



## NOTULEN

Van de vergadering van ABC de Striip Extern 12, gehouden op 29 augustus 2022, om 14.00 uur, locatie ABC

<b>aanwezig</b>		
<b>voorzitter</b>	5.1.2e	5.1.2e
<b>secretaris</b>	5.1.2e van 5.1.2e	ter vervanging van 5.1.2e vd 5.1.2e
<b>leden</b>	5.1.2e 5.1.2e - ABC Westland Beheer C.V. 5.1.2e 5.1.2e - Waal Partners (civiel technisch adviseur) 5.1.2e 5.1.2e - KMB Vastgoed B.V./ABC Westland Beheer C.V. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e - Gemeente Westland 5.1.2e 5.1.2e - Gemeente Westland 5.1.2e 5.1.2e - Gemeente Westland 5.1.2e 5.1.2e - Gemeente Westland 5.1.2e 5.1.2e - Gemeente Westland 5.1.2e 5.1.2e - Gemeente Westland 5.1.2e 5.1.2e - Gemeente Westland 5.1.2e 5.1.2e - Gemeente Westland 5.1.2e 5.1.2e - Gemeente Westland	
<b>afwezig</b>	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e - Hoogheemraadschap Delfland 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e - Hoogheemraadschap (vervangt 5.1.2e 5.1.2e ) 5.1.2e 5.1.2e - Gemeente Westland 5.1.2e 5.1.2e - Kuiper & Compagnons 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	
		Mka Mka Mka Mka Mka Mka

### 1. OPENING EN MEDEDELINGEN

5.1.2e opent de vergadering om 14.00 en stelt de nieuwe collega 5.1.2e 5.1 (2) e voor groen, water, eco en klimaatadaptatie en vervanger van 5.1.2e ondersteuner 5.1.2e van 5.1.2e voor.

5.1.2e 5.1.2e geeft aan per september een nieuwe opdracht te hebben. Zijn vervanger zal binnenkort voorgesteld worden. 5.1.2e zal de Nota van Randvoorwaarden wel afronden tot er een collegevoorstel gereed ligt.

5.1.2e vraagt of iedereen de stukken voor vandaag heeft ontvangen en doet het verzoek aan ABC om 5.1.2e in alle communicatie mee te nemen, om een volledige archivering te hebben. 5.1.2e is hiermee akkoord.

Daarnaast wordt bevestigd dat de structuur intern planteam en een week later extern planteam bevalt, de nieuwe data zullen door 5.1.2e ingepland worden.

- **Actie:** 5.1.2e inplannen nieuwe cyclus overleggen ABC

### 2. INGEKOMEN STUKKEN:

- 2.1 Ecologische ontwikkelingsplan dd. 13-6-2022
- 2.2 Aangepaste kaart invulling ecologisch zone Wenpad dd. 14-7-2022
- 2.3 Reactie op nota van randvoorwaarden dd. 27-6-2022



### 3. VASTSTELLEN AGENDA

### 4. VERSLAG VORIGE VERGADERING DD. 20-06-2022

Notulen van 20 juni 2022) worden aangepast:

- 5.1.2.a vraagt op pg 4 toe te voegen. De ecologische groenzone en de waterberging liggen in elkaars verlengde en deze moeten op elkaar afgestemd worden. 5.1.2.a geeft aan dat hier straks in de vergadering verder over gesproken wordt. De notulen van de vorige vergadering worden akkoord bevonden.

### 5. TOELICHTING INGEKOMEN STUKKEN

#### 5.1. Reactie ecologische ontwikkelingsplan dd. 13-6-2022

Het ecologisch ontwikkelingsplan wordt besproken. 5.1.2.e geeft aan dat het stuk er goed uitziet, maar erg uitgebreid is en gecomprimeerd mag worden. De conclusies en de informatie uit de onderzoeken evenals de nota van randvoorwaarden vormen de input van de ecologisch ontwikkelingsplan. De eco studie is een praatstuk en wordt niet als wederzijds te accorderen contractstuk behandeld. Het advies vanuit de gemeente is te verwijzen naar (nog) vast te stellen onderzoeken en de (nog in voorbereiding) Nota van randvoorwaarden.

