



NOTITIE UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN ABC WESTLAND RANDVOORWAARDEN



Auteur(s)	Artikel 5.1 lid 2 sub e Woo
Datum	5 april 2022
Versie	6.0
Status	Concept

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Huidige situatie	3
1.3. Omgeving	4
2. Beleidskaders	5
2.1. Omgevingsvisie	5
2.2. Klimaatadaptatiestrategie / Groenvisie	5
3. Randvoorwaarden per beleidsveld	6
3.1. Economie	6
3.2. Stedenbouw / landschap	8
3.3. Verkeer/mobiliteit	11
3.4. Klimaat adaptieve + groen/water inrichtingseisen	12
3.5. Riolering	12
3.6. Planologische procedure	13
BIJLAGE 1 Welstandscriteria uit 'Welstandsnota Westland 2016'	14
BIJLAGE 2 Eisen uit 'Klimaatadaptatiestrategie Westland 2021-2024'	16
BIJLAGE 3 Eisen uit 'Groenvisie'	17
BIJLAGE 4 Bestemmingsplanprotocol gemeente Westland extern bureau	18

1. Inleiding

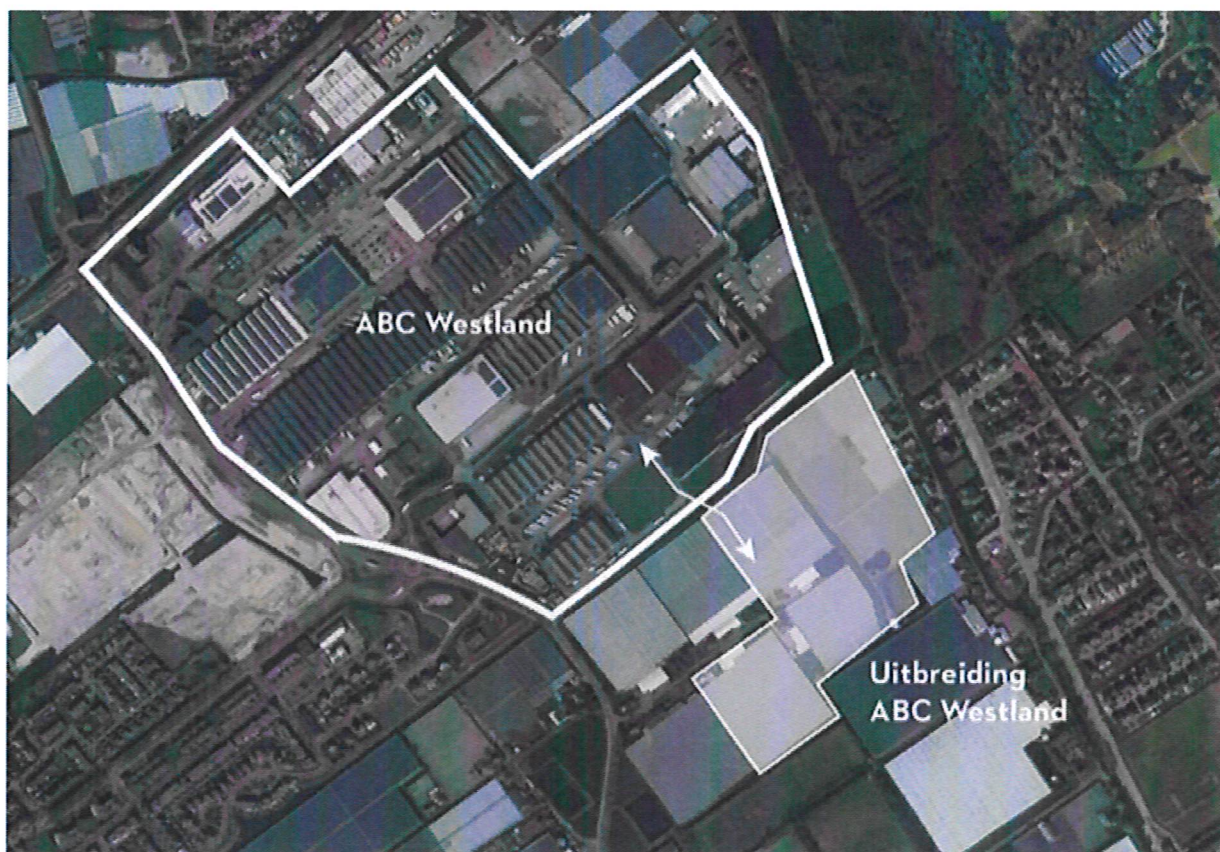
1.1. Aanleiding

Agri Business Centre Westland (ABC Westland) is het grootste food-gerelateerde logistieke bedrijventerrein in het Westlandse Greenportcluster. Het cluster van bedrijven dat op dit terrein is gevestigd wil verder uitbreiden. Beoogde locatie is glastuinbouwgebied langs de tuinderslaan de Strijp (zie luchtfoto). Dit is bruto circa 10 hectare met een beoogd uitgeefbaar gebied van ca 7,5 hectare. Dit past bij de gemeentelijke ambities zoals verwoord in het Westland Akkoord en het collegebesluit met de vaststelling van de behoefte aan bedrijventerrein en de locaties (30 oktober 2018, Corsa nr. 18-0259604), nader uitgewerkt met ruimtelijke onderbouwing in het collegebesluit (Corsa nr. 18-0270331).

In deze notitie worden de randvoorwaarden weergegeven voor de uitbreiding van bedrijventerrein ABC Westland. Vanuit de verschillende relevante beleidsterreinen wordt beschreven waarmee rekening dient te worden gehouden in de planvorming.

1.2. Huidige situatie

De geografische afbakening is een gebied van circa 10 hectare bruto gelegen aan de zuid/oost zijde van ABC Westland. Het gebied ligt ingeklemd tussen het bestaande ABC Westland, de Wennetjessloot, een kassengebied en de sport- velden Verburch. Het terrein is bereikbaar via de Paul Captijnlaan/ Arckelweg. Tussen het bestaande ABC-terrein en de beoogde uitbreiding ligt een belangrijke fietsverbinding die Poeldijk verbindt met De Uithof/Den Haag.



Het met een dikke lijn aangegeven gebied is het bestaande ABC Westland, de uitbreiding van ABC Westland is met een wit transparant vlak aangeduid.



