

Toelichting

[\(klik hier voor link naar publicatie online\)](#)

Inhoudsopgave

Toelichting	1
(klik hier voor link naar publicatie online)	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	5
2.1 Beleidskader	5
2.1.1 Gemeentelijk beleid	6
2.1.2 Regionaal beleid	12
2.1.3 Provinciaal beleid	13
2.1.4 Rijksbeleid	20
2.1.5 Conclusie	22
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur	22
2.2.1 Ruimtelijke aspecten	22
2.2.2 Historisch ruimtelijke opbouw	23
2.2.3 Inventarisatie van functies	24
2.2.4 Verkeer	26
2.3 Gebiedsvisie	28
2.3.1 Nota van randvoorwaarden	29
2.3.2 Stedenbouwkundige opzet	33
2.3.3 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit	38
Hoofdstuk 3 Onderzoek	39
3.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
3.2 Bedrijven en milieuzonering	40
3.2.1 Wettelijk kader	40
3.2.2 Onderzoek	40
3.2.3 Conclusie	42
3.3 Geluid	43
3.3.1 Wettelijk kader	43
3.3.2 Onderzoek	43
3.3.3 Conclusie	45
3.4 Luchtkwaliteit	45
3.4.1 Wettelijk kader	45
3.4.2 Onderzoek	47
3.4.3 Conclusie	48
3.5 Externe veiligheid	48
3.5.1 Wettelijk kader	48

3.5.2 Onderzoek	48
3.5.3 Conclusie.....	51
3.6 Water.....	51
3.6.1 Wettelijk kader	51
3.6.2 Onderzoek	56
3.6.3 Conclusie.....	61
3.7 Bodem.....	61
3.7.1 Wettelijk kader	61
3.7.3 Conclusie.....	67
3.8 Ecologie	68
3.8.1 Wettelijk kader	68
3.8.2 Onderzoek	70
3.8.3 Conclusie.....	71
3.9 Cultuurhistorische aspecten	71
3.9.1 Wettelijk kader	71
3.9.2 Onderzoek	72
3.9.3 Conclusie.....	77
3.10 Bezinning	77
3.10.1 Wettelijk kader	77
3.10.2 Onderzoek	77
3.10.3 Conclusie.....	78
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving.....	78
4.1 Planvorm	78
4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering	78
4.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012.....	79
4.1.3 Systematiek van de planregels	79
4.1.4 Systematiek van de planverbeelding.....	80
4.2 Bestemmingsregeling	82
4.2.1 Bestemming "Bedrijventerrein	82
4.2.2 Bestemming "Groen"	82
4.2.3 Bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"	82
4.2.4 Bestemming "Natuur"	82
4.2.5 Bestemming "Water"	82
4.2.6 Bestemming "Wonen"	82
4.2.7 Bestemming "Wonen - Huisvesting Arbeidsmigranten"	83
4.2.8 Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2	83
4.2.9 Dubbelbestemming "Waterstaat - Waterstaatswerk" en "Waterstaat - Beschermingszone"	83
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid.....	83
5.1 Economische uitvoerbaarheid	83
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	83
5.2.1 Overleg.....	83
5.2.2 Zienswijzen	84

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Agri Business Centrum 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.

De uitbreiding ABC – De Striip zal plaatsvinden in het gebied rond De Striip, op de plek waar momenteel glastuinbouwbedrijven zijn gesitueerd. De ontwikkeling bestaat niet uitsluitend uit bedrijventerrein. Tussen de bestaande woningen aan het Wenpad en de uitbreiding wordt voorzien in een ecologische zone. Deze zone vormt een aanvulling op het Natuur Netwerk Nederland en zorgt voor een landschappelijke overgang van het bedrijventerrein naar de woningen aan het Wenpad. De zone zal zodanig worden ingericht dat sprake is van een natuurlijke, groene en waterrijke omgeving. Deze nieuwe natuur vormt een aanvulling op de ecologische structuur van het Natuur Netwerk Nederland die reeds langs de Wernetjessloot aanwezig is. Aan de zijde van de Arckelweg is ruimte voor een wooncomplex voor de huisvesting van tijdelijke economisch aan Westland gebonden arbeidsmigranten.

De uitbreiding van ABC Westland bedraagt bruto 17,1 hectare en heeft netto 11,25 hectare (112.508 m²) aan uitgifbare bedrijfskavels en voorziet in 400 plekken voor de huisvesting van tijdelijke economisch aan Westland gebonden arbeidsmigranten. Deze ontwikkeling past bij de gemeentelijke ambities zoals verwoord in het Westland Akkoord 2022-2026. Zowel de uitbreiding met (maximaal) hectare als de huisvesting van arbeidsmigranten zijn opgenomen in de Omgevingsvisie 2.0 Visie op Westland. Daarnaast is de ontwikkeling opgenomen in de provinciale kaders zoals de 3-hectare kaart uit het ontwerpprogramma ruimte uit het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland waar nieuwe bedrijventerreinen op zijn aangegeven. De behoefte aan het nieuwe bedrijventerrein past daarmee in zowel de gemeentelijke als provinciale beleidskaders. In paragraaf 2.1 wordt hier uitgebreider op ingegaan.

Omdat het geldende bestemmingsplan voor het gebied niet voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van Bedrijventerrein ABC – De Striip mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Langesloot (en bedrijventerrein ABC Westland) en het Wenpad (en de daaraan gelegen woonkavels). Aan de westkant grenst het plan aan de Arckelweg en aan de zuidkant aan het sportcomplex van Verburch en de achterzijde van het glastuinbouwcomplex aan het Wenpad 21a.

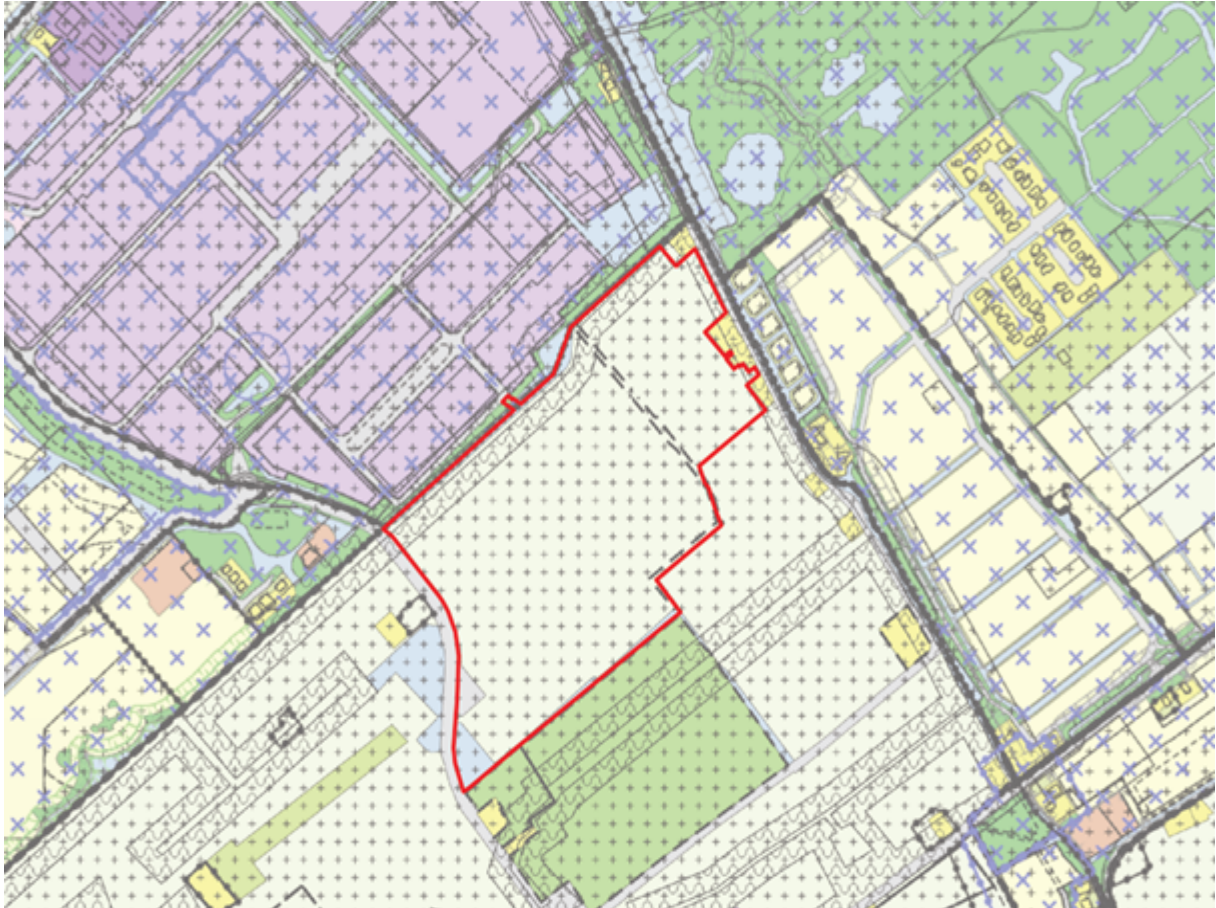


Afbeelding 1.1: plangebied bestemmingsplan "Bedrijventerrein ABC – De Strijp"

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen bestemmingsplan "Glastuingebied Westland" dat op 19 december 2012 is vastgesteld. De gronden hebben de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw". Daarnaast is het paraplubestemmingsplan "Parkeernormen" van toepassing.

Om de aansluiting van het plangebied op het bestaande bedrijventerrein mogelijk te maken wordt ter plaatse van de toekomstige ontsluitingsweg en -brug een klein deel van bestemmingsplan "Bedrijventerrein ABC Westland" meegenomen in voorliggende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: plangebied bestemmingsplan op de uitsnede van de geldende bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein ABC De Strijp Poeldijk" bestaat uit een toelichting, planregels en een planverbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 komt de gebiedsvisie aan de orde. Hierin wordt de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het plangebied beschreven met aandacht voor cultuurhistorisch waardevolle elementen, overige ruimtelijke kwaliteiten, aanwezige knelpunten en te verwachte ontwikkelingen. Dit tezamen leidt tot een beschrijving van de gemeentelijke visie op het gewenste behoud en beheer van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. In Hoofdstuk 3 wordt onderzoek op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en water behandeld. In Hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. Tot slot wordt in Hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door gemeentelijke, regionale, provinciale en landelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het hier samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar specifiek beleid of beleidsnotities die niet in deze paragraaf worden behandeld. Tot slot wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de visie op het plangebied. Deze visie is gericht op het behoud en beheer van de ruimtelijke kwaliteit.

2.1.1 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland

Op 8 december 2020 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. De Omgevingsvisie is breder dan alleen de fysieke leefomgeving; ook onderwerpen als gezondheid, veiligheid en duurzaamheid moeten onderdeel uitmaken van de visie. De Omgevingsvisie geeft weer waar we met Westland naartoe willen en bindt de gemeente aan haar eigen voornemens en ambities.

De Omgevingsvisie werkt door in het (later nog op te stellen) omgevingsprogramma, waarin beleidsvoornemens en maatregelen staan die dienen om de doelen in de leefomgeving te bereiken. De Omgevingsvisie geeft ook richting aan het ontwikkelen van het omgevingsplan. Hierin worden de algemene regels en vergunningsplichten vastgelegd die bindend zijn voor burgers en bedrijven (bestemmingsplannen en verordeningen worden hiermee vervangen).

