

## Notulen overleg: Uitbreiding ABC Westland

d.d. 23 april 2020 om 13 uur

### Aanwezigen (via Zoom):

- Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo ABC Westland Beheer C.V.
- Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo Gemeente Westland
- Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo Gemeente Westland
- Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo ABC Westland Beheer C.V.

### 1. Opening en kennismaking

### 2. Verslag vorige vergadering

N.v.t.

### 3. Inventarisatie Plangebied

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft geschiedenis sinds 1999 beknopt weer: van oud veilingterrein tot 60 hectare bedrijfsterrein ABC Westland. Gehele terrein bevat 120 bedrijven in Agri en Food, waarvan 70 huurders bij Hines ABC Westland. Nieuwe bedrijven zullen in de AGF werkzaam moeten zijn. V.w.b. bestemming wordt, net als rest ABC Westland verzocht om bestemming regionaal bedrijfsterrein. Destijds is met gemeente Monster de afspraak gemaakt dat ca. 2 ha. bedrijventerrein voor de non-agri & food sector te bestemmen vanwege uitplaatsing van Rijsenburgerweg, daardoor is niet 100% actief in de agri en food sector. O.a. gevestigd is Van der Valk en de Groot, zij onderhouden het bedrijventerrein en dan met name de wegen en riool. ABC Westland hebben hun eigen wegen, water en groen in eigendom, beheer en onderhoud. Dit is ook het uitgangspunt voor de uitbreiding. Er is op dit moment voor bestaand terrein vraag van 20.000 m<sup>2</sup> bedrijfsterrein, dan is alle beschikbare bedrijventerrein gevuld en daardoor is de uitbreiding op de Striyp noodzakelijk.

- Op de Striyp zijn drie tuinen Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo nog niet in eigendom. Wel zijn de onderhandelingen gaande.
- Op het meegestuurde vlekkenplan zijn de mogelijke ontsluitingen naar bestaand terrein weergegeven.

### 4. Programma ruimtelijke ordening

- Vestiging arbeidsmigranten: Alle uitzendbureaus zijn geïnteresseerd, maar ook Homeflex, bekend van Elsénbos is geïnteresseerd met uitzendbureaus als huurders. Een aandachtspunt voor het proces straks. In de krant heeft dit inmiddels ook gestaan, de omgeving heeft hier overwegend positief op gereageerd.
- Bedrijfsgronden: Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo nog niet in eigendom. Verdere tuinen wel.
- Vanuit de ervaring bij het ontwikkelen van ABC Westland en overige projecten enerzijds en anderzijds de waterbehoefte van het Waterschap en afstand tot de bedrijfshallen is voorgesteld water aan de rand te leggen en hier burgerwoningen aan te realiseren.
- Wens van ABC Westland Beheer om bestemming van agrarische woningen te veranderen naar burgerwoningen eventueel aan het water. Er behoren in totaal drie bestaande woningen tot eigendom ABC Westland/KMB Vastgoed en er zijn twee woningbouwkwartalen te realiseren.
- Verkeer, uitgangspunten vaststellen: Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat de gemeente bezig is met het 3 jaar geleden onderzoek Verkeer: haar vraag is: welke uitgangspunten dienen aangepast te

worden? Greenport 3.0 schuift een jaar op en dus ABC eigenlijk ook. Echter gaat de gemeente onderzoeken of ABC Westland wel door kan gaan. Wat zijn de uitgangspunten en waar verschillen die met het eerdere verkeersonderzoek? Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo 13 ha. is netto oppervlak van de bruto 17 ha. Uitgangspunt dat veranderd is, is de toevoeging van Wenpad 21. Naast deze 3 ha. extra tuin, zijn de veranderingen in de uitgangspunten nu: wens om twee extra woningbouwkwavels te creëren aan het Wenpad en de functie Arbeidsmigranten aan de Arckelweg, qua personenverkeer ontsloten via bedrijventerrein. Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo neemt met Stedenbouw op of de twee extra woningen tot de mogelijkheid behoren.