2. Beleidskaders

2.1. Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie 2.0, Visie op Westland (oktober 2020), heeft het gemeentebestuur in samenspraak met de samenleving de koers uitgezet en de bestuurlijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van Westland. Ook ABC Westland, de uitbreiding daarvan, de ecologische verbinding en de migrantenhuisvesting zijn in de Omgevingsvisie genoemd.

Enkele relevante passages uit de Omgevingsvisie:

- ABC Westland ten noorden van de kern is een belangrijk agrologistiek bedrijventerrein dat uitgebreid wordt. Op het terrein zijn agro gerelateerde en agrologistieke bedrijven te vinden. Er is al veel aan duurzaamheid gedaan, maar vooral de klimaatbestendigheid (hitte, water) is voor de toekomst het belangrijkste vraagstuk. In de uitbreiding van het ABC-terrein worden klimaatadaptieve maatregelen genomen en wordt rekening gehouden met de ecologische verbinding uit het Natuur Netwerk Nederland, die van Madestein tot aan de Zweth loopt. Langs de Wennetjessloot houden we daar rekening met een groenstrook van 50 meter breed.
- Voor de locatie ABC Westland is een aanbod gedaan om ook huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren. De gemeente faciliteert een adequate inpassing hiervan
- De gemeente maakt samen met de bedrijventerreinen een plan van aanpak om deze gebieden klimaatadaptief in te richten. Ook ondersteunt de gemeente bedrijventerreinen om energie-ambities te realiseren, door:
 - Voorlichting over rendabele maatregelen;
 - Kansrijke maatregelen te onderzoeken;
 - Eenvoudige subsidies aan te vragen;
 - Samen met actieve bedrijventerreinen onderzoek te doen;
 - De samenwerking van ondernemers te bevorderen bij de ontwikkeling van lokale energiecollectiviteiten.
- Westland beschikt over verschillende locaties waar veel Westlanders, maar ook veel arbeidskrachten van buiten de gemeente, werkzaam zijn. Het is belangrijk dat deze werklocaties optimaal aansluiten bij de wensen van de hedendaagse en toekomstige ondernemers. Daarom richt Westland zich op:
 - Passend omgaan met de behoefte aan nieuwe bedrijvenlocaties en kantorenlocaties;
 - Up-to-date houden en brengen van bestaande bedrijvenlocaties, revitalisering;
 - Kwaliteit en onderscheidend vermogen (profilering) van bedrijventerreinen, waarbij er nadrukkelijk aandacht is voor verduurzaming, de energietransitie en een goede (digitale) bereikbaarheid;
 - Veiligheid van bedrijventerreinen (Keurmerk Veilig Ondernemen). Er liggen goede mogelijkheden voor dubbel ruimtegebruik op bedrijventerreinen, bijvoorbeeld voor parkeren of zonnepanelen op daken.

2.2. Klimaatadaptatiestrategie / Groenvisie

In de Klimaatadaptatiestrategie Westland (juni 2021) heeft Gemeente Westland zichzelf verplicht om per 2050 klimaatadaptief te zijn ingericht. Vanwege de ambitie in de Omgevingsvisie om in 2040 klimaatadaptief te zijn, is het doel om risicogebieden al in 2040 klimaatadaptief te hebben ingericht. Daarbovenop heeft de gemeente Westland een Groenvisie opgesteld. De Groenvisie komt voort uit de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie staat opgenomen dat in 2040 het Westland groener is, door meer verblijfs-groen te realiseren in bestaand gebied en nieuw in te richten gebieden. Hierbij wordt er niet alleen uitgegaan voor kwantiteit maar ook kwaliteit van het groen.

3. Randvoorwaarden per beleidsveld

3.1. Economie

De gemeente Westland werkt aan de uitbreiding van het bedrijventerrein ABC Westland.

Op basis van de opname van de uitbreiding van het bedrijventerrein ABC Westland op de '3 ha kaart' uit het ontwerpprogramma ruimte uit het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland, heeft gemeente Westland mogen concluderen dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Uitgangspunt voor het opnemen van de uitbreidingslocatie ABC Westland op de '3 ha kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar dient er voldoende behoefte te bestaan voor de ontwikkeling van de locatie.

Op 9 november 2021 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland de behoefteeraming bedrijventerreinen Zuid-Holland vastgesteld. Deze behoefteeraming is door Stec Groep in samenwerking met de MRDH opgewerkt naar de provincie en daarbij hebben gerelateerde gemeenten, zo ook Westland, inspraak gehad. In de betreffende behoefteeraming is de uitbreiding van ABC Westland opgenomen, waarbij er als zacht planaanbod 12 hectare bedrijventerrein als netto uitgeefbaar is opgenomen. De benaming zacht planaanbod wordt gegeven aan plannen, waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld.

De betreffende 12 hectare netto uitgeefbare oppervlakte bedrijventerrein die is opgenomen in de behoefteeraming is de onderbouwing dat de uitbreiding met 7,5 hectare verantwoord is.

De regionale visies voor wonen en bedrijventerreinen, vastgelegd in onze Omgevingsvisie 2.0, waarin ABC Westland expliciet genoemd wordt, vormen belangrijke input voor de '3 ha kaart'.

Ambtelijk is de uitbreidingslocatie van ABC Westland afgestemd met provincie Zuid-Holland op 16 oktober 2019. Vanuit dit vertrekpunt is er gestart met de ontwikkeling van de uitbreiding van ABC Westland. Het beoogde uitbreidingsgebied staat al onder optie/ reservering, dus de druk op de markt is groot. Niet alleen vanuit ABC Westland, maar ook vanuit de markt wordt er aangegeven dat er geen aanbod is.

Voor gemeente Westland is het van belang om haar agrologistieke centra te behouden en zo nodig te kunnen versterken. Vanuit de greenportfunctie is het van groot belang om hiervoor ruimte te reserveren. Naast het behoud en versterken van kennis biedt ABC Westland met haar werkgevers werkgelegenheid in de regio. De ligging nabij uitvalswegen kan als een voordeel beschouwd worden, zeker gezien de toekomstige aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.

Vanuit economisch oogpunt bezien is het wenselijk dat de uitbreiding zoveel mogelijk voorziet in de behoefte als het gaat om gewenste gebruiksfuncties. Deze gewenste behoefte omvat tenminste gebruiksactiviteiten gerelateerd aan de agrologistieke sector. Bij de indeling en toekenning van milieucategorieën aan bedrijfspanden is het vanuit economisch oogpunt wenselijk om ten behoeve van de gewenste gebruiksfuncties een zo groot mogelijk bereik te hebben.