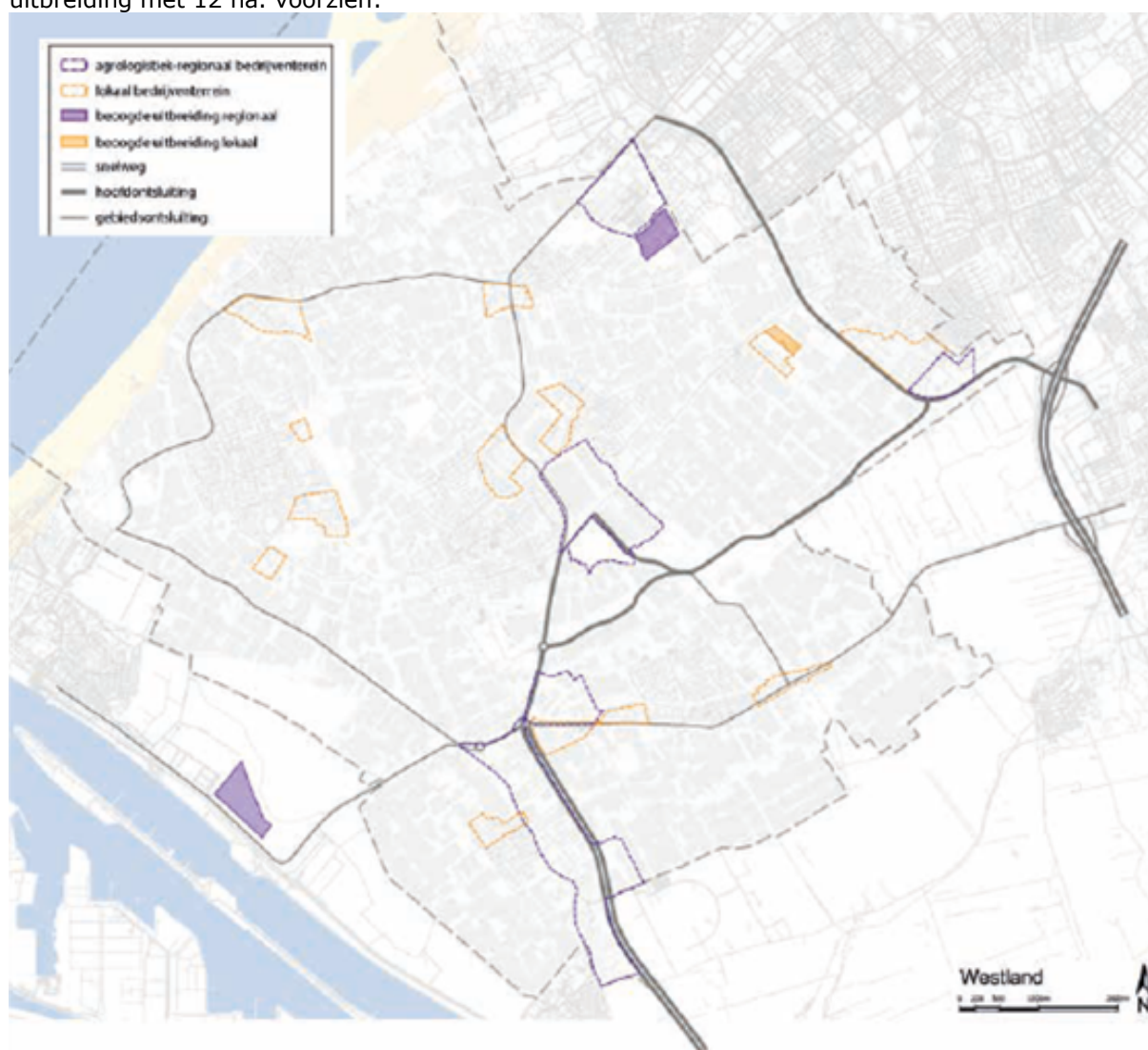
De belangrijkste opgave is het verhogen van de leefkwaliteit in Westland, waarbij het sociaal-maatschappelijke en economische belang van het tuinbouwcluster niet uit het oog wordt verloren. De oorspronkelijke structuren in het landschap moeten behouden blijven, net als de gemeenschapszin in de dorpen. Westland wil een groenere, gezonde en aantrekkelijke gemeente zijn. Met een people – planet – profit benadering, vindt vergroening plaats langs de belangrijke groene verbindingen en in de wijken, terwijl initiatiefnemers en ontwikkelaars worden gevraagd groeninclusief te ontwerpen en in te richten. Een klimaatbestendig beleid wordt doorgevoerd in ruimtelijke inrichting, nieuwbouw en verkeersmaatregelen. Bodemwarmte moet worden benut en er wordt aangesloten op warmtenetten in de regio. Betere bereikbaarheid en een toonaangevende rol op het gebied van kennis, innovatie en duurzaamheid in de Greenport blijven een belangrijke rol spelen.

De autonome groei van inwoners wordt geacommodeerd door het invullen van de zachte plannen voor woningbouw in combinatie met inbreiding door bv. hoger te bouwen. Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de Westlandse tuinbouwconomie en maken korte of langere tijd deel uit van onze samenleving. Er werken dagelijks 12.000 tot 13.000 arbeidsmigranten binnen de gemeente Westland, het aantal geregistreerde arbeidsmigranten ligt rond de 4.500. Er is dus een groot verschil tussen aantallen werkzame arbeidsmigranten en overnachtingsruimte binnen de gemeente. Vooral arbeidsmigranten met een kort verblijfsperspectief zoeken tijdelijke woonruimte. De gemeente Westland neemt haar verantwoordelijkheid om te zorgen dat arbeidsmigranten hun plek in de Westlandse samenleving vinden en degelijke huisvesting beschikbaar is. Voor de locatie

ABC Westland is een aanbod gedaan om ook huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten te realiseren. De gemeente faciliteert een adequate inpassing hiervan.

De kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd met een groen/blauwe inrichting (groene daken, beleefbaar groen en waterberging) om hittestress en wateroverlast tegen te gaan. Voor 2040 wordt één vierkante meter groen per huishouden extra gerealiseerd, voor nieuwbouwprojecten geldt een norm van 50 m² verblijfsgroen per woning. Bij projectontwikkeling worden zoveel mogelijk de minimale eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen gehanteerd en is het uitgangspunt dat niet langer gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen.

Bedrijventerreinen zijn een belangrijke schakel in het glastuinbouwcluster en met ruim 20.000 arbeidsplaatsen zeer waardevol voor de Westlandse economie. Westland wil toekomstbestendige bedrijventerreinen, met voldoende bedrijvenlocaties en evenwicht in vraag en aanbod van bedrijfskavels en -locaties. De voorraad bedrijventerreinen vertoont een minder rooskleurig beeld, tot aan 2030 wordt een tekort verwacht van 28 tot 33 ha. Dit zal verbeteren door de voorziene uitbreidingen op verschillende bedrijventerreinen. Voor het bedrijventerrein ABC Westland is een uitbreiding met 12 ha. voorzien:



Afbeelding 2.1: voorziene uitbreiding bedrijventerrein ABC Westland - De Strijp in de Omgevingsvisie 2.0

Woonvisie 2020-2030

De Woonvisie 2020-2030 is een actualisatie van de Woonvisie Westland 2030 die is opgesteld in 2016 en vastgesteld door de raad in 2020. Met de actualisatie krijgt de gemeente de gelegenheid om integraal de afweging te maken voor welke doelgroep er gebouwd moet worden in Westland op basis van actuele gegevens. De visie vormt de basis voor nieuwe woningmarktafspraken met de regio Haaglanden, afspraken voor de huisvesting van arbeidsmigranten, zorginstellingen en de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De conclusies die uit de "Woonvisie 2020-2030" getrokken kunnen worden zijn:

- de behoefte aan sociale huurwoningen blijft onverminderd groot en krijgt een belangrijke plaats in het (ambitieuze) bouwprogramma;
- blijvende aandacht voor de groep middeninkomens is gerechtvaardigd;
- het aantal 70-plussers verdubbelt, zodat wonen met zorg verder moet worden ontwikkeld;
- de huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten is substantieel;
- flexwonen krijgt een plaats in het bouwprogramma.

Voor nieuwe bouwplannen geldt in beginsel de volgende verdeling in prijssegmenten: 45% dure/extra dure koop, 20% middeldure koop/huur, 5% goedkope koop, 30% sociale huur. Daarbij geldt een ambitie voor zorg- en ouderenwoningen en de huisvesting van arbeidsmigranten.

In het plangebied is ruimte gereserveerd voor de realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten. Dit is voorzien aan de zuidwestkant van het plangebied. Afhankelijk van de definitieve variant, kan hier ruimte worden geboden voor de huisvesting van maximaal 400 personen. Hiertoe zijn verschillende bebouwingsvarianten onderzocht, met een variërende samenstelling van 2- en 3-persoonsappartementen. Een keuze voor het definitieve ontwerp wordt nog gemaakt. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie uit de woonvisie om een plaats te maken voor flexwonen, en in het bijzonder de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. De beoogde locatie vormt hiervoor een logische plek, direct op het bedrijventerrein en grenzend aan het glastuinbouwgebied.

Mobiliteitsvisie Duurzaam Bereikbaar Westland

Op 10 december 2019 is de Mobiliteitsvisie Duurzaam Bereikbaar Westland vastgesteld door de gemeenteraad. Het gemeentelijk mobiliteitsbeleid was tot de vaststelling van deze Mobiliteitsvisie gebaseerd op het Westlands Verkeer- en Vervoerplan 2005-2015 (WVVP) en de Structuurvisie Westland 2025. Veel van de in het WVVP opgenomen doelstellingen en uitvoeringsprogramma's zijn gerealiseerd, dan wel waren aan herziening toe. Na vaststelling van de Mobiliteitsvisie is het WVVP komen te vervallen.

Er komt steeds meer verkeer in Westland. Om ervoor te zorgen dat we nu en in de toekomst nog vlot tussen dorpen en van dorp naar steden kunnen reizen, maken we plannen en nemen we maatregelen. De volgende mobiliteitsdoelen zijn opgenomen in de Mobiliteitsvisie 2040:

1. Logistieke bereikbaarheid;
2. De auto minder dominant;

3. Volwaardige alternatieven voor de auto;
4. Westland verkeersveilig;
5. Duurzaam Bereikbaar Westland.

Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018

In de vergadering van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018 is de 'Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018' vastgesteld. Hiermee vervalt de verwijzing naar het WVVP. In het beleid is de parkeernormering van de gemeente Westland geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de meest recente kerncijfers van het CROW (landelijke richtlijnen).

Uitvoerings- en handhavingsstrategie 2022-2025

Op 7 februari 2022 hebben burgemeester en wethouders van Westland de Uitvoerings- en handhavingsstrategie 2022-2025 bekend gemaakt. Deze strategie bevat de weergave van hoe de gemeente Westland haar uitvoerings- (vergunningen) en handhavingstaken (toezicht en handhaving) uitvoert en hoe de interpretatieruimte die de wetgeving wordt ingevuld. Er is alvast aangesloten bij de terminologie en begrippen uit de komende Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Naast de preventieve toets van het bouwplan aan de bouwregelgeving vooraf wordt ook het toezicht tijdens en na realisatie van de bouw vervangen door toezicht door private kwaliteitsborgers. Hierdoor verschuift het toezicht van de voorkant van het proces naar handhaving achteraf. In navolging van maatschappelijke ontwikkelingen is de bedoeling van de Omgevingswet dat initiatiefnemers meer ruimte krijgen voor initiatieven maar ook zelf meer verantwoordelijkheid hebben voor deze initiatieven. Gemeente Westland zal risicogestuurd aanvragen om een omgevingsvergunning vergunnen. Na vergunningverlening wordt toezicht gehouden op de naleving van de vergunnings- of ontheffingsvoorwaarden, terwijl continue toezicht wordt gehouden op de naleving van wet- en regelgeving als het omgevingsplan. Ook voor bouwtoezicht en handhaving geldt dat er risicogestuurd wordt gewerkt. Strijdig gebruik van bedrijfsterreinen geldt als een bestuurlijk speerpunt, zodat een overtreding met hoge prioriteit zal worden aangepakt.

De naleving van wet- en regelgeving is daarbij een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, burgers en bedrijven. De wet- en regelgeving zijn bedoeld om kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid binnen de leefomgeving te beschermen en bevorderen en dat is in ieders belang. Dit draagt bij aan een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor de burgers en ondernemers van de Gemeente Westland. De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee vooral 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, zodat handhavend optreden hiertegen eenduidig 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 er 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.