Omwille van tijd/einde afspraak, plan:

- Dienstverleningsovereenkomst: om dit project met elkaar tot stand te brengen.
- Planning: vóór de zomervakantie deze overeenkomst met elkaar rond hebben (mits corona geen roet in het eten strooit). Eind 2020 randvoorwaarden op papier, dan starten we met het ontwerp. Juni 2021 toetsen van het ontwerp. Augustus 2021 start bp-procedure en dan in maart 2022 bestemmingsplan rond (mits ... en wellicht zijn er versnellingen mogelijk).
- Financiën: De gemeente geeft aan dat dit tot aan de anterieure overeenkomst Artikel 5.1 lid 2 sub b Woo zal gaan kosten. Dit is voor de eerste 1,5 jaar. Gemeente stuurt specificatie van dit kostenplaatje.
- Stedenbouwkundig: Gemeente zal de randvoorwaarden opstellen, maar marktpartij zorgt voor stedenbouwkundig plan (ABC Westland Beheer schakelt een stedenbouwkundig bureau in.

#### Acties:

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo twee woningen extra burger woningen & urenspecificatie van de Artikel 5.1 lid 2 sub b Woo aan Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo sturen.

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo Eerst uitgangspunten duidelijk verwoorden, daarna pas verkeersonderzoek (ook volgens Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo)

---

Volgend overleg verder + bespreken bovenstaand:

- o Programma van eisen; overzicht bedrijfsgrond/woningen/arbeidsmigrantenhuisvesting
- o Water

## Notulen overleg: Uitbreiding ABC Westland

d.d. ~~23 april 2020 om 13 uur~~ 6 mei om 14:00

### Aanwezigen (via Zoom):

- |   |                             |                          |
|---|-----------------------------|--------------------------|
| • | Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo | ABC Westland Beheer C.V. |
| • | Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo | Gemeente Westland        |
| • | Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo | Gemeente Westland        |
| • | Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo | ABC Westland Beheer C.V. |
| • | Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo | Hines ABC Westland       |

## 5. Dienstverleningsovereenkomst

- o Voorwaarden (eigendommen), plankaart

Zodra het concept er is – vanuit Juri van de Gemeente – zullen we deze met elkaar bespreken.

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo heeft in het voorgaande overleg gevraagd om de gewijzigde uitgangspunten. Het plangebied lijkt vergroot. Ook heeft ABC te kennen gegeven wat extra wensen te hebben. Deze zijn beschreven in de memo van 4 mei 2020. Deze zaken dienen duidelijk in kaart gebracht te worden. Het overzicht wat door Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo gemaild is, is niet helemaal duidelijk.

Graag nader specificeren waar in het plangebied de extra wensen betrekking op hebben en om welk volume (m<sup>2</sup>) het gaat.

Gemeentelijke diensten  
Ook Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo wil geen onnodige vertraging oplopen, daarom zou Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo graag een stikstof onderzoek laten doen. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat dit mogelijk is, maar wel voor eigen rekening en risico. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo gaat informeren bij wie binnen de gemeente hierover gaat en wat een mogelijke wachttijd is.

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo hij wil graag stedenbouwkundige overleggen met de gemeente opstarten en geeft aan dit met Kuiper Compagnons te laten doen. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo zullen de voorkeur te kennen geven aan Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo Goedbloed. Het is een vermoeden omdat dit een bekende partij is dat de gemeente deze partij ook goed onderlegt in kennis. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo dient hier zijn akkoord op te geven, zal dit op zich nemen, waardoor dit in samenspraak besloten kan worden. Deze stedenbouwkundige overleggen kunnen pas plaatsvinden na het ondertekenen van het DVO, omdat hierin de gemeentelijke uren/ kosten gedekt moeten worden.

Ten slotte vraag Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo welke procedure gevolgd gaat worden: WRO of Omgevingswet? Door vertraging van intreding van de Omgevingswet, zal gewerkt worden met de WRO procedure geven Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo aan., afgaand op de huidige planning, zoals aangegeven in het voorgaande overleg 23-04-2020.