Dit houdt in dat indien mogelijk aan de rand van het bedrijventerrein een lagere milieucategorie (bijvoorbeeld 3.1/3.2) wordt toegepast en dat dit in piramidevorm oploopt tot een hogere milieucategorie (bijvoorbeeld 4.1/4.2) in het centrum van het bedrijventerrein.

Deze benadering houdt onder meer verband met de gestelde richtafstanden naar gevels van derden en de gerelateerde belasting van de gebruiksactiviteiten voor de leefomgeving.

Indien een toegekende milieucategorie niet toereikend is voor een in te passen gewenste gebruiksactiviteit op een locatie, bijvoorbeeld vanwege het aspect geluidsoverlast, dan kan er op basis van evenredigheid onderzocht worden of er bijvoorbeeld

door middel van een geluidsonderzoek geluidwerende maatregelen getroffen kunnen worden om toch te kunnen voorzien in de gewenste bedrijfsactiviteiten.

In deze casus is de bovengenoemde benadering eventueel toe te passen op bedrijfspanden die worden gerealiseerd aan de oostzijde van het uit te breiden bedrijventerrein.

Deze zijde is gelegen aan het Wenpad / Wernetjessloot in Poeldijk, alwaar zowel in het Westlandse als in het Haagse gebied woningen zijn gesitueerd. Ter voorkoming van geluidsoverlast door bijvoorbeeld draaiende koelmotoren van vrachtwagens die in dockshelters laden en lossen kunnen er geluidwerende maatregelen getroffen worden.

Huidig bedrijventerrein

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein ABC Westland is het huidige bedrijventerrein grotendeels bestemd als regionaal bedrijventerrein met de bestemming Bedrijventerrein. Het bestaande bedrijventerrein is in de Bedrijventerreinvisie aangewezen als agrologistiek terrein. Omdat er volgens het vigerende bestemmingsplan ook andersoortige bedrijven dan agrologistieke bedrijven zijn toegestaan, wordt er gewerkt met de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein', en krijgen deze gronden de bestemming 'specifieke vorm van bedrijventerrein - regionaal'. Hierdoor kunnen agrogerelateerde bedrijven, die gericht zijn op ondersteuning aan de (glas-)tuinbouw, waaronder agrologistieke bedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven, zich op dit bedrijventerrein vestigen. Daarnaast kunnen zich ook andersoortige bedrijven met een regionaal karakter vestigen op dit bedrijventerrein.

In het bestemmingsplan zijn delen aangewezen voor bedrijven uit ten hoogste categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Bedrijven zijn toegestaan voor zover deze behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijvigheid. De milieucategorie van de bedrijven wordt bepaald aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' die wordt opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.

Uitbreiding bedrijventerrein

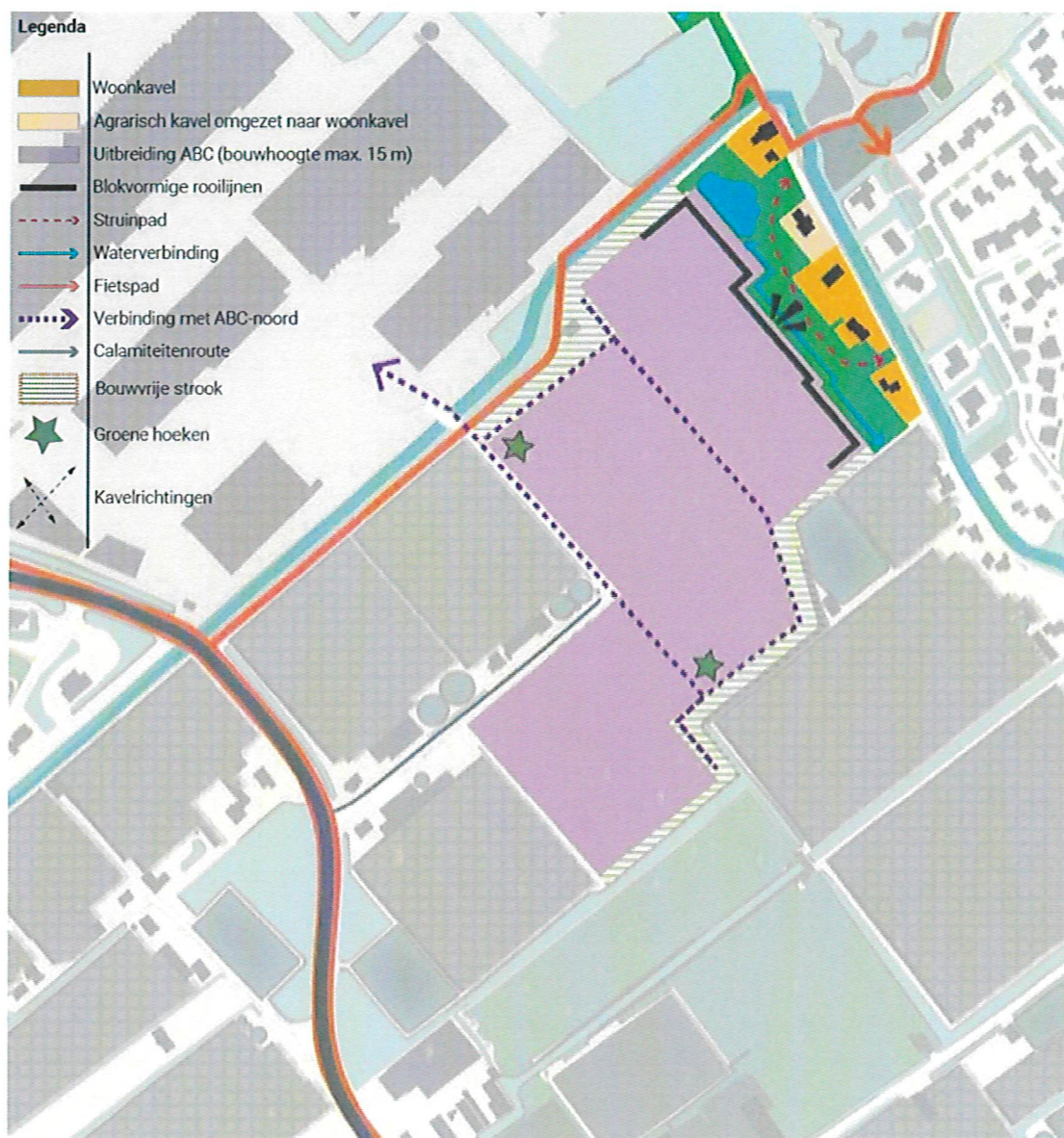
Er zijn twee opties voor de wijze waarop de uitbreiding van ABC Westland bestemd kan worden voor bedrijven:

- Bestemmen volgens dezelfde systematiek als het bestaande bedrijventerrein met dezelfde categorisering. De laatste versie van de gemeentelijke parkeernormering is van toepassing;
- Alternatief is beperkter te bestemmen, zodat alleen agrologistieke bedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven zich kunnen vestigen. Dit biedt mogelijkheden een mobiliteitsonderzoek te verrichten zodat tevoren maatwerk geleverd kan worden met betrekking tot de parkeercapaciteit. Deze afweging ligt ter beoordeling van ABC.

3.2. Stedenbouw / landschap

Randen

Voor de uitbreiding van ABC Westland zal op stedenbouwkundig vlak een uitspraak gedaan moeten worden over de wijze waarop de verkaveling reageert op de context. De locatie maakt onderdeel uit van de Dijkpolder. In de richting van de sloten, kassen, waterpartijen in het gebied en de velden van het sportpark is deze structuur nog goed herkenbaar. De Arckelweg slingert als structuurlijn van recentere datum door de blokvormige verkaveling van de polder. Met de uitbreiding van ABC dient hierop ingespeeld te worden.

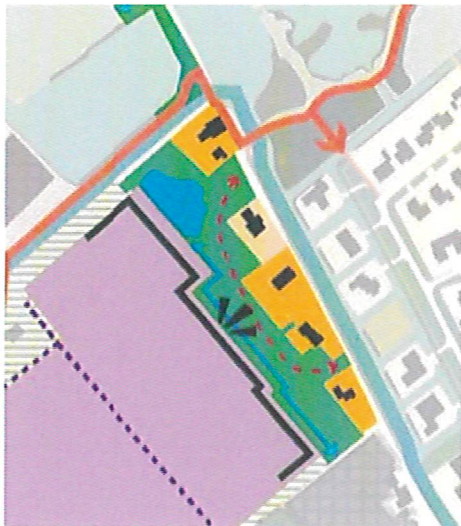


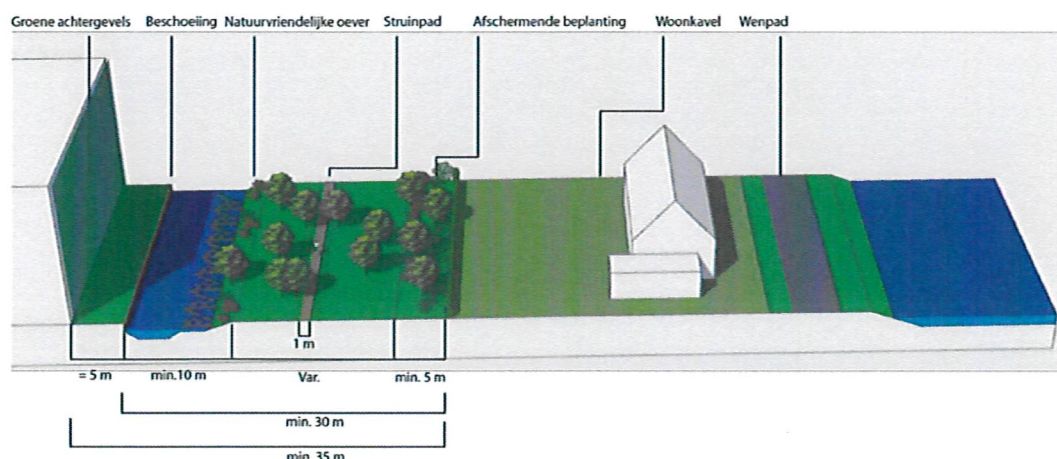
Vanuit het concept van bovengenoemde polderstructuur dient ook de rand aan de zijde van de Wennetjessloot vormgegeven te worden. Dus ook aan deze zijde rooilijnen die de richting van de blokverkaveling oppakken. De (ecologische) inrichting van de overgang naar de woningen dient deze richting eveneens te ondersteunen.

Ecologische zone

De Omgevingsvisie 2.0 – Visie op Westland houdt rekening met de ecologische verbinding, uit het Natuur Netwerk Nederland, die loopt van Madestein tot aan de Zweth. Daarbij is gesteld dat langs de Wennetjessloot een natuurstrook van gemiddeld 50 meter breed ingericht en beheerd dient te worden. Ter hoogte van de uitbreiding van ABC Westland liggen een viertal woonkavels binnen deze 50-meterzone liggen. Ook bevindt zich er een agrarische kavel met woning die omgezet wordt tot woonbestemming met een bouwmogelijkheid voor maximaal 2 woningen. Op twee plekken zijn er openingen in het bebouwingslint richting de Wennetjessloot. De minimale afstand tussen het bedrijventerrein en de woonkavels bedraagt 30 meter. Binnen deze zone wordt een ecologische inrichting gerealiseerd. Hiervoor is een minimaal inrichtingsprofiel opgesteld (zie hieronder). De exacte invulling daarvan dient in een ontwerp en beheerplan uitgewerkt te worden door een deskundige landschapsarchitect op basis van een daartoe op te stellen Quick scan natuur en ecologisch advies. Uit het advies moet blijken op welke doelsoorten gericht wordt en welke beheer na aanleg nodig is. ABC Westland wordt bij de nadere uitwerking betrokken i.v.m. de eisen die een hoogwaardig agrologistiek bedrijventerrein t.a.v. hygiëne en besmettingsgevaar. In ieder geval wordt een smal struipad erin opgenomen die de zone ontsluit voor wandelaars en personeel van het bedrijventerrein.

Bij het ecologische inrichtingsplan hoort ook een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing meegenomen. Rietkragen, bosschages, eilandjes met beplanting etc. kunnen daarbij worden ingezet om het beeld te filteren. De bedrijfshallen 'wegplanten' is daarbij niet aan de orde, wel het beeld vanaf het struipad zodanig breken dat niet tegen een kale wand van bedrijfsbebouwing aangekeken wordt. Deze gevels dienen voorzien te worden van met (klim-)planten beklede, groene gevels. Het is niet wenselijk dat de zone volledig ingericht wordt met open water. Op het brede gedeelte aan de noordzijde is een grotere waterpartij wel denkbaar.