Bedrijventerreinenvisie Westland 2013-2020

Bedrijventerreinen zijn een belangrijke schakel in het Greenportcluster. Op bedrijventerreinen zijn alleen ondernemers toegestaan die zich niet direct richten op de eindconsument; business to business. Publieksfuncties zijn niet toegestaan op regionale en agrologistieke terreinen. Op lokale terreinen zijn publieksfuncties uitsluitend aan de rand toegestaan, met eigen ontsluiting. Dit geldt uitsluitend voor functies die de dorpskern geen concurrentie geven. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, ten aanzien van bestaande woningen geldt dat op bedrijventerreinen niet naar een optimaal woonklimaat wordt gestreefd. Een onderwerp waar het eigen karakter van het bedrijfsgebied naar voren komt is de collectieve beveiliging en parkmanagement. Afvalverwerking kan ook in gezamenlijkheid worden opgepakt. Bepaalde bedrijventerreinen hebben een organisatievorm waarbij het openbaar gebied wordt onderhouden in eigen beheer, tevens wordt collectief ingezet op zaken als duurzaamheid, glasvezel en intensief ruimtegebruik. Bij de aanleg van bedrijventerreinen wordt het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is bepaald door het aantal vierkante meters of per arbeidsplaats. De norm voor vrachtwagens is dat het parkeren van bedrijfsmiddelen niet wordt afgewenteld op de openbare ruimte. Elke ondernemer is verantwoordelijk voor het voldoende parkeerruimte voor de eigen (vracht)auto's. Er worden geen parkeerplekken voor overheaddeuren toegestaan. Menging van kantoor- en bedrijfsfuncties is niet gewenst, verder voorziet de visie in een toetsingskader om te komen tot een beoordeling of een publieksfunctie op een bepaald bedrijventerrein al dan niet mogelijk gemaakt zou moeten kunnen worden. Ruimten boven bedrijfsunits mogen niet worden afgesplitst voor (andersoortige) zelfstandige verhuur. Nieuwe bedrijventerreinen moeten bereikbaar zijn en er worden profielen gemaakt voor de beeldkwaliteit. Voor de periode tot 2020 is de uitbreidingsbehoefte berekend op ca. 65 ha en voor de periode van 2020-2030 op ca. 50 ha.

Nota publieksfuncties op bedrijventerreinen

Als nadere uitwerking van de Bedrijventerreinenvisie Westland hebben burgemeester en wethouders de Nota publieksfuncties op bedrijventerreinen vastgesteld om maatwerk te kunnen bieden voor publieksfuncties op lokale bedrijventerreinen. In deze nota is aangegeven wat wel en niet is toegestaan op lokale bedrijventerreinen. Wonen, detailhandel, horeca, leisure en care-functies zijn uitgesloten in bestemmingsplannen die betrekking hebben op bedrijventerreinen. Bij leisure kan worden gedacht aan fitness, kookstudio's en hobbyfuncties. Care-functies zijn onder andere kinderopvang, ouderenzorg, gehandicaptenopvang en huisartsen- en fysiotherapiecollectieven. In hoofdzaak zijn op bedrijventerreinen bedrijfsmatige en industriële functies toegestaan. Genoemd worden het vervaardigen, bewerken, installeren en inzamelen van goederen. Ook verhandelen van goederen wordt genoemd, waarbij detailhandel (verkoop aan een eindconsument) is uitgesloten. In de loop der tijd zijn daarop uitzonderingen gemaakt voor specifieke vormen van detailhandel, zoals verkoop van brand- en explosiegevaarlijke stoffen. De verkoop van de zogenoemde ABC-goederen (Auto's, Boten en Caravans) is alleen toegestaan met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Ook bouwmarkten zijn met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk, conform de provinciale regelgeving. Tegelijkertijd is vestiging van

woonwinkels aan strenge regionale regels van Haaglanden gebonden. Een andere functie die in beperkte mate is toegestaan zijn zelfstandige kantoren.

Onzelfstandige kantoren, die ten dienste staan van een bedrijf blijven mogelijk. Elk bedrijf kan ruimte nodig hebben voor een administratie- en verkoopafdeling, waarbij de oppervlakte maximaal 3.000 m² bedraagt. Zelfstandige kantoren kunnen in bestemmingsplannen door middel van een afwijkingsprocedure mogelijk worden gemaakt tot 500 m² per gebouw. Hierbij kan worden gedacht aan accountants en architecten. De kantoren mogen echter geen baliefunctie hebben (zoals makelaars en uitzend- of reisbureaus) en moeten ingepast (kunnen) worden op het bedrijventerrein. Inpassing is mogelijk bij de entree, of op de eerste verdieping van bestaande panden. Daarnaast moet voldaan worden aan de parkeernorm, die voor kantoren hoger is dan voor bedrijven.

Detailhandelsvisie Westland 2021-2026

In de Detailhandelsvisie "De kern is ondernemen" is het beleid vervat dat elke Westlandse kern, in ieder geval voor wat betreft het dagelijks winkelaanbod, over voldoende detailhandelsvoorzieningen dient te beschikken. De omvang van die voorzieningen is gerelateerd aan de omvang van de betreffende kern. Voorts is het beleid erop gericht om zoveel mogelijk detailhandelsomzet voor het Westland te behouden.

In de detailhandelsstructuurvisie worden de volgende beleidskeuzes benoemd:

- Een fijnmazige boodschappenstructuur met één bovenlokaal centrum (Naaldwijk);
- Concentratie van het winkelaanbod in de centra van de verschillende kernen met compactere centrumgebieden en een gemengd functieprofiel;
- Twee gebieden voor volumineuze artikelen: de woonboulevard in Naaldwijk en Wateringveldsche polder in Wateringen;
- Geen nieuwe ontwikkelingen buiten bestaande winkelgebieden, met uitzondering van specifieke activiteiten als gevolg van internetverkoop en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit.

Om te komen tot een betere concentratie zijn de verschillende Westlandse kernen bekeken en de hoofdcircuits, transformatiegebieden en aanloopstraten benoemd. Er wordt gestuurd op het behalen van gestelde ambities.

Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland (2018)

Nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland worden zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd, zodat ze bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering. Deze ambitie is vastgelegd in het convenant (overeenkomst) klimaatadaptief Bouwen. Dit is ondertekend door onder meer bouwbedrijven, gemeenten -waaronder Westland-, de provincie, waterschappen, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars.

Klimaatverandering heeft grote impact op de leefomgeving en het aantal weersextremen neemt toe. Zuid-Holland staat voor een grote bouwopgave, tot 2025 zijn er in de provincie 100.000 nieuwe woningen nodig. Deze ontwikkelingen maken het van belang dat klimaatadaptief bouwen zo snel mogelijk de nieuwe norm wordt. Dit is concreet vertaald in het convenant klimaatadaptief

bouwen in Zuid-Holland. Hierin zijn procesafspraken gemaakt gericht op het verminderen van de wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Het convenant is op 4 oktober 2018 van start gegaan. In de eerste fase van dit convenant is toegewerkt naar een minimaal programma van eisen voor nieuwbouw in relatie tot:

- Hevige neerslag: Hevige neerslag leidt niet tot grote schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in of buiten het plangebied;
- Droogte: Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de gebouwde omgeving;
- Hitte: Tijdens hitte biedt de bebouwd omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
- Bodemdaling: Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar;
- Overstromingen: Bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen;
- Biodiversiteit: Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.

De gemeente Westland zal minimaal aan deze eisen voldoen en gebruikt daarmee het programma van minimale eisen uit het Convenant als uitgangspunt voor het realiseren van een klimaatadaptief bedrijventerrein.

2.1.2 Regionaal beleid

Metropoolregio Den Haag-Rotterdam

In de metropoolregio Rotterdam Den Haag werken 23 gemeenten samen aan het verbeteren van de bereikbaarheid en het vernieuwen van de economie. Daarmee versterken ze onder meer de (internationale) concurrentiepositie van de regio. Met elkaar vormen deze 23 gemeenten het bestuur van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH).

Voor het overleg tussen de 23 gemeenten en het nemen van besluiten kent de MRDH de volgende besturen en commissies: het algemeen bestuur, het dagelijks bestuur, de bestuurscommissie Vervoersautoriteit (Va), de bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat (EV) en de voorzitter. Met 23 gemeenten, 2,3 miljoen mensen, 1,2 miljoen banen met werk voor 13,5% van de Nederlanders en een bijdrage van 15% aan het BNP is de metropoolregio een regio die er toe doet. Voor een grootstedelijke regio waar het goed wonen, werken en recreëren is, heeft de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) zichzelf twee belangrijke ambities gesteld: het vernieuwen van economie en het verbeteren van de bereikbaarheid. Het Rijk gaf de Metropoolregio Rotterdam Den Haag de status van vervoerregio. En daarmee ook wettelijke taken rond verkeer en vervoer. Aan het begin van elke nieuwe bestuursperiode (elke vier jaar) stelt het bestuur een regionale strategische agenda vast, van waaruit ook de regionale vraagstukken wat betreft kantoren, detailhandel en bedrijventerreinen worden opgepakt. De huidige strategische agenda loopt tot en met 2022.

Sinds de provinciale raming in 2017 is in Westland 34 ha. bedrijfsgrond uitgegeven. Voor de periode tot 2030 is nog 26 ha. beschikbaar. Uit een recente raming (2018) van Bureau Stedelijke

planning blijkt voor de regio Westland-Hoek van Holland een aanzienlijk tekort aan bedrijventerrein tot 2030.

2.1.3 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

In het provinciale omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid.

Met het omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit provinciale opgaven en belangen. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de provinciale verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Introductie op het omgevingsbeleid: de ruimtelijke hoofdstructuur

Zuid-Holland wil slim en schoon zijn. Klimaatverandering heeft in het laaggelegen deltagebied grote ruimtelijke, economische en sociale gevolgen. Als open economie is Zuid-Holland gevoelig voor gevolgen van globalisering. De segregatie neemt toe. De energie-intensieve economie heeft, zoals ook benoemd in het klimaatakkoord van Parijs, alleen toekomst als wordt overgegaan tot verduurzaming. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving: naar een klimaatbestendige delta, naar een nieuwe economie (the next level), naar een levendige meerkernige metropool, energievernieuwing, best bereikbare provincie en gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Belangrijk om de ambities waar te kunnen maken zijn innovatieve oplossingen voor waterberging en het voorkomen van hittestress, de overstap van een fossiele naar een circulaire economie, het uitbreiden van warmtenetten, een forse woningopgave en de verduurzaming van woningen, vitale kernen, het aanpakken van verkeersknelpunten, het versterken van openbaar vervoer en gebruik van de fiets en de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie.



Afbeelding 2.2: de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur (uitsnede Westland)

Gemeente Westland laat zich kenmerken door de glastuinbouw (Greenport Westland) omringd door kust, natuur en stedelijk groen met daarbinnen woonkernen en logistieke overslagpunten.

Naaldwijk is als regiokern aangewezen. Wateringen behoort tot de stedelijke agglomeratie. Nabij de vestiging van Flora Holland is een kenniscentrum aangegeven.

Wat betreft mobiliteit wordt een (boven) regionale HOV-net busroute onderzocht van Den Haag, via Naaldwijk naar Maassluis, alwaar op het HOV-net kan worden aangesloten richting Rotterdam.

De greenport wordt benoemd als volwassen cluster dat tot de wereldtop behoort. Deze positie moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Er wordt gestreefd naar synergie van mainport Rotterdam en de greenports. De groene ruimte heeft intrinsieke waarde en het kustlandschap vormt mede de grondslag voor de identiteit van de bebouwde en groene ruimte. De provincie zet in op de groenblauwe structuur om groene kwaliteiten binnen en buiten stedelijk gebied te versterken en de samenhang tussen parken, recreatiegebieden, natuurgebieden en agrarisch landschap te vergroten.

