

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo

**Van:** Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo  
**Verzonden:** maandag 12 april 2021 16:19  
**Aan:** Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo  
**CC:** Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo  
**Onderwerp:** Projectteam 01-04-2021 extern verslag C21-0130971  
**Bijlagen:** 21-0130971 Verslag 20210401 projectteam extern.docx

Beste allen,

Helaas kon ons projectteam vanochtend geen doorgang vinden vanwege ziekte van Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo van Kuiper@Compagnons.

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo @kuiper.nl; Beterschap!

Omwille van de voortgang en overzicht, hierbij het verslag van ons eerste projectteamoverleg met ABC op 01-04-2021. Ons volgende overleg staat gepland op **26-04-2021 10:30 op locatie ABC 200 in Poeldijk**

In mijn voorgaande mail heb ik een lijst met benodigde onderzoeken aan ABC gemaild. Omwille van de tijdsdruk zou ik ABC Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo @kuiper.nl) adviseren alvast de onderstaande onderzoeken op te pakken. Deze onderzoeken zijn tijdgevoelig en kunnen vanwege de aard direct tot vertraging zorgen indien ze niet tijdig opgepakt worden.

- Flora & fauna (vleermuisonderzoek kan alleen in voor/najaar gedaan worden begreep ik)
- Stikstof
- Watersleutel water

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo

Projectmanager gebiedsontwikkeling  
Werkdagen ma, di, do, vrij 8:00-15:30, wo 8:00-12:00

Gemeente Westland  
Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk  
Bezoekadres: :Laan van Glazen Stad 1, 2672 TA Naaldwijk

T. Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo

M. Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo

Artikel 5.1 lid 2 sub a Woo @gemeentewestland.nl  
I [www.gemeentewestland.nl](http://www.gemeentewestland.nl)

*In verband met het coronavirus werkt het personeel en het bestuur van gemeente Westland thuis, met uitzondering van de medewerkers in kritische processen. Alle bijeenkomsten en fysieke overleggen en afspraken worden afgezegd en zoveel mogelijk per mail en telefoon afgehandeld. Het gemeentehuis en gemeentekantoor zijn tot nadere berichtgeving niet toegankelijk.*



## NOTULEN

van de vergadering van Projectteam uitbreiding ABC de Striip extern 1, gehouden op 1 april 2021, om 09.00 uur, locatie ABC westland 200.

<b>aanwezig</b>	
<b>voorzitter</b>	: [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco
<b>secretaris</b>	: [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco
<b>leden</b>	: [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco
	ABC Westland Beheer C.V. KMB Vastgoed B.V./ABC Westland Beheer C.V. Kuiper Compagnons Gemeente Westland Gemeente Westland Gemeente Westland Gemeente Westland
<b>afwezig</b>	
<b>leden</b>	: [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco [Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco

## 1. OPENING VAN DE VERGADERING

De voorzitter opent de vergadering om 09.00 uur.

**Notulen:****Opening**

Personen binnen projectteam stellen zich voor. Dit overleg is de eerste bijeenkomst van het projectteam voor de uitbreiding van ABC Westland de Striip in Poeldijk.

➤ **Introductie plan:**

[Redacted] Artikel 5.1 lid 2 sub a Wco laat de uitbreiding van ABC Westland (Striip) op een plankaart zien. ABC is voornemens haar bestaand bedrijventerrein ter grootte van 60 ha uit te beiden met bruto 17ha. Het bestaande bedrijventerrein is een deel koop en een deel huur (grootschalig via Hines). Partijen hebben zich gebundeld in een VVE en voeren een parkbeheer. Er is geen gemeentelijk bezit, de infra heeft een openbaar karakter, maar het terrein kan wel afgesloten worden. Deze constructie heeft het aantal diefstallen tot bijna nul teruggebracht en komt de veiligheid ten goed.

De uitbreiding bevindt zich aan de oostzijde van het huidige bedrijventerrein. De markt biedt een enorme vraag, er is in het Westland geen bedrijventerrein meer beschikbaar. Naar verwachting zal er na een onherroepelijke bestemming het terrein volledig uitverkocht zijn. Vanwege de druk op de markt en de gewijzigde bedrijfsvoeringen (automatiseren en digitaliseren) is er behoefte aan een ander vorm bebouwing dan voorheen, wat zich bijvoorbeeld kan vertalen in een hogere bebouwingsmogelijkheid (stapelen pallets/ parkeren op dak, en een extra verdieping).