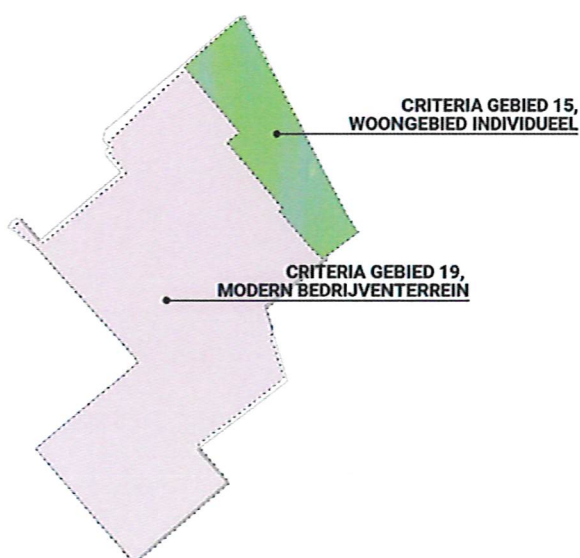
Bouwhoogtes

Een maximale bouwhoogte van 15 meter is vanuit de maat en schaal van het gebied en het bedrijventerrein verdedigbaar. Hiermee wordt aangesloten op de maximaal toegestane bouwhoogte zoals die toegestaan in het bestemmingsplan van het bestaande bedrijventerrein. Incidenteel hoger bouwen tot 25 meter is denkbaar mits dit een ruimtelijke toevoeging vormt voor de omgeving en het geen bezonnings-, wind- of privacy problemen oplevert in de omgeving en onder voorwaarde van individuele aanvraag op gerichte locatie.

Beeldwaliteit

Het is voor de uitbreiding van het bedrijventerrein niet nodig een apart beeldkwaliteitsplan op te stellen. De criteria zoals die in de welstandsnota uit 2016 omschreven zijn voor de verschillende deelgebieden, die ingedeeld zijn volgens hun ruimtelijke en functionele karakteristieken, bieden voldoende houvast. Voor de uitbreiding van ABC Westland worden twee deelgebieden onderscheiden:

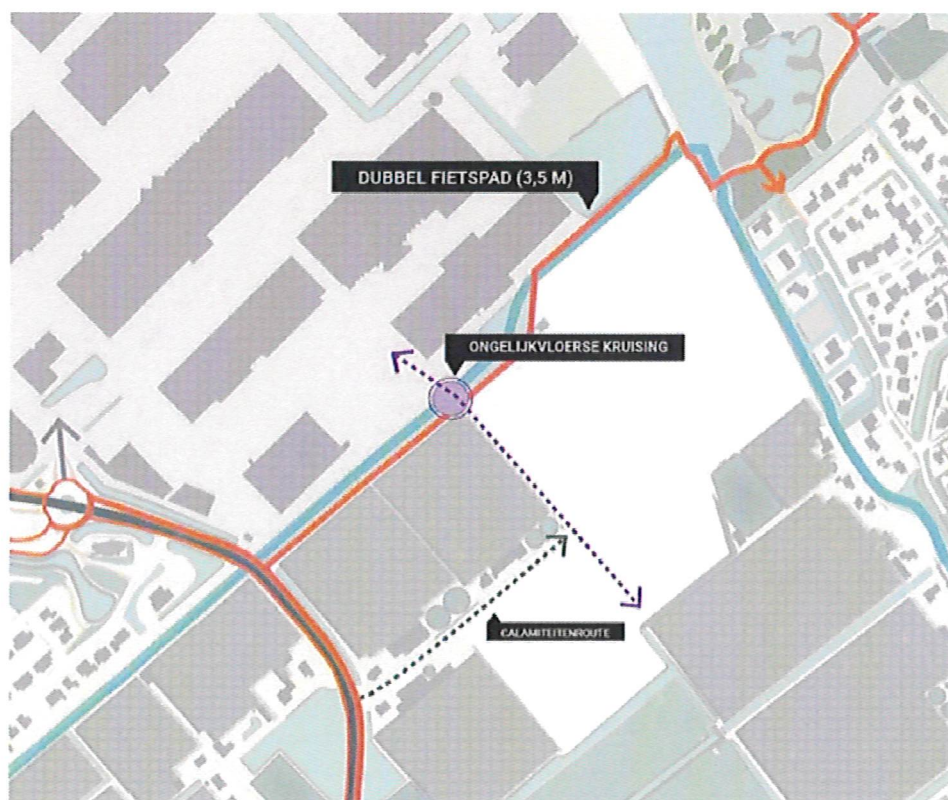
- Modern bedrijventerrein
- Woongebied individueel (de zone langs de Wensloot)



In Bijlage 1 zijn de betreffende welstandscriteria per deelgebied opgenomen.

3.3. Verkeer/mobiliteit

- De uitbreiding van het bedrijventerrein voor vracht- en personenverkeer ontsluiten via het bestaande bedrijventerrein;
- De fietsroute tussen het bestaande deel en de uitbreiding dient gehandhaafd te blijven en verbreed te worden tot 3.5m. Deze fietsroute gaat op termijn deels het fietspad langs de N211 vervangen en sluit aan op het fietsnetwerk Den Haag op de te bouwen fietsbrug over de Lozerlaan ter hoogte van de Melis Stokelaan en op het hier gelegen eindpunt van tramlijn 9;
- De kruising van deze fietsroute met de ontsluiting van de uitbreiding van het ABC-terrein dient ongelijkvloers (verkeer- en sociaal veilig) half verdiept onder de te realiseren brug gerealiseerd te worden. Initiatiefnemer komt met een voorstel ter beoordeling en goedkeuring van de gemeente.
- De kruising met het water dient vorm te worden gegeven met een doorvaarthoogte van minimaal 1,20m;
- De toekomstige calamiteitenroute verloopt via de bestaande Striyp. Deze calamiteitenroute kan niet gebruikt worden voor vracht- of personenverkeer als er geen calamiteit is.
- De wegen op het nieuwe terrein dienen 8 meter breed te zijn met daarop aangegeven fietssuggestiestroken.
- Aan minimaal 1 zijde vrijliggende voetpaden (minimaal 1,80 breed);
- Het terrein wordt per OV met R- net buslijn 456 ontsloten met belangrijk halten op de Hoek Paul Captijnlaan/ N 211 en met Randstad Raillijn 4 en tramlijn 9. Vanwege de afstand (ca 1 tot 3 km) worden hier deelfietsen geplaatst. Hiervoor dient afdoende ruimte te worden gereserveerd (20-40m²).
- Er vindt gedurende de planuitwerking en realisatie geregeld afstemming met de gemeente Westland en de Provincie Zuid Holland (beiden wegbeheerder) plaats.
- De bochtstralen van de ontsluitende wegenstructuur op het terrein bedragen 15-20 meter.
- Afhankelijk van de wijze van bestemmen (zie onder 3.1 Economie) wordt ofwel de laatste versie van de gemeentelijke parkeernormering voor bedrijventerreinen gehanteerd, ofwel maatwerk op basis van een mobiliteitsonderzoek gehanteerd. Bij de laatste optie kan dan, uiteraard in overleg en ter goedkeuring van de gemeente, afgeweken worden van de gemeentelijke parkeernorm.