Omgevingsverordening

Regels aangaande bestemmingsplannen bv. met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, de ladder voor duurzame verstedelijking en voor ruimtelijke ontwikkelingen als stedelijke ontwikkelingen, kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouwgebied, infrastructuur, veiligheid, natuur en cultureel erfgoed zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. De regels zijn van overeenkomstige toepassing op ruimtelijke initiatieven waarvoor een zogenaamde 'grote buitenplanse afwijking' wordt doorlopen.

Artikel 6.10g van de Omgevingsverordening stelt regeld ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten.

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de tijdelijke of permanente huisvesting van arbeidsmigranten houdt rekening met ten minste de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen of een eventuele opvolger daarvan.
2. Een bestemmingsplan dat voorziet in tijdelijke of permanente huisvesting van arbeidsmigranten betreft bij het toelaten daarvan de Wet goed verhuurderschap met het oogmerk om misstanden en uitbuiting ten aanzien van de woonsituatie van arbeidsmigranten te voorkomen.
3. Een bestemmingsplan voor bedrijfsmatige activiteiten die naar verwachting zullen leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid ten opzichte van de huidige situatie, brengt de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld en geeft aan op welke wijze hierin zal worden voorzien.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een huisvestingscomplex voor tijdelijke economisch aan Westland verbonden arbeidsmigranten mogelijk, waarbij sprake is van maximaal 400 bedden.

Ten aanzien van de werkgelegenheid en extra huisvestingsbehoefte kan worden gesteld dat in Westland circa 12.000 arbeidsplaatsen in het glastuinbouwgebied en op bedrijventerreinen worden ingevuld door buitenlandse flexwerkers. In Westland zijn er circa 4.500 slaapplekken gerealiseerd voor de buitenlandse flexwerkers, welke verdeeld zijn over kleinschalige en grootschalige huisvestingsplaatsen. Op huidige bedrijventerrein ABC Westland worden circa 400 arbeidsplaatsen ingevuld door buitenlandse flexwerkers. De uitbreiding ABC Westland De Strijp zal voorzien in circa 750 arbeidsplaatsen, waarvan er 250 arbeidsplaatsen worden ingevuld door buitenlandse flexwerkers.

De realisatie van huisvesting voor buitenlandse flexwerkers in het uitbreidingsgebied van ABC Westland omvat 400 slaapplekken. Deze slaapplekken worden ingevuld door de buitenlandse flexwerkers van het huidige bedrijventerrein en de uitbreiding. Afhankelijk van de toekomstig eigenaar (uitzendbureau of professioneel huisvester) is het mogelijk dat minder of meer op ABC Westland werkende arbeidsmigranten ook daar zullen gaan wonen. Tevens zullen, met name in het voor- en najaar, meerdere arbeidsmigranten 's morgens in de productietuinbouw werken en 's middags op ABC Westland in de agrologistiek.

Door het complex een eigen entree te geven bij de calamiteitenontsluiting ter hoogte van de huidige weg de Strijp, te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en in een groene omgeving te situeren wordt een aangenaam woon- en verblijfsklimaat gerealiseerd. In de buitenruimte is voldoende ruimte voor recreatieve en sportvoorzieningen en verblijfsplaatsen. Door de 400 bedden over 4 gebouwen te verdelen ontstaan kleinere eenheden die zorgen voor vier kleinschaligere woongroepen die goed te beheren zijn. De huisvesting zelf dient te voldoen aan de minimale eisen zoals bepaald in de de snf-normen.

Bij de uitwerking en invulling van het woonconcept door de toekomstige huisvester zal de gemeente toezien dat uitvoering wordt gegeven aan een 'goed verhuurderschap', zodat misstanden worden voorkomen. Te denken valt aan scheiding van woon- en werkcontracten. Deze laatste twee punten vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Artikel 6.12 van de Omgevingsverordening stelt regels aan bestemmingsplannen voor bedrijven(terreinen):

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, maakt vestiging mogelijk van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel voorziet in overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen op een grote buitenstedelijke bouwlocatie als bedoeld in artikel 6.10 of die mogelijk zijn op grond van een vigerend bestemmingsplan.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, laat in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe.
3. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid.
4. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein als bedoeld in het eerste of tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden. Planologische compensatie is nodig bij:
 - a. een bedrijventerrein met milieucategorie 3, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur;
 - b. een bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur;
 - c. een geluidgezoneerd bedrijventerrein;
 - d. een watergebonden bedrijventerrein.
5. Het vierde lid is van overeenkomstige toepassing bij verlaging van de milieucategorie of milieuzone.
6. Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
7. Compensatie van feitelijk gebruik en m² voor m² is mogelijk mits wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinvisie.

Het nieuwe bedrijventerrein ABC - De Strijp staat niet op kaart 20 en heeft ook geen betrekking op watergebonden bedrijvigheid. Wel maakt het plan een huisvestingslocatie voor tijdelijke arbeidsmigranten mogelijk. Lid 3 staat dit toe, mits er geen sprake is van strijd met lid 1.

De locatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten past op de voorgenomen locatie. Door de ligging van de waterpartijen en Arckelweg is dit deel van de locatie minder geschikt voor de gewenste agrogerelateerde bedrijven. Daarbij zijn in de betreffende agrogerelateerde sector veel arbeidsmigranten werkzaam. Door de huisvesting hier te situeren wordt een sterke binding tussen wonen en werken gecreëerd en voorzien in een duidelijk behoefte.

Ladder duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

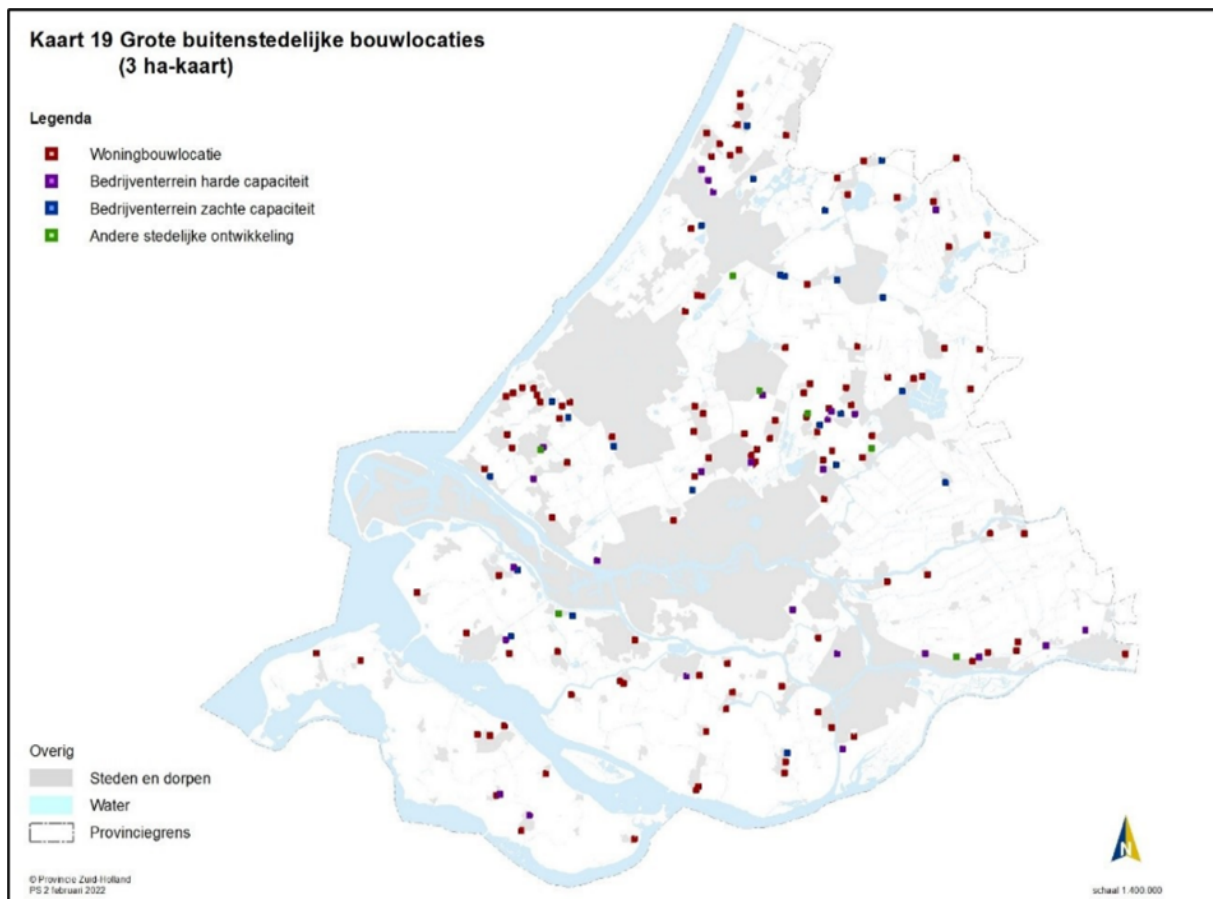
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 en 3) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten conform artikel 3.1.6 van het Bro standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan de Ladder houdt in dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De uitgangspunten van duurzame verstedelijking zijn tevens onderdeel van de provinciale Omgevingsverordening. De vereisten wijken echter af van de vereisten uit het Bro. De provinciale ladder vereist dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd, en plaatsvindt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Ontwikkeling buiten het bestaand stads- en dorpsgebied is alleen toegelaten in de in de verordening genoemde gevallen en op de genoemde locaties.

Provinciaal beleid en 3-ha kaart

Op grond van artikel 6.10, lid 1 onder b van de Omgevingsverordening kunnen 'grote buitenstedelijke bouwlocaties' alleen buiten bestaand stads- en dorpsgebied worden gebouwd voor zover een locatie groter is dan 3 ha. en die locatie is opgenomen op kaart 19 van Bijlage II en is opgenomen op de lijst met locaties en criteria in de Bijlage X van de Omgevingsverordening.



Afbeelding 2.3: de '3ha kaart' met 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, kan worden geconcludeerd 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.

Behoefteraming Stec Groep

Op 9 november 2021 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland de behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland vastgesteld. Deze behoefteraming 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 behoefteraming 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 behoefteraming is de onderbouwing dat de uitbreiding met 11,25 hectare verantwoord is.

Ladderonderbouwing Bureau Stedelijke Planning

In het kader van de voorliggende ontwikkeling verstedelijking heeft Bureau Stedelijke Planning voor de voorgenomen ontwikkeling in november 2021 een onderbouwing opgesteld (zie [Bijlage 2](#)). Daarin is getoetst of er behoefte is aan de voorgenomen uitbreiding van het areaal

bedrijventerrein. Omdat de ontwikkeling van ABC Westland binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is voor deze locatie een motivering van de locatie niet aan de orde.

In het ladderonderzoek wordt geconstateerd dat de relevante beleidskaders van de provincie Zuid-Holland, de MRDH en de gemeente Rotterdam geen belemmeringen bevatten voor de ontwikkeling van ABC - De Strijp . In kwantitatief opzicht is het beleid gericht op het langjarige streven naar balans in vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen, waarbij nieuwe ontwikkelingen gewenst zijn en mogelijk blijven. In kwalitatieve zin staan het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte, toekomstbestendigheid en duurzaamheid centraal.

Op basis van de verwachte vraag en de harde plancapaciteit bestaat er in de MRDH van 2021 tot 2031 een behoefte aan ca. 50 tot 70 ha bedrijventerrein voor de agri- en foodsector. De behoefte is daarbij bepaald aan de hand van drie verschillende methoden. In alle drie de gevallen is sprake van een aantoonbare behoefte die aanzienlijk groter is dan waarin voorgenomen ontwikkeling voorziet. De behoefte is samengevat in tabel 4.1.

METHODE	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Werkgelegenheid	190 ha	120 ha	70 ha
Toegevoegde waarde	169 ha	120 ha	49 ha
Historische uitgifte	178 ha	120 ha	58 ha

Tabel: Behoeftte aan bedrijventerreinen in de agri- en foodsector in de MRDH voor 2021-2031 (bron: Bureau Stedelijke Planning, november 2021).