#### 5.2 Reactie op aangepaste kaart invulling ecologisch zone Wenpad dd. 14-7-2022

- 5.1.2.e verzoekt om aanpassing van de projectgrens tot het gebied wat ontwikkeld wordt. Nu zijn de woningen aan het Wenpad meegenomen.
- De kavel waar één van de 2 omlopen in zou behoren te staan is niet verwerkt. Uitgangspunt zijn 2 doorsteken die een omloop vormen t.o.v. het Wenpad.

#### 5.3 Reactie op nota van randvoorwaarden dd. 27-6-2022

ABC bevestigt dat de reacties op de nota van randvoorwaarden akkoord zijn. Hierbij geeft 5.1.2.e aan dat de inhoud van dit concept nota van randvoorwaarden onder uitdrukkelijk voorbehoud bestuurlijke goedkeuring ligt en er geen rechten aan ontleent kunnen worden. In het overleg zal nog nader ingegaan worden op de klimaatadaptieve voorwaarden. 5.1.2.e vd 5.1.2.e van HHD geeft in een mail aan dat er rekening gehouden dient te worden met doorvaarhoogtes. In de nota staat nu een hoogte van 1,20. ABC dient te met het Hoogheemraadschap af te stemmen welke hoogte (1.20 of 1.50 meter) gehanteerd dient te worden en welke invloed dit heeft op de taluds.

- Actie 5.1.2.e ; aanpassen in NvR versie 6.0 d.d.25-4-2022
- Actie 5.1.2.e Actie collegevoorstel Nota Randvoorwaarden naar college

#### 5.4 Reactie op ecologische studie d.d.13-6-2022

##### Stedenbouw:

De schets van 14-7-2022 geeft een goede invulling, ook qua klimaatadaptatie. Hierin staan groene daken getekend. De gemeente wil dat graag als voorwaarde vastleggen.

##### Klimaatadaptatie

5.1.2.e is blij met het loskoppelen van de waterzone van de groenzone. Het versterken van de randen en het doorlopen van de groene ecologische zone is van belang. De groene bekleding op de daken worden enthousiast ontvangen. Bij groene daken met waterbergend vermogen zijn de bouwtechnische kost hoger, vanwege de duurdere constructie.

5.1.2.e reageert dat deze daken een

- verhoogde isolatie,
- hoger rendement zonnepanelen,



- verbetering van biodiversiteit met mogelijkheid van natuurlijke bestrijding. De solitaire groene voorzieningen voegen nauwelijks kwaliteit aan groen/ klimaatadaptatie toe. Aan 5.1.2e wordt verzocht een voorstel te doen voor de inrichting van de groene (met aandacht voor (waterbergend/ vertragend vermogen en koeling) daken.

5.1.2e vraagt zich af in hoeverre het mogelijk is om dit op te leggen naar toekomstige eigenaren. 5.1.2e vraagt aandacht voor de risico's die groen geven op de foodsector. 5.1.2e stelt voor te onderzoeken of er ook maatregelen aan de binnenzijde van het gebouw aangebracht kunnen worden. Dit minimaliseert het risico op ongewenste soorten. 5.1.2e reageert dat het een mogelijkheid is om groene daken in het plan op te nemen.

De gemeente is gebonden aan het convenant klimaatadaptief bouwen. Het overdragen van de groen/ klimaatadaptieve verantwoordelijkheid aan de markt biedt geen garantie op uitvoering. De nota van randvoorwaarden geeft klimaatadaptief een ruim omschreven verplichting en een aantal wensen. De gemeente geeft de voorkeur aan het maken van een bestemmingsplanmatige verplichting inzake klimaatadaptatie en waterberging. 5.1.2e benoemt de mogelijkheid van het opnemen van een specifieke bouwaanduiding. Een voorbeeld zou kunnen zijn om een bepaald percentage van het dak groen en waterbergend te realiseren. Bij elke omgevingsvergunning wordt daar aan getoetst.