3.4. Klimaat adaptieve + groen/water inrichtingseisen

Werken in een groene omgeving heeft een gunstige invloed op de fysieke en geestelijke gezondheid en het welzijn van de mens. Groen en water werken verkoelend op hete dagen en voorkomen daarmee hittestress. Een groene verhardingsarme omgeving buffert bovendien het regenwater in natte perioden.

In de omgevingsvisie staat opgenomen dat de ontwikkeling van ABC Westland wordt gecombineerd met de realisatie van een gedeelte van de ecologische verbinding uit het Natuur Netwerk Nederland, die van Madestein tot aan de Zweth loopt. In de omgevingsvisie staat dat om deze reden langs de Wennetjessloot rekening gehouden moet worden met een groenstrook van 50 meter breed.

Eisen vanuit groen, water en klimaat

- Initiatiefnemer dient een goed onderbouwd deskundig plan voor klimaatadaptieve maatregelen ter goedkeuring aan de gemeente aan te bieden.
- Eisen uit de vastgestelde 'Klimaatadaptatiestrategie Westland 2021-2024' hanteren (zie bijlage 2);
- Eisen uit de vastgestelde 'Groenvisie' hanteren zie (zie bijlage 3);
- Groen dient in een microklimaat verkoeling te creëren doormiddel van schaduw;
- Koele wandelroutes en locaties zijn op loopafstand (10 minuten) aanwezig;
- Natuur & groen inclusief ontwerpen en inrichten is de norm (dmv toepassen inheemse en gevarieerde beplanting, zorg voor voldoende gradienten, vleermuiskasten, voorzieningen treffen voor huismussen, spreeuwen en gierzwaluwen);
- Water/groenstructuren dienen doormiddel van groen/blauwe schakels met elkaar verbonden te worden.
- Realiseren toegankelijke natuurvriendelijke oevers voor soorten;
- Uitvoeren watertoets.

Wensen

Aangezien het plangebied voor een groot deel verhard zal worden met wegen, buitenterreinen en bebouwing, wordt ingezet op het daklandschap om klimaatadaptieve en groene doelstellingen te behalen. Hieronder worden voorbeelden gegeven hoe de bovenstaande eisen behaald kunnen worden;

- Een optie is om de oostelijke- of westelijke oever van het nieuw aan te leggen water aan de oostzijde van het plangebied als natuurlijke oevers aan te leggen, zodat een (brede) strook die is begroeid met oeverplanten of bijvoorbeeld rietkraag kan ontstaan tussen het plangebied en het NNN. (zie NNN-scan)
- Groene/polder daken in combinatie met zonnepanelen. De vegetatielagen op een groen dak houden een deel van het water vast zoals een spons dat doet en geven het langzaam weer af. Het wegstromen van water kan tot wel 45% worden beperkt ten opzichte van een niet-groen dak. Zonnepanelen behalen circa 0,5 tot 0,75% minder rendement bij iedere graad boven de 25 graden. Op een zomerse dag kan zwarte dakbedekking al snel een temperatuur van 70 graden behalen, dit houdt in dat de zonnepanelen op een zomerse dag 17% tot 34% minder rendement behalen. Een groen dak zorgt ervoor dat het dak niet verder opwarmt dan circa 36 graden of de omgevingstemperatuur. Zonnepanelen op een groen dak verliezen bij een warme dag dus maar 2½ tot maximaal 8 % rendement. Volgens deze stelregel halen zonnepanelen op een groen dak dus tot 26% meer rendement dan zonnepanelen op een zwart/donker dak
- Groene gevels, net als bij groene daken zorgt een groene gevel voor een gefaseerde waterafvoer. Daarbij dragen groene gevels bij aan een positieve ervaring van de omgeving, zorgen ze voor een verhoogde biodiversiteit en draagt hij bij aan de isolatie van een pand.

Riolering

- Initiatiefnemer dient een rioolplan ter goedkeuring aan de gemeente aan te bieden.
- Voorzieningen, ook buiten het plangebied, die nodig zijn om rioolwater af te voeren van het terrein zijn voor rekening van ABC Westland;
- Er dient voldaan te worden aan de onderhoudskaders die de gemeente stelt.

Door de gemeente wordt een knelpunt gesignaleerd m.b.t. het aansluiten van dit bedrijventerrein op het bestaande rioelstelsel. Mogelijk dat ook het HHD over onvoldoende capaciteit beschikt om te voorzien in deze uitbreiding van de afvalwaterstroom naar de zuivering.

In een vroeg stadium zal er onderzocht moeten worden of het afvoeren van hemelwater vanaf het bedrijventerrein doelmatig is en of er goedkeuring kan komen op een volledig gescheiden stelsel waarvan het hemelwater van de wegen naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Als het hemelwater niet naar de zuivering getransporteerd wordt beperkt dit de aanvoer op het huidige systeem en beperkt dit mogelijk de investeringskosten. Zowel kwalitatief als kwantitatief dient dit voorgelegd te worden aan het HHD. Eventuele investeringen en onderzoeken in het (riool)systeem) zoals bijvoorbeeld vergrootten van persleidingen, gemaalcapaciteitsuitbreidingen en andere investeringen in het systeem dienen opgenomen te worden in de GREX.