De voorkeur gaat uit naar agro- logistiek bedrijven vanwege de synergie tussen de bedrijven en het aanzuigend en versterkend effect van het gebied.

➤ **Stedenbouwkundig:**

Uitgangspunt is dat we in overleg een ontwerp met elkaar tot stand brengen. In het ontwerp proberen we alle benodigheden bij elkaar brengen en worden er afwegingen gemaakt waarbij wij ervoor dienen te waken dat we toekomstige mogelijkheden niet tekort doen.

• **Uitstraling (beeld & kwaliteit)**

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo vraagt ABC naar de wijze waarop ABC zich wil profileren naar de omgeving.

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan:

- hoofdontsluiting gelegen is bij de entree van ABC, deze zal gerespecteerd blijven
  - de uitbreiding zal ontsloten worden via het bestaand ABC
  - bebouwing aan de Arkelweg zal achter een groene zone/ wand komen en zal geen zichtlocaties met reclame uitingen bieden. Er zal rekening gehouden dienen te worden met mogelijk toekomstige bebouwing aan de overzijde van ABC de Striyp
  - De bestaande watergang is een hoofdwatergang, deze zal in tact worden gelaten, aandachtspunt is de sifon ontsluiting naar het bestaande terrein
- De uitbreiding zal eenzelfde afgesloten karakter hebben als bestaand ABC

Materialen, kleur, komen meestal in het beeld-kwaliteitsplan naar voren. Er ligt geen beeldkwaliteitsplan van het huidige gebied. Er is wel een welstandsnota (deelgebied 19, moderne bedrijventerreinen) dat zich leent als kader. Het verzoek aan K&C is om dit ter hand te nemen. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo wil graag meewerken zodat de snelheid erin blijft Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft de voorkeur aan eenvoud, maar wel een eenheid bijvoorbeeld door middel van kleurgebruik.

• **Terrein openbaar karakter**

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo vraagt zich af wat de wensen van uit ABC zijn aan het "openbaar" gebied. De mensen die werken op het terrein werken zullen in pauze behoefte hebben om even naar buiten te gaan en daar dient over nagedacht te worden. Nu lopen de voetgangers vlak naast de rijbaan voor het vrachtverkeer, wat oncomfortabel en niet veilig is Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo vraagt of ABC met een voorstel kan komen of dat er eisen vanuit de gemeente komen Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo zal delen wat ABC Westland CV als uitgangspunten kan gebruiken, waarna ABC Westland een voorstel kan maken. Het liefst zou Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo een totaalpakket ontvangen.

• **Klimaatadaptatie**

Vanuit de gemeente komt het dringende verzoek om rekening te houden met: hitte stress, hoogte, schaduw, kleur, verharding Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat verharding etc. in woonwijken makkelijker is dan bij bedrijventerreinen door de fijnmazigheid van woonwijken Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft als tip mee te kijken op de website WUR, website van Wageningen: staan allerlei tips op voor de klimaat adaptieve opties. Gebruik dat eventueel in combinatie met de milieu categorie, geeft Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo aan. Het nuttige met het aangename combineren. K&C neemt dit mee als uitdaging.

• **Duurzaamheid**

Een voorbeeld zou kunnen zijn om waterberging op de daken te maken, geeft Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo aan. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat particulier eigendom ervoor zorgt dat je bij verkoop deze verplichting moeilijk kan



doorleggen Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat publiek wel mogelijk is Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo onderzoekt de mogelijkheden Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat er in dit geval geen openbaar terrein (eigendom blijft bij ABC) is waarin bestemmingsplanmatig deze afspraken verankerd en op gehandhaafd kunnen worden.