- **Actie 5.1.2e kijken mogelijkheden groen/ klimaatadaptieve maatregels als verplichting (specifieke bouwaanduiding) opnemen in bestemmings- of omgevingsplan**

#### Waterberging:

Graag ontvangt de gemeente de bevestiging dat het vereiste aantal m<sup>2</sup> water dat uit de watersleutel komt volledig is geborgd. Er lijkt nu minder water gemaakt te worden ten opzichte van eerdere situatietekeningen. 5.1.2e geeft aan dat ten aanzien van de wateropgave en de watersleutel dat deze volledig in het plan zijn opgenomen.

- 5.1.2e / 5.1.2e **Actie collegevoorstel Nota Randvoorwaarden naar college**

## 6. PLANNING

Gemeente wenst vaart te maken naar een voorontwerp BP. 5.1.2e verzoekt nu om op basis van de nota van randvoorwaarden het schetsontwerp op te stellen met bouwvlakken, functies, categorieën, hoogtes, etc. De aangepaste kaart wordt voor 12 september naar 5.1.2e verstuurd zodat deze 19 september in overleg besproken kan worden.

- **Actie ABC toesturen aangepaste kaart naar 5.1.2e voor 12 september en meeleveren onderbouwing waarom dit niet de huidige naastgelegen agrarische bedrijfsvoering niet beperkt.**

Nota en SO dienen dan als basis voor de anterieure overeenkomst. Hiervoor worden binnen de gemeente de voorbereidingen getroffen. 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e zullen hiervoor in kleiner comité met ABC overleg voeren.

- **Actie 5.1.2e updaten planning en doorsturen 5.1.2e**

## 7. TERUGKOPPELING COMMUNICATIE EIGENAREN EN BEWONERS

5.1.2e heeft van 5.1.2e de openstaande vragen gekregen van bewoners aan Wenpad, die zij aan ABC hebben gesteld. ABC is niet verder gegaan met de bewonersgesprekken en willen eerst weten hoe ze de ecologische zone gaan inrichten. Na overeenstemming tussen ABC en bewoners wordt dit voorstel ter toetsing aan de gemeente voorgelegd. De gemeente (communicatie) sluit aan indien er een gezamenlijk voorstel ligt.

## 8. GROND VERWERVINGEN:

ABC heeft in juli een gesprek gehad met wethouders Van Der Stee en Varekamp. Hierbij heeft ABC de wens uitgesproken het gehele gebied in ontwikkeling te willen nemen. Gemeente heeft een faciliterende en geen actieve verwervingsrol.

- **Actie:** 5.1.2e verstuurt het gespreksverslag Strijp 5.1.2e naar 5.1.2e

## 9. VUILWATERKAART

5.1.2e vraagt zich af of de vuilwaterkaart opgepakt is. Op basis van deze kaart kan er onderzocht worden hoe groot de benodigde capaciteit op de gemalen zal zijn als de nieuwe ontwikkeling tot stand komt. De huidige gemalen zitten aan het capaciteitsplafond. Vanuit ABC wordt aangegeven dat dit loopt maar nog geen reactie op gegeven is. Wordt vervolgd.

Inkomende reactie op notulen van 5.1.2e 5.1.2e Vanuit de gemeente is de wens om het VGS af te koppelen (meer aanvoer op watersysteem) en noodzaak om een robuust open watersysteem te creëren. 5.1.2e benadrukt nogmaals voor de zekerheid dat het hoofdgemaal aangepast dient te worden als er nog een bedrijventerrein wordt aangesloten. De huidige situatie is te kwetsbaar. Uitgangspunt is een gescheiden systeem, maar in overleg met HHD.