Het rioolsysteem inclusief gemalen komen in beheer en eigendom van de Vve, onderlinge afspraken m.b.t. de afvoer zullen vastgesteld moeten worden. Op de afvoer dienen bijvoorbeeld debietmeters geplaatst te worden.

3.5. Planologische procedure

Benodigde onderzoeken

- Ecologisch onderzoek (natuurwet ;
- Stikstofdepositie onderzoek incl. Aeries berekening (PAS) ;
- Bodemonderzoek;
- Externe Veiligheid onderzoek;
- Bedrijven en milieuzonering onderzoek/ Groepsrisico berekening;
- Geluidsonderzoek (wegverkeerslawaai/ geluidsonderzoek gevels bestaande gevoelige functies);
- Verkeersonderzoek;
- Archeologie bureauonderzoek (inclusief een eventueel vervolgonderzoek) ;
- Luchtkwaliteit onderzoek;
- Ladder duurzame verstedelijking onderbouwning;
- Aanmeldnotitie vormvrije M. e. r . (indien niet van toepassing onderbouwning) ;
- Bezonningsstudie (huidige max. planologische situatie t . o. v. nieuwe max. planologische situatie);
- Wateronderzoek met watersleutel, waterparagraaf enz.;
- Planschade risicoanalyse .

Benodigde informatie voor ruimtelijke procedure bestemmingsplan

Voor besluitvorming van het voorontwerp bestemmingsplan moeten de volgende zaken zijn afgerond, akkoord bevonden of wel voorzien zijn van advies, te weten;

De anterieure overeenkomst moet ondertekend zijn;

Alle benodigde onderzoeken moeten gereed zijn en voorzien van een advies of akkoord;

De randvoorwaarden met betrekking tot het project voor de uitbreiding van het ABC terrein moeten zijn vastgesteld;

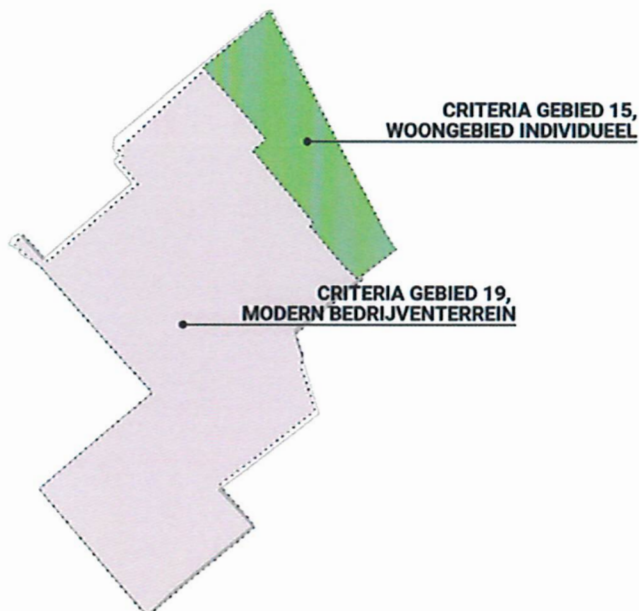
De visie voor het plangebied moet zijn vastgesteld;

Alle benodigde gronden binnen het plangebied moeten in eigendom zijn, dan wel op enerlei andere wijze geborgd in overeenkomsten dan wel exploitatieplan (indien van toepassing).

In Bijlage 4 is het Bestemmingsplanprotocol gemeente Westland extern bureau opgenomen.

BIJLAGE 1 Welstandscriteria uit 'Welstandsnota Westland 2016'

Per deelgebied volgen hierna de criteria, waarbij niet relevante onderdelen zijn doorgehaald.



Uitbreiding bedrijventerrein (criteria gebied 19 – Modern bedrijventerrein)

Ligging

- Gebouwen staan vrij op de kavel of maken deel uit van een ensemble (bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelcomplex)
- Per terrein of kavel is er één hoofdmassa
- Gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg en hebben eventueel een dubbele oriëntatie (als deze bijvoorbeeld zowel aan een ontsluitingsweg als een doorgaande weg liggen)
- Rooilijnen van de hoofdmassa's zijn terug gelegen en volgen in beginsel het verloop van de weg
- Expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren
- Opslag vindt bij voorkeur uit het zicht en op het terrein achter de voorgevelrooilijn plaats
- Erven in zoverre nodig afscheiden met een spijlenhekwerk in donkere kleur of een andere bij inrichting van de openbare passende afscheiding met bij voorkeur een open karakter

Massa

- Gebouwen zijn overwegend individueel en representatief (binnen de steden- bouwkundige samenhang van het terrein als geheel)
- Bedrijven hebben in beginsel een eenvoudige vorm met goed afleesbare hoofdlijnen
- Gebouwen hebben in de regel een onderbouw tot twee lagen met plat of flauw hellende kap, waarbij op punten die zich daar stedenbouwkundig voor lenen hogere accenten mogelijk zijn
- Entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of als zelfstandige massa's
- Bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw
- Er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Woonkavels aan het Wenpad (criteria gebied 15 – Wonen individueel)

Deze bestaande woonkavels vallen binnen de welstandscriteria zoals die van toepassing zijn voor Wonen individueel (Gebied 15). Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- Het kleinschalige en afwisselen karakter van het gebied behouden
- Per erf of kavel is er één hoofdmassa
- (Hoofd)gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- De rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- Bijgebouwen staan achter de rooilijn van de hoofdmassa
- Gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- Gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- Gebouwen bestaan uit een onderbouw van één soms twee lagen met een zadel-, schild- of piramidedak
- De kaprichting is afwisselend
- Zijgevels hebben vensters
- Aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- Bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm Architectonische uitwerking
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zijn zorgvuldig afgestemd op de hoofd-massa

Materiaal en kleur

- Materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- Hellende daken zijn gedekt met rode of donkere pannen of riet
- Kleuren zijn terughoudend

BIJLAGE 2 Eisen uit ‘Klimaatadaptatiestrategie Westland 2021-2024’

Eisen aan inrichting betreffende droogte

- De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte.
- In het plangebied wordt 20-100% van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.
-

Eisen aan inrichting waterbestendige omgeving

- Een groot deel van de neerslag (40-70 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.
- In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u). Dit is terug te vinden in de klimaatatlas: [Klimaatatlas | Westland](#)

Eisen aan inrichting betreffende hitte

In de hittestresstesten komen bedrijventerreinen duidelijk naar voren als hitte-eilanden. De hoge mate van verharding op bedrijventerreinen kan bijdragen aan de afwenteling van veel regenwater op de openbare ruimte

- Tenminste 20-60% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.
- Opwarming van verhard/stedelijk gebied verminderen: 30- 80% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.
- Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.