Hiernaast wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling bovendien goed aansluit op de vestigingscriteria van bedrijven in de agri- en foodsector. Er bestaat dus zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht voldoende behoefte om de ontwikkeling van 11,25 ha bedrijventerrein gericht op de agri- en foodsector op ABC Westland - De Strijp te realiseren. Gegeven deze behoefte en de actuele krapte op de markt voor bedrijventerrein en de markt voor bedrijfsruimten worden geen (nadelige) ruimtelijke effecten verwacht. Zodoende voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Omgevingsverordening kaart 11. Greeports

Op de kaart Greenports (nr 11 uit de omgevingsverordening Zuid Holland) is de locatie aangeduid als onderdeel van het Greenportgebied. Vanwege de gewenste transformatie naar een bedrijventerrein (zoals ook op de zogenoemde 3-ha kaart is aangegeven) zal een wijziging van kaart 11 noodzakelijk zijn. Hiertoe zal een verzoek worden ingediend.

Over de voorliggende ontwikkeling is reeds eerder overleg geweest tussen gemeente en provincie en is en overeenstemming bereikt met glastuinbouw Westland over de vervanging van glastuinbouw door een agrologistiek bedrijventerrein in het kader van versterking van de glastuinbouwcluster.

Verschiedende ontwikkelingen die de laatste jaren plaats hebben gevonden hebben onder meer geleid tot een sterke verhoging van de gasprij. De locatie Westland als teeltlocatie is hierdoor minder aantrekkelijk. Westland blijft echter een goede locatie voor handel als toegangspoort van

Europa en Westland is daarin zelfs het grootste agrologistieke cluster van Europa. De behoefte aan nieuwe bedrijfskavels voor agrologistieke bedrijven is dan ook groot. Een schakel verplaatsten, brengt het gehele cluster in gevaar. Door de ligging van de uitbreiding ten opzichte van het bestaande terrein van ABC Westland en de situering in het Westland is sprake van een efficiënte bedrijfsvoering en worden transportbewegingen beperkt. Bij verdere spreiding van nieuwe bedrijfsfuncties zal de keten minder efficiënt worden en leiden tot een grotere toename aan verkeer.

2.1.4 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB ruimtelijke ordening

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als Greenport.



Afbeelding 2.4: uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur
 Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMvB ruimtelijke ordening. De AMvB omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het projectgebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de komst van de Omgevingswet die vanaf 2022 in werking zal treden, is het van belang dat de ruimtelijke opgave in lijn is met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De eerste NOVI is vastgesteld in 2021. De NOVI bestaat uit één Rijksvisie op de leefomgeving. Het uitgangspunt van dit beleidsdocument is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in een samenhangend geheel. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Om dit te realiseren is collectieve verantwoordelijkheid van alle overheden van belang.

Het Rijk benoemt in de NOVI 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid en vermeldt hierbij de opgaven en de rol van het Rijk bij het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven worden samengebracht in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitie. Deze prioriteiten zijn:

- Naar een duurzame en concurrerende economie;

- Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
- Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
- Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Een gezonde leefomgeving die zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid is volgens het Rijk van belang. De omgeving dient uitnodigend te zijn voor gezond gedrag en dient een plek te zijn waar inwoners zich prettig voelen.

De omvang van de vraag is afhankelijk van de tempo van economische groei, maar ook van de specifieke bedrijfstaksamenstelling per regio, omdat de ramingen voor verschillende bedrijfstakken uiteenlopen. Het Rijk stelt dat een zorgvuldige raming van ruimtebehoefte- en aanbod van groot belang is. Om voldoende ruimte voor economische activiteit te faciliteren en deze optimaal te benutten, stellen overheden regionale programma's en transitieagenda's op.

Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen en (groot)winkelbedrijven moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk. Deze locaties moeten goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken.

2.1.5 Conclusie

De uitbreiding van het bedrijventerrein ABC Westland in Poeldijk met ca. 11,25 ha. (netto) is in overeenstemming met de beleidskaders van de verschillende overheden.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

2.2.1 Ruimtelijke aspecten

Het plangebied ligt globaal tussen de kernen van Poeldijk en Wateringen, en de N211 en N464. Aan de noordwestkant bevindt zich het bedrijventerrein ABC Westland, dat met de voorgenomen ontwikkeling naar het plangebied wordt uitgebreid. Ten zuiden van het bedrijventerrein, aan de overzijde van de Paul Captijnlaan, ligt de nieuwbouwlocatie De Kreken van Poeldijk. Het bedrijventerrein wordt aan de noordwestzijde begrensd door de N211, waarachter de gemeente Den Haag begint.

Aan de oostkant wordt het plangebied, evenals het bestaande bedrijventerrein, begrensd door de Wenzone. Dit vormt een groen-blauwe ecologische verbinding evenwijdig aan het Wenpad en de Wernetjessloot. Langs het Wenpad staan enkele woningen. Aan de Wenzone ligt het natuurgebied De Uithof, wat onderdeel is van de gemeente Den Haag. Hier zijn onder meer ook een sportcomplex, park en ter hoogte van het plangebied een kleine woonwijk gevestigd. Verder naar het oosten begint het bebouwd gebied van Den Haag.

Het plangebied ligt aan de noordrand van het Westlandse glastuinbouwgebied, die met de voorgenomen ontwikkeling feitelijk iets naar het zuiden opschuift. Direct ten zuiden, zuidwesten en zuidoosten van het plangebied bevinden zich dan ook hoofdzakelijk glastuinbouwbedrijven. Het plangebied wordt begrensd door de Arckelweg aan de zuidoostkant en sportcomplex Verburch aan de zuidwestzijde - omringd door glastuinbouwbedrijven. De Arckelweg sluit aan op de N464, die de hoofdverbinding vormt tussen Poeldijk en Wateringen.

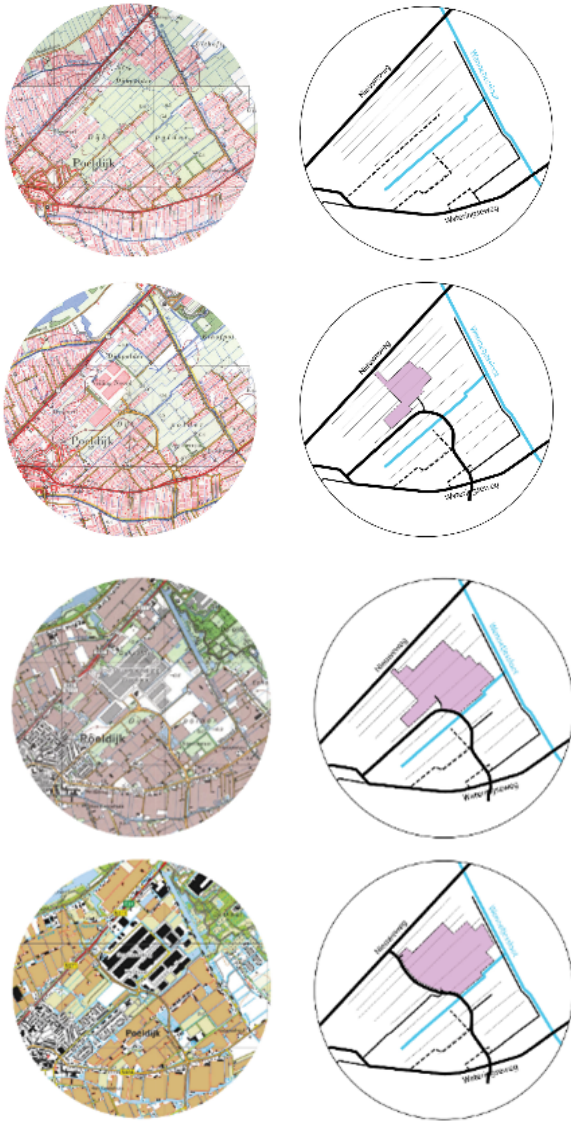
2.2.2 Historisch ruimtelijke opbouw

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de direct ten noorden van de kern Poeldijk gelegen Dijkpolder. Deze polder werd begrensd door de Nieuwe Weg naar Loosduinen (de huidige Nieuweweg/N211), de Holte Wetering (de huidige Wennetjessloot) en de Polderweg (de huidige Wateringseweg en Voorstraat). De Nieuweweg liep vanaf Hondsholredijk – het huidige Honselersdijk – met een wijde westelijke boog om Poeldijk heen naar Loosduinen. De weg vormde samen met het direct aan de westzijde gelegen water van de Nieuwe Vaart een duidelijke scheiding tussen de aan weerszijden gelegen polders.

De verkaveling van de Dijkpolder loopt vanuit het zuidwesten naar het noordoosten. De verkaveling van de aan de westzijde van de scheidslin gelegen West Mae Polder (de huidige Westmade Polder) en de Polder Kerktiend, ligt hier haaks op. Vanuit het westen leidt de Booma Watering naar de Nieuwe Vaart. Deze watering en het in het noorden aansluitende deel van de Nieuwe Vaart en de Wennetjessloot, vormen de gemeentegrens met Den Haag. Hier ligt een brede tot aan de duinen van Kijkduin doorlopende groenzone.

De oorspronkelijke landschappelijke verkaveling is herkenbaar gebleven in de verkaveling van het plangebied en het bestaande bedrijventerrein. De langgerekte bouwmassa's en noordoost-zuidwest gerichte wegen volgen het oorspronkelijke slagenpatroon van de polder. De verschillende watergangen volgen dezelfde richting en vormen natuurlijke perceel afscheidingen.

Het plangebied en de omgeving hebben de afgelopen decennia de nodige veranderingen ondergaan. De Dijkpolder is gedurende de 20e eeuw geleidelijk aan steeds verder ingevuld met kassen, ten behoeve van de groeiende glastuinbouwsector. Omstreeks 1970 is de Groenten- en Fruitveiling Westland Noord in het gebied ontstaan. Enkele jaren later is de Arckelweg aangelegd, als verbinding tussen het veilingterrein, de kern van Poeldijk en de Wateringseweg (huidige N464). Het veilingterrein en de omliggende glastuinbouw breidden zich in de daarop volgende jaren gestaag uit. Halverwege de jaren '90 besloeg de veiling een groot deel van het huidige ABC Westland, en was de Dijkpolder grotendeels gevuld met glastuinbouwbedrijven. In het begin van de 21e eeuw is de Paul Captijnweg aangelegd, waarmee de Arckelweg werd doorgetrokken richting het noordwesten naar de N211. Het voormalige veilingterrein is daarbij geheel ten noorden van de nieuwe weg geplaatst. Na de sluiting van de Groente- en Fruitveiling Westland Noord is het voormalige veilingterrein geherstructureerd en uitgebreid tot het bedrijventerrein Agro Business Centrum (ABC) Westland.



Afbeelding 2.4: Historische ontwikkeling van het plangebied (1970 - 1975 - 1995 - 2010).

2.2.3 Inventarisatie van functies

In de huidige situatie kent het grootste gedeelte van het plangebied een agrarische - glastuinbouw - functie. De gronden zijn vrijwel geheel bebouwd met kassen en ondersteunende voorzieningen zoals bassins en opslagloodsen, gesitueerd rondom de tuindersweg De Strijp. Aan De Strijp zijn daarnaast enkele bedrijfswoningen gesitueerd. In het noordoosten van het plangebied liggen enkele burgerwoningen, aan het Wenpad.

2.2.4 Verkeer

Verkeersverbindingen algemeen

Bedrijventerrein ABC Westland is met twee aansluitingen aangesloten op het omliggende wegennet. Het verkeer bereikt (en verlaat) het terrein via de hoofdentree aan de Paul Captijnweg, nabij de rotonde met de Nieuweweg (N213) of via de rotonde tussen de Paul Captijnweg en Arckelweg. Vanaf de Paul Captijnweg rijdt het verkeer verder over de Nieuweweg (N211), naar de Lozerlaan (N211) en A4, of via de Nieuweweg (N213) en Monsterseweg (N211) richting Hoek van Holland of via de Nieuweweg (N211) en de Burgemeester Elsenweg (N213) naar de A20. Vanaf de Arckelweg rijdt het verkeer over de Wateringseweg (N464) en Wippolderlaan (N211) naar de A4 of over de Zuidwijckweg, Vogelaer, Middelbroekweg (N466) en N213 of Velingroute N465, Westlandroute (N222) en N213, naar de A20.