## 6. Planning

- o Algemene planning – is beknopt beschreven in vorige notulen en akkoord door gemeente en ABC Westland Beheer.
- o Onderzoeken, *nader in te vullen*
  - Luchtkwaliteit
  - Wegverkeerlawaai
  - Industrielawaai
  - Archeologie
  - Flora-Fauna
  - Bodem
  - Parkeerbalans

- Effecten op milieueisen t.o.v. de omgeving
- Onderbouwing van infrastructuur
- Externe veiligheid
- Ecologische groenstructuur
- Beeldkwaliteitsplan
- Bezonningsonderzoek
- Wateropgave
- Onderbouwing economische uitvoerbaarheid (haalbaarheid)
- Asbestinventarisatie

## 7. Financiën/exploitatie

- Bijdrage gemeente vastleggen in Dienstverleningsovereenkomst

Inmiddels ontvangen vanuit de gemeente, Dit bedrag volstaat voor de fase tot aan de anterieure overeenkomst. geeft aan geschrokken te zijn van het totale bedrag, -zijn vragen liggen bij: het hoog aantal uren opgegeven uren, voor een hoog bedrag per uur. geeft aan dit bedrag als "maximaal" te willen hanteren. Gemeente gaat deze raming opnemen in het DVO en concept opmaken, op dit DVO is vervolgens is goedkeuring van beide kanten nodig. Facturering zal plaatsvinden op daadwerkelijk gemaakte uren, betaling daarvan gaat zoals opgenomen in voorstel van per kwartaal. Er wordt op deze manier ook gemonitord hoeveel kosten er gemaakt worden in samenhang met de planning

- Kosten nieuw verkeersonderzoek

Verkeersonderzoek raming van zal volgens lager uitvallen – het onderzoek uit dd. Januari 2017 @@@ - heeft minder dan gekost. Ook hiervoor geldt: reëel gemaakte kosten in rekening brengen bij ABC Westland Beheer. zal gevraagd worden om een onderbouwing van de hoogte van deze raming. Een van de oorzaken is dat er getoetst zal worden aan een dynamisch verkeersmodel in plaats van aan een statisch model zoals in het onderzoek van 2017.

## 8. Communicatie

- Vastlegging besprekingsverslagen dankt voor het vervullen van de rol van notulist.

## 9. Samenwerkingsovereenkomst ABC/KMB Vastgoed

Opstellen concept DVO deze is al opgesteld. Het concept zal waar mogelijk aangepast worden naar hetgeen vandaag is besproken. Tussen anterieure overeenkomst en DVO wordt nog wel eens normaliter een samenwerkingsovereenkomst opgesteld, deze mag heeft eigenlijk geen toegevoegde waarde bij een DVO met kostenbepaling en zou vertragend kunnen werken. stelt omwille van de tijd voor voorstel omwille van tijd geeft aan voorkeur te hebben aan enkel de DVO en Ant ovk te hanteren.

## 10. Voorovereenkomst / anterieure overeenkomst

Wvttk

Bij de Arckelweg is ooit een arbeidsmigranten locatie bedacht, geeft aan dat de tuinders bij kruising Wenpad, Arckelweg en de mensen van het sportpark, vonden het onverstandig om daar een arbeidsmigranten locatie van te maken. Daarop is destijds besproken wat wel een goede locatie zou zijn, de uitkomst daarvan was: op het bedrijfsterrein ABC Westland. ABC geeft aan dat de nu gedacht wordt aan de locatie op van Dit perceel is in de laatste onderhandelingsfase met ABC.

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo

geeft aan dat de duurzaamheidseis wel haalbaar moet blijven

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo

geeft aan dat het belang

van de Gemeente op dit moment ligt bij het groot tekort aan bedrijfsterrein in het Westland.

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo

geeft aan dat het hem nog onduidelijk is wel niveau van duurzaamheid behaald moet worden, hij nog

“bij 2.0 is in plaats van 3.0”, zijn belang ligt bij het verkrijgen van een haalbaar project.

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo

geeft aan

dat inderdaad  goede ideeën heeft omtrent duurzaamheid, maar zij ook een financieel haalbaar project belangrijk vindt.

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo

### **Besproken acties:**

Opstellen concept DVO – deze is al opgesteld, maar wordt verder aangevuld.

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo

Tussen anterieure overeenkomst en DVO normaliter een samenwerkingsovereenkomst opstellen, voorstel omwille van tijd geeft

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo

aan voorkeur te hebben aan enkel de DVO en Ant ovk.

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo

geeft aan welke partijen wij graag zouden betrekken bij onderzoeken (stikstof)

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo

draag t zorg voor een duidelijke plankaart met daarin aangegeven de wensen en de wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Tevens hierin meegenomen de afwijking van de m2 bruto/netto.