- **Ecologie**

Het is vanuit de gemeente de wens om een "ecologische hoofdstructuur" langs de Wennetjessloot door te trekken. Deze ecologische hoofdstructuur is bij het bestaand ABC al verankerd. Ook Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat langs de wennetjessloot vooral aan de vissen gedacht moet worden, wat op een bepaalde inrichting (natuurvriendelijke oevers) neer komt Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat eerder een discussie is geweest met het Hoogheemraadschap, aangezien dit bedrijventerrein erg gevoelig is voor "beesten". Het is privaat terrein, juist omdat we het goed dan schoon kunnen houden. Vanwege het conflict tussen de natuur en de vereiste hygiëne bij de beoogde bedrijfsvoering dient hier een goede oplossing voor bedacht te worden. Hoe dient ecologische zone ingericht te worden, zodat de gemeente haar ecologische doelen behaald en ook het bedrijventerrein haar functie kan uitoefenen Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat misschien "eilandjes" van vriendelijke milieu-oevers een oplossing zou kunnen zijn. Het moet een goede verbinding zijn en naar voor het Westland maar ook naar Den Haag te onderbouwen zijn. Vanuit kwaliteit en hygiëne gaat de voorkeur van ABC uit naar een rechte beschoeiing, zodat de dieren niet het terrein op kunnen. ABC Westland CV zal met een voorstel komen, K&C zal hierover meedenken. Dit dient meegenomen te worden in de randvoorwaarden naar het college. Hierover zal ook overleg met HDD (Hoogheemraadschap delfland plaats moeten vinden. Zij zullen tijdig aan moeten schuiven in dit overleg.

- **Bouwhoogte**

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat vanuit ABC, maar gesteund door het forum gezamenlijke bedrijventerreinen een wens naar een hogere bebouwing uitgaat. Daarin is aangegeven dat ze graag naar een minimum van 25 meter bouwhoogte zouden gaan. Zo krijgen ze geen problemen naar de toekomst. Bol.com zal hier niet landen, maar de hoogte is wel nodig door automatisering en hoogte van het plaatsen van pallets, parkeernormen op de daken, etc.

De gemeente vindt dit erg hoog en in contrast met het bestaande ABC. Deze hoogte van 25 m is 10 meter hoger dan de huidige bebouwing Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo onderzoekt de mogelijkheid om het zo kunnen afspreken in het bestemmingsplan dat de bedrijven indien zij dit wensen, zij dit dienen aan te tonen en onderbouwen waarom het nodig is voor de bedrijfsvoering Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat K&C dit eventueel kan meenemen in het bestemmingsplan als een binnenplanse afwijkingmogelijkheid. Deze afwijkingbevoegdheid blijft wel in stand na de nieuwe omgevingswet, de wijzigingsbevoegdheid komt in de nieuwe omgevingswet te vervallen. K&C zal een aantal profielen tekenen, om te laten zien hoe je met hoogte omgaat en wat dit met de bezonning doet.

- **Bereikbaarheid**

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat één vrachtwagen verbinding en niet twee met het bestaande bedrijventerrein wenselijk is voor deze uitbreiding. Dit in verband met het fietspad dat overgestoken dient te worden. Er dient dan een solide oplossing hiervoor te komen, maar ook dient er een alternatieve calamiteitenroute meegenomen te worden. Herwi stelt voor één calamiteiten weg aan te leggen, voor als incidenten plaatsvinden op de hoofdontsluiting. Fiets/voetpaden Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo vult aan: Er loopt een fietspad aan de noordzijde langs het water. Dit fietspad zou verplaatst kunnen worden naar de sportvelden zijde om vracht en personen verkeer te scheiden in verband met de veiligheid. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo wil ook graag voetpaden in het plan integreren.



- **Toegankelijkheid**

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan: het terrein kan afgesloten worden. Iedereen kan er wel op, maar je moet je even melden. In de avond na 22 uur of in de ochtend voor 5 uur hebben de eigenaren een sleutel om op het terrein te komen. Deze constructie zal ook voor het uitbreidingsgebied de Striip gelden.

- **Parkeerplaatsen**

Herwi geeft aan dat het "gratis parkeerbeleid" van ABC ervoor zorgt dat veel chauffeurs gratis hier komen parkeren. Dit zal ervoor zorgen dat op den duur het terrein vol is.

- **Water**

Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft ook aan dat we hier te maken hebben met een uitdagende watersituatie. Door het plan loopt een hoofdwatergang. De Wennetjessloot maakt onderdeel uit van een ecologische hoofdstructuur. Overleg met het Hoogheemraadschap zullen we goed moeten timen. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo legt de boezem- en polderwater situatie uit, en benoemt de sifon die in de hoofdwatergang gesitueerd is.