Ontsluiting ABC - De Strijp voor gemotoriseerd verkeer

De uitbreiding ABC Westland - De Strijp zal met een nieuwe ontsluitingsweg via een brug over de Langesloot met het bestaande terrein worden verbonden. Er komt geen nieuwe aansluiting op de omliggende wegenstructuur. De bestaande aansluiting van de Strijp op de Arckelweg wordt gebruikt om de arbeidsmigrantenhuisvesting te ontsluiten en kan in geval van calamiteiten ook als tijdelijke ontsluiting van het bedrijventerrein worden gebruikt.

Ontsluiting ABC - De Strijp voor langzaam verkeer

De nieuwe ontsluitingsweg kruist het bestaande fietspad langs de Langesloot. Om verkeersonveilige situaties te voorkomen wordt het fietspad met een tunnel onder de nieuw aan te leggen verbindingsweg (en het brughoofd) door geleid. Het fietspad in de tunnel wordt daarbij (vooruitlopend op een algehele verbreding van het fietspad) met een breedte van 3,5 meter aangelegd. Ten oosten van de fietstunnel, wordt een entree voor fietsers (en voetgangers) gemaakt. Daarnaast worden twee voetgangersverbindingen aan de noord- en zuidzijde van de oostelijk gelegen bedrijfskavels aangelegd, die het bedrijventerrein verbinden met de natuurzone die tussen het bedrijventerrein en het Wenpad wordt aangelegd. Hier wordt een struinp pad aangelegd dat op twee plekken in verbinding staat met het Wenpad.

Ontsluiting ABC - De Strijp voor openbaar vervoer

Nabij de hoofdentree van ABC Westland ligt aan weerszijden van de rotonde Nieuweweg/Paul Captijn langs de N211 een bushalte. Vanaf deze haltes is het circa 10 minuten lopen naar de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Om de uitbreiding aantrekkelijker en beter bereikbaar te maken met het openbaar vervoer wordt aan het fietspad langs de Langesloot, op de hoek bij de Arckelweg ruimte voor deelfietsen voorzien. Het fietspad sluit aan op het fietsnetwerk Den Haag en op de nog te realiseren fietsbrug over de Lozerlaan ter hoogte van de Melis Stokelaan en op het hier gelegen eindpunt van tramlijn 9.

Verkeersonderzoek Sweco

Door Sweco is in juli 2023 een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in de [Bijlage 3](#) bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het effect van de uitbreiding van ABC Westland niet leidt tot problemen op de omliggende wegen.

Met betrekking tot de verkeerseffecten van de uitbreiding van ABC Westland zijn in het rapport de volgende conclusies getrokken:

- Met extra vrachtverkeer door de uitbreiding van ABC Westland leidt niet tot een relevante toename van de verstoring van de verkeersafwikkeling op de ontsluitingsroutes Paul Captijnlaan/Arckelweg, N211 Nieuweweg/Lozerlaan en N464 Wateringseweg.
- Er ontstaan door uitbreiding van ABC Westland geen nieuwe kiemen van congestie en de bestaande problemen worden niet substantieel groter.
- Waar deze routes op elkaar aansluiten met rotondes is de capaciteit ook zonder uitbreiding van ABC Westland een probleem.
- Deze problemen zijn oplosbaar door uitbreiding naar een turborotonde kruispunt N211/Paul Captijnlaan danwel een knierotonde kruispunt Wateringseweg/Arckelweg. Daar hier tevens fietsers oversteken is vanwege verkeersveiligheid met VRI geregelde kruispunten aan te bevelen. De beperkt beschikbare ruimte vraagt hierbij om aandacht.
- In VMRDH 2.10 waarmee gerekend is zijn de mobiliteitstransitie maatregelen opgenomen in het basispakket 2022-2030 Gebiedsuitwerking Greenport Westland (zie eindrapportage gebiedsuitwerking Greenport 30 november 2021) niet opgenomen. Deze maatregelen betreffen onder meer de realisatie van twee metropolitane snelfietsroutes (Naaldwijk - Den Haag HS/CID en Naaldwijk - Den Haag CS) en de werkgeversaanpak waaronder ABC Westland. Ook de resultaten van de in 2021 uitgevoerde pré-verkenning HOV met tracé langs de N211 zijn niet in het VMRDH 2.10 opgenomen. Op grond van de in het kader van de Gebiedsuitwerking Greenport Westland uitgevoerde modelberekeningen blijkt dat de door deze maatregelen de toename van het autogebruik met ca. 8% in 2040 daalt tot ca. 2% toename in Westland en vrijwel 0% toename in Den Haag. Hierdoor ontstaat voor 2040 een gunstiger verkeersbeeld dan de nu voorliggende resultaten aangeven. De bereikbaarheid van ABC Westland en omliggende gebieden is dus gebaat bij de realisatie van deze mobiliteitstransitie maatregelen.
- Indien het kruispunt Lozerlaan/Erasmusweg niet ongelijkvloers gemaakt wordt zijn de doorstromingsproblemen op het onderzochte deel van het wegennet van het Westland en Den Haag duidelijk groter, niet alleen op de Lozerlaan zelf maar vooral ook op de Wateringseweg.
- De bereikbaarheid van ABC Westland al dan niet uitgebreid, Westland en Den Haag Zuidwest, is dus zeker gebaat bij het ongelijkvloers maken van het kruispunt Lozerlaan/Erasmusweg en ook bij de uitbouw van de rotondes naar turborotondes; bij voorkeur worden dit met VRI geregelde kruispunten, dit vanwege de verkeersveiligheid voor overstekende fietsers.
- De invloed van de uitbreiding van ABC Westland op de verzadigingsgraden en gemiddelde reistijdverliezen is bij beide rotondes minimaal: 0,02 op de verzadigingsgraad en ca. 1 sec. in gemiddelde verliestijd. Als de doorstromingsproblemen worden opgelost door de realisatie van een passende rotondevorm (turbo of knie) dan voldoen de rotondes dus met en zonder uitbreiding.

Verkeersgeneratie

De uitbreiding van het bedrijventerrein zal leiden tot extra verkeer. De toename van het verkeer is bepaald in het verkeersonderzoek van Sweco en gebaseerd op de huidige verkeersbewegingen van en naar het bestaande bedrijven terrein.

De toename van het vrachtverkeer komt daarmee op 125 vrachtwagens per bebouwde hectare. Van het totale uitgeefbare terrein van 11,25 ha, wordt gemiddeld 65% bebouwd. Dit betekent een bebouwd oppervlak van 7,31 ha. De toename van het aantal vrachtwagens is daarmee $7,31 \times 125 = 914$ vrachtwagens en in totaal 1.828 verkeersbewegingen per etmaal. Hierbij moet gezegd worden dat het vrachtverkeer van ABC over de dag verspreid rijdt, en zich niet concentreert in de spits tijden van personenverkeer.

Er wordt gerekend met 100 werknemers per hectare (gebouw). In totaal betekent dit 731 arbeidsplaatsen. De helft van de 400 bewoners van het complex voor huisvesting van arbeidsmigranten aan de Arckelweg, komt op ABC Westland te werken. Van de overige 531 nieuwe werknemers komen er 40% met de auto en 20% met busjes. Het gemiddelde auto bezit is 40%, en per auto zitten twee werknemers. 20% van de werknemers komt met een busje (4 personen per busje). Dit komt neer op totaal op 146 personenauto's en 27 busjes, oftewel 346 verkeersbewegingen per etmaal.

Voor de arbeidsmigranten huisvesting wordt gerekend met een verkeersgeneratie van 1,2 verkeersbewegingen per persoon per etmaal. Bij 400 bedden in het complex betekent dat maximaal 480 verkeersbewegingen.

Parkeren

In de planregels van dit bestemmingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen naar de Beleidsregel parkeernormering gemeente Westland. Daarnaast is -overeenkomstig de bedrijventerreinvisie 2013-2020- nog bepaald dat ook vrachtwagens op eigen terrein geparkeerd moeten worden.

Voor de huisvesting arbeidsmigranten wordt gerekend met 0,3 parkeerplaats per slaapplek. Met 400 bedden bedraagt de parkeerbehoefte 120 parkeerplaatsen. Deze worden voorzien aan de zuidwestzijde langs de watergang die langs de manege loopt. De ontwerpschets laat zien dat inpassing van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij het maximale aantal van 400 bedden haalbaar is.

Fietsparkeren

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten wordt voorzien in een fietsenstalling met voldoende plekken voor fietsen. Op het bedrijventerrein zelf dient, door de bedrijven, op eigen terrein te worden voorzien in stallingsruimte.

In de hoek van het bedrijventerrein waar de Langesloot de Arckelweg kruist wordt een openbare voorzieningen gerealiseerd waar de deel fietsen van de HTM kunnen worden gestald. Met deze voorziening wordt het ter rein aantrekkelijk verbonden met het ov netwerk van de Haagse regio.

2.3 Gebiedsvisie

2.3.1 Nota van randvoorwaarden

In mei 2023 heeft de gemeente Westland een notitie opgesteld waarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van ABC - De Strijp zijn opgenomen. In deze paragraaf worden de randvoorwaarden kort weergegeven. De nota van randvoorwaarden zelf is als Bijlage 4 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Vanuit de verschillende relevante beleidsterreinen wordt in de nota beschreven waarmee rekening dient te worden gehouden in de planvorming. In deze samenvatting noemen we de passages uit het document die ruimtelijk relevant zijn bij de ontwikkeling.

BELEIDSKADERS

Als belangrijkste beleidskaders voor de ontwikkeling worden genoemd:

- de Omgevingsvisie 2.0 Visie op Westland (oktober 2020)
- Klimaatadaptatiestrategie Westland (juni 2021)

De Omgevingsvisie gaat onder meer in op de gewenste Huisvesting Arbeidsmigranten, waarvan ABC Westland in Poeldijk een van de twee mogelijke locaties is. De gemeente faciliteert een adequate inpassing hiervan. Daarnaast maakt de gemeente Westland samen met de bedrijventerreinen een plan van aanpak om deze gebieden klimaatadaptief in te richten. In de klimaatadaptatiestrategie verplicht de gemeente Westland zichzelf om in 2025 klimaatadaptief te zijn ingericht. Streven is 2040. Focus ligt niet alleen op kwantiteit van het groen, maar ook op kwaliteit.

ECONOMIE

Vanuit economisch oogpunt is het noodzakelijk dat de uitbreiding ABC met 12 ha netto ontwikkeld wordt om de huidige ruimtevraag op te vangen. Deze uitbreiding voorziet in het versterken, uitbreiden, groeien van bestaande en nieuwe agro logistieke (Westlandse) bedrijven. De uitbreiding biedt ruimte aan circa 750 arbeidsplaatsen, waarvan circa 250 arbeidsplaatsen worden ingevuld door buitenlandse flexwerkers en zo'n 500 arbeidsplaatsen door lokale inwoners (Westland en directe omgeving). Deze arbeidsmigranten dienen economisch aan Westland gebonden te zijn. De Nota van randvoorwaarden geeft aan dat de uitbreiding van bedrijventerrein ABC in het bestemmingsplan een enkelbestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'agro gerelateerde bedrijven' zal krijgen. Daarnaast kunnen niet primair agro gerelateerde westlandse bedrijven zich onder voorwaarden vestigen. Hiervoor is een binnenplanse afwijking opgenomen.

STEDENBOUWKUNDIG / LANDSCHAP

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.

- Structuur van de oorspronkelijke Dijkpolder herkenbaar houden;
- Vanuit de polderstructuur de rand aan de zijde van de Wennetjessloot middels een blokverkaveling vormgeven;
- De maximale bouwhoogte voor bedrijfspanden is 15 meter, maar een hoogte van 20 meter voor kantoren is incidenteel denkbaar;

- Voor het bedrijventerrein gelden de welstandscriteria gebied 19.

HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

In het plangebied moet ruimte zijn voor de huisvesting van 400 arbeidsmigranten. Het gaat in het plan om permanente huisvesting van arbeidsmigranten met een tijdelijk verblijf van maximaal 6 maanden. Er dienen geluidsisolerende maatregelen te worden gerealiseerd en het gebouw moet voldoen aan de SNF-normen en het bouwbesluit. De uitstraling van het pand dient hoogwaardig te zijn en er moet sprake zijn van een duurzame woonomgeving waar klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen meegenomen worden in het ontwerp. Een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per bewoner is de norm. De migrantenhuisvesting wordt voorzien van een personenontsluiting bij de calamiteitenontsluiting ter hoogte van de huidige weg de Striyp.



Afbeelding 2.7: stedenbouwkundig concept

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. De exacte invulling daarvan dient in een ontwerp en beheerplan uitgewerkt te worden op basis van een ecologische quick scan.

- Natuurstrook langs de Wennetjessloot met een diepte van 50m, de woonkavels bevinden zich binnen deze 50-meterzone
- Minimale afstand tussen woonkavels en bedrijventerrein bedraagt 25m
- Onderdeel van het ecologisch advies is het opstellen van een beheerplan

- Bij de uitwerking wordt ABC Westland betrokken i.v.m. de eisen die een hoogwaardig agrogerelateerd bedrijventerrein stelt t.a.v. hygiëne en besmettingsgevaar
- In de zone wordt een struipad opgenomen voor wandelaars
- Zorgvuldige landschappelijke inpassing met rietkragen, bosschages, eilandjes met beplanting etc.
- Het zicht op de bedrijfsgebouwen breken met groen

Realisatie van een brede ecologische zone sluit aan op de doelstellingen uit de Omgevingsvisie. Een zone van minimaal 25 meter breed zal worden ingericht als natuurlijke en ecologische zone die onderdeel zal gaan uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland en het cultuurlandschap van Midden Delfland met het natura 2000 gebied aan de kust verbindt. De ruggegraat van de NNN Wenzone vormt de Wennetjessloot waaraan de NNN zijn naam dankt. De verantwoordelijkheid voor de realisatie van de verschillende NNN's ligt bij de Provincies. De provincie Zuid Holland heeft formeel geen maatvoeringen waaraan de NNN Wenzone dient te voldoen vastgesteld. Wel wordt in de Herziene Nota Ecologische Verbindingen Provincie Zuid Holland uit 2017 per NNN de gewenste ecologische inrichting beschreven. De NNN Wenzone heeft een gewenste breedte van 25 tot 50m. In de omgevingsvisie van de gemeente Westland staat onder 7.4.1 (het artikelen dat over de NNN's gaat) geen specifieke maatvoeringen. Onder 8.2.4. het artikel dat gaat over toekomstbestendige bedrijventerreinen staat: De ontwikkeling van ABC Westland combineren we met de realisatie van een gedeelte van 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 maatvoering van de Wenzone is ook gekeken naar de gehanteerde maatvoering van de Poelzone. Voor het eerste deel van de Poelzone is gerekend met een gemiddelde breedte van 50m. Dit was ook het uitgangspunt voor het deel van de NNN door Waelpark maar deze is later in overeenstemming met Provincie Zuid Holland, bijgesteld naar een minimale breedte van 25m aangevuld met elke 400m een steppingstone van minimaal 0.5ha.

De gehanteerde uitgangspunten voor de vormgeving en maatvoering voor het deel NNN dat achter de uitbreiding van ABC Westland ligt, zijn in het licht van bovenstaande randvoorwaarden de volgende:

1. De groenzone ligt aan de Wennetjessloot (de ruggegraat) en is gemeten vanaf de oever van de Wennetjessloot 50m breed.
2. De minimale breedte van de NNN is conform de (Herziene) Nota Ecologische Verbindingen in de Provincie Zuid-Holland (28 augustus 2017, blz 35 van 84) 25m breed. Dat is de minimale breedte die nodig is voor migratie van fauna tussen verblijfsgebieden. (zie [Bijlage 16](#)).
3. Bij voorkeur liggen er geen obstakels in de NNN. Bestaande woningen worden waar mogelijk zoveel mogelijk verwijderd. Nieuwe woningen toevoegen is niet gewenst. Daar waar de NNN een obstakel tegenkomt wordt deze rondom het obstakel getrokken. Waarbij de minimale breedte van de groenzone 25m of meer dient te bedragen.

4. Van belang is de verbinding van de groenzone met de ruggegraat. Lange rijen aaneengesloten obstakels (zoals woningen) zijn niet gewenst. Hiervoor zijn geen minimale maten vastgesteld.
5. De NNN Wenzone zal qua oppervlakte minimaal moeten voldoen aan de uitgangspunten van de NNN Poelzone door Waelpark. Aangezien de strook tussen ABC en de Wernetjessloot (268m) korter is dan 400m kan niet worden gewerkt met een steppingstone van 0,5ha. Dit kan wel in oppervlakte groen verrekend worden. Daar kan de volgende formule voor worden gebruikt: $400m \text{ (lengte)} \times 25 + 5000m^2 = 15.000m^2$ (over een lengte van 400m). 15.000m² groen gedeeld door de lengte van 400m wordt dan 37,5m. Dit betekent dat de gemiddelde breedte van de NNN Wenzone voor het deel achter de uitbreiding van ABC dan minimaal $268m \times 37,5m = 10.050m^2$ dient te bedragen. Meer is natuurlijk altijd welkom.

VERKEER EN MOBILITEIT

- Het bedrijventerrein wordt ontsloten via het bestaande bedrijventerrein
- De huisvesting van de arbeidsmigranten sluit aan op de Arckelweg
- De bestaande fietsroute handhaven en verbreden naar 3,5m
- Ruimte voor (deel)fietsen is wenselijk
- Ongelijkvloerse kruising tussen ontsluiting ABC-terrein en fietspad
- Wegen van 8m breed met aan minimaal één zijde een voetpad

KLIMAATADAPTATIE + GROEN/WATER INRICHTINGSEISEN

Klimaat adaptieve maatregelen dienen als onderdeel van het plan ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. De maatregelen dienen te voldoen aan de eisen uit de vastgestelde 'Klimaatadaptatiestrategie Westland 2021-2024' en de vastgestelde 'Groenvisie'.

Eisen:

- Verkoeling creëren middels schaduw (vooral bij wandelroutes)
- Natuur- en groen inclusief ontwerpen
- Verbinden van de water- en groenstructuren
- Vertraagd afvoeren van hemelwater en uitvoeren watertoets
- Toepassing van een blusriool
- 15% van de daken dienen ingevuld te worden als vegetatiedak

Wensen:

- Natuurvriendelijke oever aan één zijde van het nieuw te maken water
- Groene/witte daken in combinatie met zonnepanelen
- Groene gevels
- vasthouden van hemelwater na een regenbui

2.3.2 Stedenbouwkundige opzet

Stedenbouwkundige opzet en verkaveling

Op basis van de uitbreidingswens van ABC Westland, eerder uitgevoerde verkenningen naar de uitbreidingsmogelijkheden en een (stedenbouwkundige) analyse van het gebied is een stedenbouwkundige inrichtingstekening opgesteld.

De ontwikkeling van ABC Westland - De Striip omvat drie onderdelen:

1. Het agrogerelateerde bedrijventerrein;
2. De ecologische zone;
3. De locatie voor de huisvesting van Arbeidsmigranten aan de Arckelweg

1. Het agrogerelateerde bedrijventerrein

De basis van de ontwikkeling wordt gevormd door de ontwikkeling van ca 11,25 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein ten dienste van voor namelijk agrogerelateerde, impliciet agrologistieke bedrijven. Voor de invulling van de bedrijfskavels wordt aangesloten bij de functies die op het bestaande bedrijventerrein ABC Westland aanwezig zijn. Uitgangspunt zijn grote bedrijfshallen met laadkuilen en een representatieve kantoorruimte op een van de hoeken. Centraal in het plangebied staan drie verkavelingsblokken, die uitgegeven worden als bedrijfskavels. Tezamen vormen deze een uitgeefbaar oppervlak van circa 11,25 ha (zie ook afbeelding 2.7). De drie langwerpige blokken worden haaks op de bestaande verkavelingsstructuren geplaatst, met name gevormd door de watergangen die het plangebied begrenzen. Rondom de blokken worden interne ontsluitingswegen gesitueerd, die daarmee aan de noord- en zuidkant de landschappelijke lijnen volgen met daartussen haakse verbindingswegen tussen de blokken door. Zodoende wordt met de verkaveling aangesloten bij de historische landschappelijke structuren van het slagenpatroon van de polder. Voor de invulling van de bedrijfskavels binnen de drie blokken is nog enige flexibiliteit mogelijk, en is daarom geen exacte stedenbouwkundige verkaveling opgesteld.



Afbeelding 2.8: Stedenbouwkundige inrichtingstekening (indicatief)

Hiernaast is aan de zuidwestkant van het gebied een perceel vrijgelaten voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten, en wordt aan de noordoostkant een overgangszone naar de Wenzone ingericht. Hier wordt verderop in deze paragraaf nader op ingegaan.

Rondom de bebouwingskavels van het bedrijventerrein is tenslotte voorzien in de realisatie van een groene zone. Daarmee wordt gezorgd voor een goede ruimtelijke kwaliteit van de randen van het plangebied. Aan de zuidwestkant zorgt een bredere groene zone inclusief waterpartij voor een afscheiding tussen de Arckelweg en de wat teruggelegen bedrijfsbebouwing. Evenwijdig aan de watergangen die aan de noordwest- en zuidoostzijde het plangebied begrenzen zorgt de toevoeging van een groen ingerichte strook voor een groen-blaue overgang naar aangrenzende percelen. Ook blijven hiermee doorzichten behouden, en wordt hier een wandelroute over het terrein gerealiseerd.

De randen van het bedrijventerrein zijn groen en – voor zover de waterkerende functie langs de Langesloot dat toestaat – voorzien van bomen en een voet- en/of fietspad. Het groen zorgt dat de groene-waterrijke zone tussen de Wennetjessloot en de Arckelweg een groen karakter blijft behouden en vormt een duidelijk scheiding tussen het bestaande ABC Westland en deze nieuwe uitbreiding. Het bestaande fietspad wordt via een tunnel onder de toekomstige ontsluitingsweg en - brug geleid, zodat fietsers en vrachtwagens elkaar niet tegenkomen. Aan de zuidzijde vormt de groenstrook langs het water de afscherming naar de omliggende sportvelden en kassen.

Wat betreft de toekomstige bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de bestaande planologische rechten die op het bestaande bedrijventerrein ABC Westland gelden. De hoogte van de bebouwing

die mogelijk wordt gemaakt bedraagt maximaal 15 meter. Om te voorkomen dat schaduw hinder ontstaat is vooraf aan het opstellen van het bestemmingsplan een bezonningsstudie opgesteld. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat het plan ten opzichte van de huidige (planologische) situatie geen nadelige invloed heeft op de bezonning van de omliggende glastuinbouwcomplexen en woningen. Indien die situatie zich onverhoopt wel zou voordoen, kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering en hoogte van bebouwing.

De toekomstige bedrijven moeten rekening houden met hun presentatie naar de aan te leggen infrastructuur, waarbij een bebouwingsvrije zone van (tenminste) 5 meter geldt. De bouwvlakken mogen overeenkomstig de regeling voor het bestaande bedrijventerrein ABC Westland voor 80% bebouwd worden. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van dubbel of meervoudig ruimtegebruik. Gebouwen kunnen bijvoorbeeld meerdere verdiepingen krijgen en het dak kan worden gebruikt voor zonnepanelen, parkeergelegenheid en krijgt gedeeltelijk een groene functie 15% van de bedrijfskavels dient 'groen' te worden ingericht. Een belangrijk element van deze groene inrichting is de verplichting om op de daken in ieder geval een zone van minimaal 5 meter vanuit de dakrand als groen sedumdak in te richten. Hiermee ontstaat een netwerk aan groene structuren over het terrein die bijdraagt aan biodiversiteit, water langer vasthoudt en verkoelend werkt en zo hittestress helpt voorkomen..