- **Actie** 5.1.2e / 5.1.2e

## 10. STAND VAN ZAKEN ONDERZOEKEN

5.1.2e geeft terugkoppeling over de status van de onderzoeken. Diverse onderzoeken waaronder stikstof onderzoek, lopen nu. 5.1.2e geeft aan dat de onderzoeken worden aangepast op het partiële plangebied. 5.1.2e stuurt een samenvatting van de onderzoeken naar de planteamleden.

- **Actie** 5.1.2e samenvatting onderzoeken versturen aan planteam extern

## 11. RONDVRAAG

In de rondvraag geeft 5.1.2e aan te werken aan de anterieure overeenkomst. Het eerste concept van de overeenkomst is ontvangen van 5.1.2e Na het college akkoord op de nota van randvoorwaarden kan toegewerkt worden naar de anterieure overeenkomst gesprekken. Deze gesprekken worden in een kleiner comité gehouden.

Verzoek ABC:

5.1.2e verzoekt de gemeente of het mogelijk is om een perceel ( in eigendom van ABC) buiten het plangebied in het plan op te nemen. Dit perceel zorgt ervoor dat er een rechte plangrens ontstaat dat efficiënter ingericht kan worden.. Het gaat over circa 1000 m2. 5.1.2e vraagt 5.1.2e om bij de aanvraag tevens de onderbouwing/ toelichting te geven dat de huidige kas niet beperkt wordt in haar gebruik. De aanvraag kan dan ter toetsing bij de afdeling glastuinbouw neergelegd worden.

## ACTIEPUNTENLIJST

NR	Datum besproken	Actie	Wie	Wanneer gereed
1.	Doorlopend	Opstellen planning van het gehele project	5.1.2e	Doorlopend
2.	12-07-2021	Opstellen randvoorwaarden tbv nota van randvoorwaarden (anterieure overeenkomst)	Gemeente/ 5.1.2e	September Oktober 2021



		Aanpassen aan partiele ontwikkeling		Half februari
3.	26-06-2021	Aanleveren onderzoeksrapporten tbv ruimtelijke procedure aan alle teamleden	5.1.2e	23-08-2021
4.	26-6-2021	Uitgangspunten rioolsysteem en openbaar gebied & infrastructuur. Opstellen vuilwaterkaart met cap berekening	5.1.2e	Juni 2021
5.	<del>31-1-2022</del> 20-6-2022	<del>opnemen in anterieure overeenkomst</del> <del>watereis voldoet aan 17 ha</del> ABC verzoekt HDD om de mogelijkheid te bieden alvast het water voor 17 ha bruto aan te mogen leggen.	5.1.2e ; 5.1.2e / 5.1.2e	HHD/ 5.1.2e
6.	20-6-2022	Planning aanpassen adhv opmerkingen gemeente	5.1.2e	
7.	20-6-2022	Participatieproces opnemen in planning	5.1.2e	
8.	20-6-2022	<del>Reactie verkeer en lb op nota van randvoorwaarden</del>	5.1.2e / 5.1.2e	
9.	20-6-2022	Toolbox klimaat adaptieve maatregelen opstellen Aangepast naar opnemen afspraak klimaatadaptieve maatregels in BP	5.1.2e	Reactie 27-6-2022 gestuurd
10.	20-6-2022	<del>Reactie geven op plan 62013530 Ecologisch Ontwikkelingsplan uitbreiding De Striip Poeldijk 13-06-2022.</del>	Allen	
11.	20-6-2022	<del>Reactie verkeer op PVE fietstunnel</del>	5.1.2e / 5.1.2e	Reactie per mail op 22-6 gestuurd
12.	20-6-2022	Alle onderzoeken aanpassen naar partieel	5.1.2e	
13.	20-6-2022	<del>Onderzoeken uitzetten voor reactie</del>	5.1.2e	
14.	20-6-2022	Aanleveren concepttekst toelichting vo bp	5.1.2e	
15.	20-6-2022	Aanpassen schetsontwerp	5.1.2e	
16.	20-6-2022	Omloop creëren Wennetjesssloot	5.1.2e	
17.	20-6-2022	Onderzoek openbaar karakter voetpaden in plangebied	5.1.2e / 5.1.2e	
18.	20-6-2022	Opstellen concept anterieure overeenkomst	5.1.2e / 5.1.2e / 5.1.2e	
19.	29-08	Inplannen nieuwe vergadercyclus	5.1.2e	
20.	29-08	Gesprek Hoogheemraadschap; groene daken met waterbergend vermogen ter compensatie van water	ABC	
21.	29-08	Afstemmen Hoogheemraadschap doorvaarhoogtes gebied	ABC/HHD	
22.	29-08	Controle groene daken/ klimaatadaptieve plicht als SBA in bestemmingsplan	5.1.2e	
23.	29-08	Status samenvatting onderzoeken	5.1.2e / 5.1.2e	
24.	29-08	Nota Randvoorwaarden traject college starten	5.1.2e / 5.1.2e	
25.	29-08	Ontvangen gespreksverslag Striip 5.1.2e	5.1.2e / ABC	29-8-2022
26.	29-08	Ontvangen geüpdatet planning	5.1.2e / ABC	