- **Migrantenhuisvesting**

Herwi geeft aan dat ABC voornemens is de ontsluiting van arbeidsmigranten v met de auto via het bestaand terrein te laten lopen, en fiets en voet via Arckelweg.

ABC geeft de voorkeur aan een logiesfunctie i.p.v. een woonfunctie. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo heeft aangeven dat vanuit de gemeente wenselijk is om aan te sluiten bij de woonfunctie zoals bij Elsenbosch. Op Honderdland heb je wel logies functie. Daarom vraagt Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo of K&C wil onderzoeken wat de afstandsmaten zijn van de beide functies en wat vanuit ABC wenselijk is. Met hotel/logies functie mag je dicht op de bedrijfsgebouwen bouwen, bij een woonfunctie wordt dit lastig. In verband met de manege en sportvelden geeft Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo ook aan dat de geldende milieucirkels en afstanden gerespecteerd dienen te worden. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat de manege en sportvelden meegenomen worden voor de functiekeuze en milieuzonering. ABC zal met een wens komen, nadat K&C hierin een advies gegeven heeft. Of deze functie vervolgens tijdelijk is of niet, is een bestuursrechtelijke keuze. Er ontstaat een spraakverwarring over tijdelijk. Er wordt hier bedoeld tijdelijke bewoning, niet te verwarren met tijdelijke bestemming (beperkte houdbaarheid van de bestemmingsplan functie (bv 10 jaar).

- **Ruimtelijke procedure**

Doel is te komen tot een visie die we in een bestemmingsplan kunnen gieten. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo gaat ervan uit dat het zou het moeten lukken om met een voorontwerp bestemmingsplan te werken. Binnen de gemeente Westland is een voorontwerp bestemmingsplan dan ook standaard. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat er alleen middels een bestuurlijke besluit afgeweken kan worden van het voorontwerp om door te mogen gaan naar direct een ontwerp bestemmingsplan. Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo geeft aan dat naast deze regel met name de plangrootte en de locatie van arbeidsmigrantenhuisvesting (vanwege de politieke gevoeligheid) een voorontwerp procedure vraagt.

Met name vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe omgevingswet op 1-1-2022 is er extra druk om het plan tijdig in procedure te brengen. Vanwege de beperkte tijd dienen we een strakke planning te handhaven. Enige vaart is geboden, zeker omdat Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo van K&C ook aangeeft in oktober 2021 het voor ontwerp in te willen dienen, wat aangeeft dat we op 1 mei 2021 al een concept visie



en ontwerp gereed zouden moeten hebben. Artikel 5.1 lid 2 sub a Wvo geeft aan dat de randvoorwaarden eerste door het college goedgekeurd dienen te worden, dit dient meegenomen te worden in de planning.

- **Onderzoeken**

Artikel 5.1 lid 2 sub a Wvo heeft de lijst met de gewenste onderzoeken aan ABC doorgemailed. ABC draagt er zorg voor dat K&C deze meeneemt en inwerking zet.

- **Mobiliteit**

Verkeersonderzoek; Artikel 5.1 lid 2 sub a Wvo geeft aan dat over half april 2021 de resultaten van het verkeersonderzoek van Sweco als concept rapport verwacht worden. Medio mei '21, na beoordeling door provincie, wordt verwacht het rapport definitief te kunnen maken. De uitkomst lijkt nu positief, de uitbreiding genereert zoals het nu beoordeeld kan worden ca 10% meer vrachtverkeer. De toekomstige woningbouw in de omgeving zal met name voor een grote toename van woon-werk verkeer verantwoordelijk zijn. Van belang is dat we de provincie tijdig meenemen

HOV verkenning: Er moet een goed OV punt komen bij de Nieuweweg. Herwi geeft aan dat de bestaande bushalte al erg fijn is. Artikel 5.1 lid 2 sub a Wvo geeft aan dat nu veel gekeken wordt naar het zogeheten BRT systeem (soort tram, aparte bus strook). Naar verwachting zal dit gebeuren rond 2035-2040, het ligt in de nabijheid, maar is niet voor het bedrijventerrein noodzakelijk, wel wenselijk. Artikel 5.1 lid 2 sub a Wvo geeft aan dat het wel benoemd moet worden.