Eisen aan inrichting betreffende biodiversiteit

- Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste 1-3 gebouw-bewonende soorten.

Eisen aan inrichting betreffende overstromingsbestendige omgeving

- Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.
- Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn.
- Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen.
- Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.

Eisen aan inrichting betreffende bodemdaling

- Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.

BIJLAGE 3 Eisen uit 'Groenvisie'

- Koele wandelroutes en locaties zijn op loopafstand (10 minuten) aanwezig;
- Groen dient in een microklimaat verkoeling te creëren doormiddel van schaduw;
- Groen dient als spons om wateroverlast tegen te gaan;
- Groenassortiment dient bestand te zijn tegen extreem weer en klimaatverandering;
- Natuur inclusief inrichten is de norm;
- De her-plant van bomen is verplicht wanneer deze verloren gaan gedurende de voorbereiding/ bouw van het project
- Huidig groenoppervlak dient bij (her)inrichting/reconstructie minimaal gelijk gebleven te zijn en/of in kwaliteit verbeterend te zijn;
- Water/groenstructuren dienen doormiddel van groen/blauwe schakels met elkaar verbonden te worden.

BIJLAGE 4 Bestemmingsplanprotocol gemeente Westland extern bureau

Door de gemeente worden bij uitbesteding van bestemmingsplannen de volgende gegevens beschikbaar gesteld.

Checklist uitbestedingsprotocol

- De identificatie van het plan: NL. IM RO. 178 3 . ;
- Plannaam: Centrum (voorbeeld);
- De grootschalige basis kaart Nederland (versie datum) in PDF, DGN of DWG formaat incl. plangebied (plangrens);
- De huisstijl in XML - bestand en stylesheet CSS - bestand;
- Stuurtabel voor Dezta Plan (software) kan beschikbaar worden gesteld;
- Detaitwisselpakket (pt - bestand); dit bevat het sjabloon toelichting en regels inclusief huisstijl kan beschikbaar worden gesteld;
- De RO- standaarden van de Gemeente Westland kunnen beschikbaar worden gesteld;
- Eventueel aanwezige onderzoeken ten behoeve van het plan worden door de gemeente aangeleverd;
- Ondertekend raadsbesluit na vaststelling.

Het bureau zal per procedurestap het bestemmingsplan moeten aanleveren volgens onderstaande afspraken. Dit houdt in dat bij de volgende planfasen de checklist moet worden doorlopen:

- Voorontwerpbestemmingsplan (versie VO 01) ;
- Ontwerpbestemmingsplan (versie ON 01) ;
- Vastgesteld bestemmingsplan (versie VA 01) .

Over eventuele wijzigingen, die in de huisstijl (toelichting, regels en aanduidingen) zoals aangeleverd door de gemeente worden doorgevoerd, dient vooraf overleg plaats te vinden met de gemeente.

Checklist aan te leveren door bureau

- De software die toegepast wordt, dient gecertificeerd te zijn voor de laatste versie van de RO- standaarden;
- Planteksten dienen conform sjabloon bestemmingsplan gemeente Westland huisstijl in XML- bestand of Dezta - uitwisselpakket en de technische eisen uit de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI 2012) , als objectgerichte tekst te worden aangeleverd;
- Bijlagen bij de toelichting dienen als PDF - bestand aan de toelichting van het bestemmingsplan te worden toegevoegd;
- Gekoppelde afbeeldingen dienen in jpg - formaat worden aangeleverd conform bestands - naamgeving uit het STRI 2012 ;
- Binnen de planteksten wordt gebruik gemaakt van relatieve padverwijzingen;
- Koppelingen tussen de verbeelding en regels, moeten daar waar een verplichte koppeling moet worden opgenomen, verwijzen naar het juiste artikel uit de bijbehorende regels;
- Voor de naamgeving van de planteksten en bijbehorende bijlagen dienen de naamconventies uit de STRI 2012 gehanteerd te worden;
- Voor het toepassen van IMRO 2012 op de (juridisch) relevante ruimtelijke objecten moet gebruik worden gemaakt van de PRXX 2012 . Als juridisch relevant worden beschouwd die objecten die in de planteksten als zodanig zijn benoemd;
- Alle geometrische objecten moeten in het Rijksdriehoekstelsel opgenomen worden;
- Het ter beschikking gestelde plangebied dient als exacte locatie van het plangebied. Dit gebied zal na aanlevering exact dezelfde omtrek en hoeveelheid punten bevatten als het origineel;
- De verbeelding dient als een gevalideerd IM RO 2012 GML - bestand aangeleverd te worden, voorzien van een validatierapport zonder fouten van de Validator (van Geonovum);
- De complete set bestanden moet per email (zip - bestand) aangeleverd worden per ruimtelijk plan conform het STRI 2012 , par. 2 . 1 Onderdelen van de Wro instrumenten;



RANDVOORWAARDEN

- Het plan wordt in de verschillende planfasen in concept aangeleverd (per email) in MS - word- sjabloon. Eventuele opmerkingen/ wijzigingen levert de gemeente digitaal in MS - word- sjabloon aan (wijzigingen bijgehouden) en worden vervolgens door het bureau doorgevoerd;
- Planteksten (toelichting, regels, bijlage(n) bij de regels en planverbeelding) dienen als één PDF- bestand te worden aangeleverd conform bestandsnaamgeving uit het STRI 2012 ;
- Planverbeelding dient als een los PDF - bestand te worden aangeleverd conform bestand - naamgeving uit het STRI 2012 ;
- Bijlagen bij de toelichting (incl. nota beantwoording vooroverleg, nota beantwoording zienswijzen, Staat van Wijzigingen en ondertekend vaststellingsbesluit) dienen minimaal als één PDF - bestand te worden aangeleverd conform bestandsnaamgeving uit het STRI 2012 ;
- Alle bronbestanden incl. stuurtabelen en ondergronden (DXF formaat) van de gebruikte applicaties dienen in een separate email aangeleverd te worden aan de gemeente Westland;
- Gemeente Westland draagt zelf zorg voor het print - en druk werk van de analoge (papier- ren) boekwerken.