27.	29-08	Ontvangen aangepaste kaart plangebied (vóór 12 augustus)	5.1.2e / ABC	
28.	29-8	Aanleveren vuilwaterkaart inzake cap. berekening gemalen	ABC/5.1.2e	

## AANDACHTSPUNTENLIJST

Nr.	Datum gepland	Actie	Wie	Wanneer gereed
1.	doorlopend	Onderzoeken tbv RO	5.1.2e	
2.	Doorlopend	Stand van zaken verwervingen	5.1.2e	doorlopend
	Doorlopend	Schetsen dienen te voldoen aan TNO normen	5.1.2e	
3.		Welstandsnota (deelgebied 19)	5.1.2e	doorlopend
4.		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> )	5.1.2e / 5.1.2e / 5.1.2e	Juni 2021

## BESLUITENLIJST

Nr.	Datum besloten	Actie	Wie	Datum definitief
1.	31-05-2021	Opstellen notulen projectteam	5.1.2e / 5.1.2e	6-11-2021
2.	31-05-2021	De bestemming voor arbeidsmigrantenhuisvesting wordt een permanente bestemming	5.1.2e	31-05-2021
3.	28-06-2021	Het verzoek van ABC tot gemeentelijke inmenging wordt opgeschaald naar het college	5.1.2e	12-07-2021
4.	28-06-2021	De hoogte is gemaximaliseerd op 15 m	5.1.2e	28-06-2021
5.	28-06-2021	Het bestaande fietspad blijft bestaan	5.1.2e	28-06-2021
6.	30-08-2021	In plaats van het verbeterd gescheiden systeem (VGS) op het huidige ABC terrein, is in het nieuwe deel een gescheiden systeem (GS) gewenst, waarbij het regenwater van dakvlak en terreinverharding naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit vereist tevens een robuust open watersysteem.	5.1.2e	30-08-2021
7.	30-08-2021	De hoogte wordt gemaximaliseerd tot 15 m	5.1.2e	
8.	30-08-2021	Afwijking van de milieucategorie wordt per aanvraag beoordeeld op specifieke locaties	5.1.2e	30-8-2021
9.	31-05-2021	De locatie arbeidsmigrantenhuisvesting wordt meegenomen als permanent wonen	5.1.2e	27-09-2021
10.	31-01-2022	Besluit college partiele ontwikkeling van de in eigendom zijnde percelen		31-01-2022
11	29-08-2022	Rectificeren fietspad naar een breedte van 3,5 meter	5.1.2e	26-6-2022