Metropolitaans fietspad: Langs de Poeldijkseweg staat rond 2025 een metropolitaan (snelle) fietspad van 4,5 meter breed gepland, dit fietspad wordt voorzien van zonnepanelen.. Er zal een relatie zijn/ komen tussen de fietspaden van de Poeldijkseweg en de Nieuweweg. Dit fietspad zal door ABC Westland lopen of ernaast. Uitgangspunt nu is dat de bestaande fietspaden op de korte termijn niet aangepast worden rondom het bedrijventerrein. Ook de bestaande fietsverbinding door het plangebied kan niet komen te vervallen, maar kan eventueel wel verlegd worden.

- **Planning**

Artikel 5.1 lid 2 sub a Wvo geeft aan dat het eerste bestuurlijke besluit een lijst van randvoorwaarden zal zijn. Deze randvoorwaarden bestaan uit de beleidsmatige kaders, maar zullen indien gewenst aangevuld worden. De omgevingsvisie ligt er en dient meegenomen te worden. Deze randvoorwaarden dienen door het college vastgesteld te worden voordat deze gehanteerd kunnen worden in het opstellen van een stedenbouwkundig schetsontwerp. 01-01-22 gaat de omgevingswet in werking, dit wordt als aandachtspunt meegenomen.

Aandachtspunt is de rioleringscapaciteit: Vanuit de gemeente komen er signalen dat onder andere het hoofdgemaal Nieuweweg/ de Poel aan de maximale capaciteit zit. Dit dient later in het proces als aandachtspunt behandeld en uitgewerkt te worden

Aan ABC zal per kwartaal een factuur van de kosten verzonden worden. De eerste factuur betreft kwartaal 4 van 2020 en is verzonden.

Actie ligt nu bij K&C, die gaat aan de slag, wat besproken zal worden in de volgende vergadering. Voor het nieuwe jaar 2022 zullen we met elkaar het voor ontwerp ter inzage gaan leggen. Dit nemen we op als gezamenlijk doel.

**Besluiten;**

- Er wordt 2 wekelijks overleg gepleegd bij ABC, te beginnen op 12 april 2021. Dit overleg zal gebruikt worden om de aangereikte kaders en de eventuele knelpunten te benoemen.
- K&C: stelt een planning op rekening houdend met een voorontwerp bestemmingsplan
- Voornemen is om dit plan voor 1-1-2022 ter inzage te leggen en gebruik te maken van de bestemmingsplanwijziging

Acties	Persoon	Datum
Opstellen notulen planteam	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	doorlopend
Opstellen planning	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-21
Opstellen randvoorwaarden	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	April 2021
Klimaatadaptatie	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-21
Waterberging op eigen kavel verplichting	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-21
Milieuzoneringen	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-21
Welstandnota (deelgebied 19)		12-04-21
Klimaatadaptatie ( <a href="https://www.wur.nl/nl/Onderzoek-Resultaten/Onderzoeksinstituten/Environmental-Research/Programmas/Groene-klimaatoplossingen/Natuurlijke-oplossingen-voor-klimaatadaptatie.htm">https://www.wur.nl/nl/Onderzoek-Resultaten/Onderzoeksinstituten/Environmental-Research/Programmas/Groene-klimaatoplossingen/Natuurlijke-oplossingen-voor-klimaatadaptatie.htm</a> )	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-21
Watergangen in kaart brengen	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-2021
Uitgangspunten openbaar gebied	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-2021
Schetsprofielen bouwhoogte	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-2021
Aanleveren planologische onderbouwing bestemming logies ipv wonen voor arbeidsmigranten	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-2021
Onderzoek of bestemming logies past bij arbeidsmigranten-huisvesting	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-2021
Verkeersonderzoek Sweco	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-2021
Opstarten onderzoeken RO	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	
Mailen van verkavelingstudies	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-2021
Update grondverwervingen	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-2021
Waterberging/HHD	ArtSkel 5.1 lid 2 sub a Wco	12-04-2021