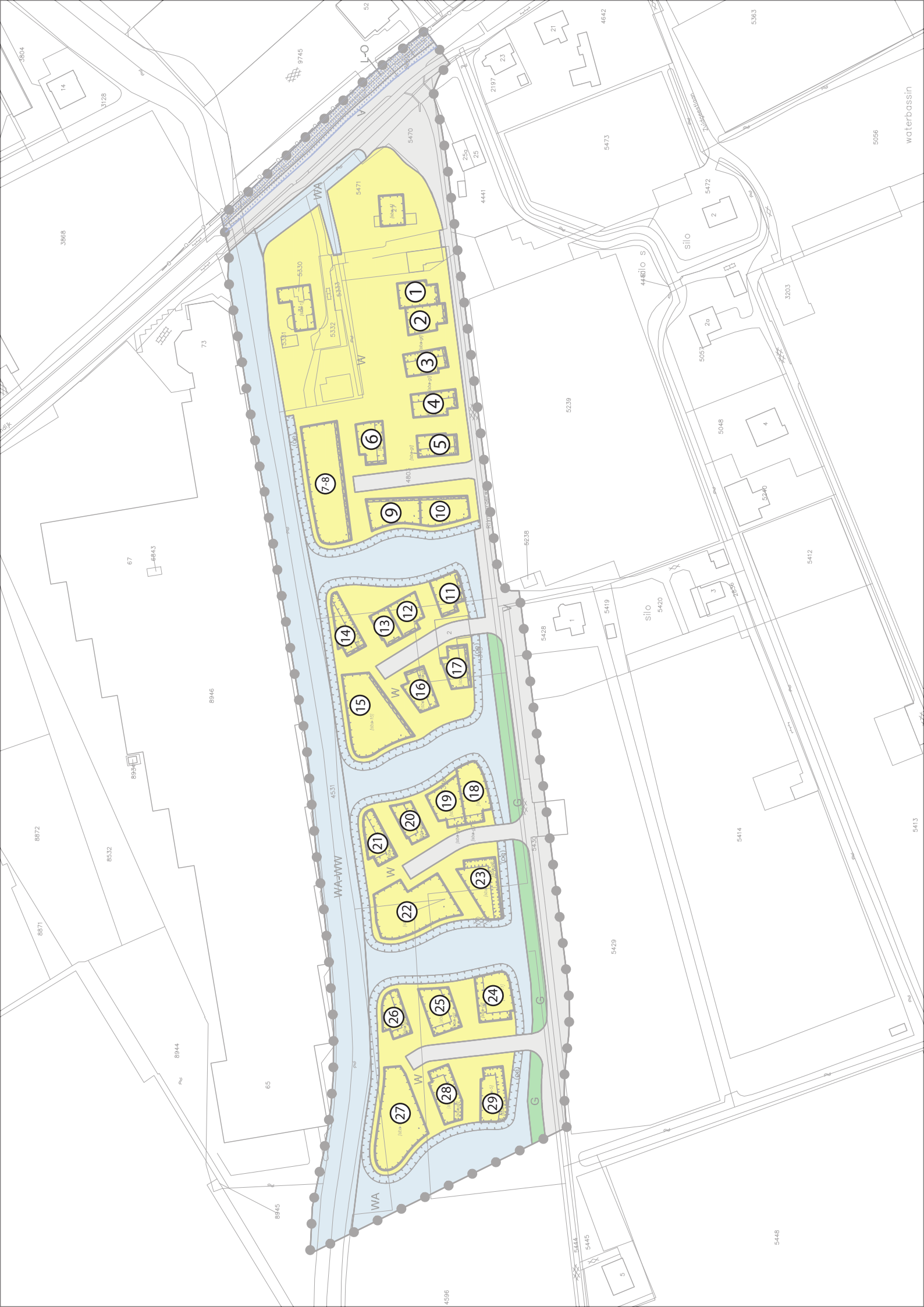
Bijlage 1 Kavelnummers





BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'







BESTEMMINGSPLAN 'GANTEL DE BAAK'





VERBEEELDING



GEMEENTE **WESTLAND**