2. De ecologische zone

Doordat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en kassen tussen en achter de woonkavels aan het Wenpad gesloopt worden, ontstaat ruimte om de natuurzone langs de Wennejessloot te versterken. Water en groene oevers dragen bij aan een sterke ecologische structuur in noord-zuidrichting. De natuurlijke inrichting zorgt voor biodiversiteit en klimaatadaptieve maatregelen zoals veel bomen en natuurvriendelijke oevers zorgen voor schaduwrijke plekken en ruime waterbergingscapaciteit om bij hevige regenval de pieken op te kunnen vangen. De groene zone is niet alleen een buffer tussen bedrijventerrein en de woningen aan het Wenpad, maar is tevens een extensieve recreatieve zone, waar een struinpad het Wenpad en bedrijventerrein met elkaar verbindt. De wandelpaden lopen aan de zijde van het bedrijventerrein en sluiten aan de noordzijde aan op het Wilgenpad en aan de zuidzijde op het bedrijventerrein. Aan de zijde van het Wenpad zijn drie doorsteeken, waarvan in de zuidelijke doorsteek een wandelpad als verbinding met het Wenpad licht.

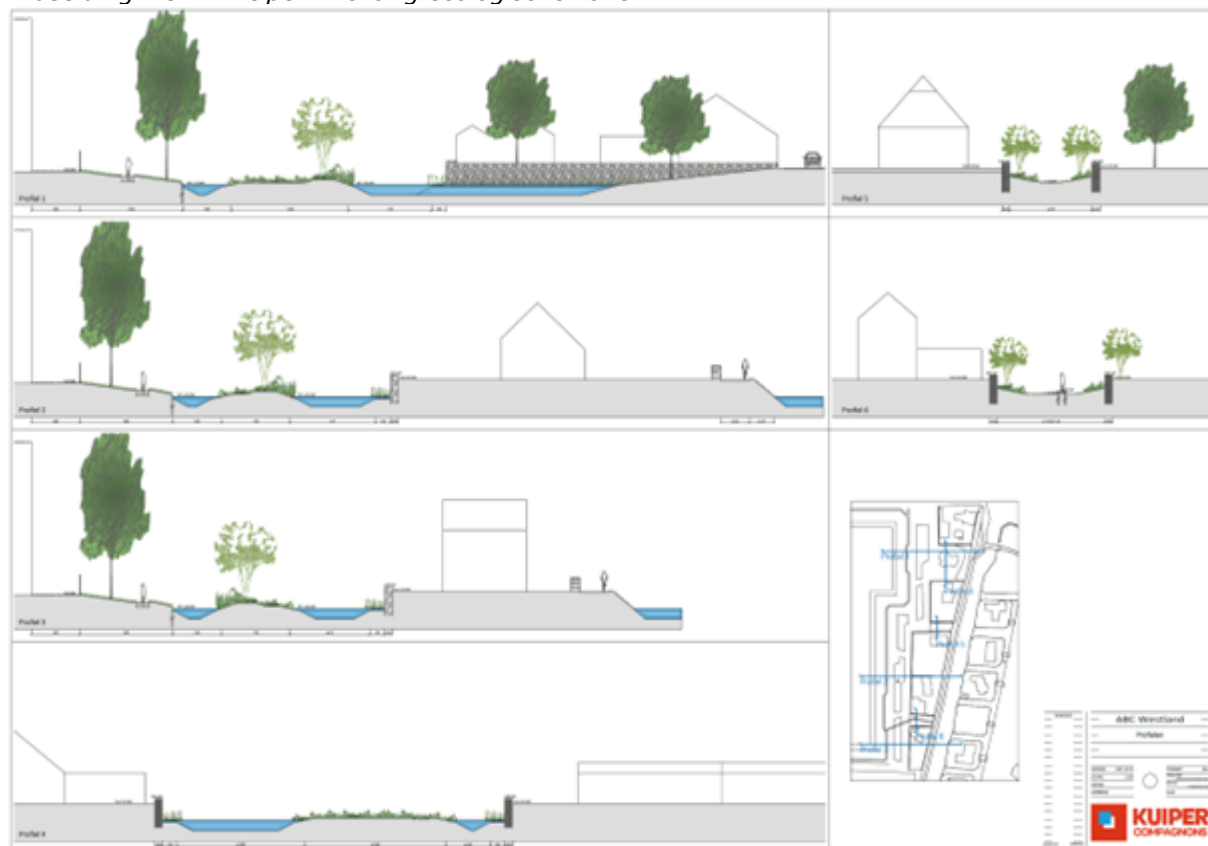
Dit pad wordt uitgevoerd als vlonderpad in een laag gelegen, drassig groengebied. Hierdoor zijn geen mogelijkheden om van het pad af te wijken.

De noordelijke doorsteek is aanzienlijk breder dan de twee zuidelijke. Hier is een eiland met lage beplanting, riet en gras voorziet. De beplanting op de eilanden in het gebied is hoger. Struweel en kleinere bomen kunnen hier groeien en de eilanden kunnen onderling verbonden worden door een riet- of plasdras zone. Aan de zijde van het bedrijventerrein komt een harde beschoeiing om ongedierte te weren. De groenzone hier kent voornamelijk struiken en hoge bomen die de bedrijfsbebouwing maskeren. Zodoende ontstaat tussen het Wenpad en de bedrijven een groen scherm dat in drie lagen is opgebouwd met beplanting die oploopt van laag, naar middelhoog en hoog. Het zicht op de bedrijven wordt hierdoor optimaal ontnomen.

In de voorliggende stedenbouwkundige verdeling (afbeelding 2.8) wordt voldaan aan de maatvoeringseisen van 50m (t.a.v. de Wennejessloot) en 30m (gemeten vanaf de bestaande woonkavels). De oppervlakte van de zone bedraagt in totaal ca. 10.750 m². Daarmee is 700m² meer natuur aanwezig dan volgens de normberekening. Daarnaast is ca 475 m² bestemd als 'Wonen'. Deze plekken grenzen aan de bestaande woningen aan het Wenpad.



Afbeelding 2.9: Principe-inrichting ecologische zone



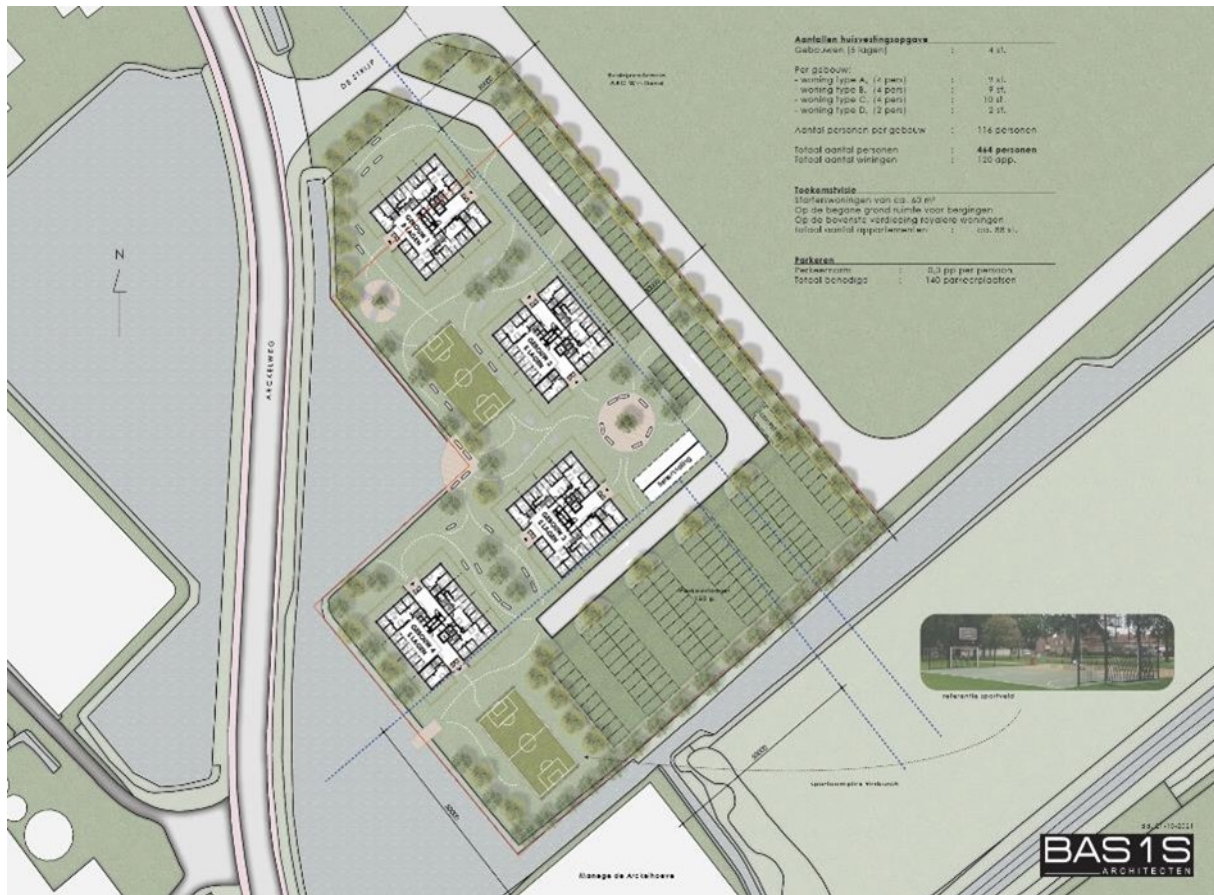
Afbeelding 2.10: Principeprofielen inrichting ecologische zone

Huisvesting Arbeidsmigranten

In de gemeente Westland bestaat een grote behoefte aan woonruimte voor arbeidsmigranten. De gronden aan de zuid-westkant van het plangebied zijn vanwege de vorm minder geschikt voor bedrijfskavels, maar ruim voldoende om 1 of meerdere wooncomplexen te situeren. Het voorlopige, indicatieve ontwerp gaat uit van 4 gebouwen van ieder maximaal 5 bouwlagen hoog. De gebouwen staan in een parkachtige omgeving waar ruimte is voor paden, zitplekken en 2 sportveldjes. Het parkeren is gesitueerd achter de gebouwen, in de zones waar vanwege milieubeperkingen geen woningen zijn toegestaan. In totaal biedt de invulling ruimte aan 120 appartementen met in totaal 400 bedden. Daarmee zijn 120 parkeerplaatsen nodig. Onderstaande invulling is indicatief en bedoeld om de mogelijkheden in beeld te brengen.



Afbeelding 2.9: 3D-impresie mogelijke opzet met 4 kleinschalige woongebouwen.



Afbeelding 2.10: Stedenbouwkundige opzet huisvesting arbeidsmigranten (indicatief)

In het huidige stedenbouwkundige plan en op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn de rechthoekige waterpartijen meegenomen in de inrichting van het gebied, waardoor een groenere invulling mogelijk is met meer natuurvriendelijke oevers en verblijfsplekken (vlonders) tussen de rietkragen. In het ontwerp in bovenstaande afbeeldingen is de groene, natuurvriendelijke oever zoals in het stedenbouwkundig plan nog niet verwerkt.

2.3.3 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit

Gemeente Westland heeft het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend en in de omgevingsvisie is opgenomen dat bij ontwikkelingen zoveel mogelijk de minimale eisen worden gehanteerd en dat als kader mee wordt gegeven om zoveel mogelijk klimaatadaptief, duurzaam en groeninclusief te ontwerpen en in te richten. Met ingang van 2020 wordt gezorgd dat elke nieuwe gebiedsontwikkeling klimaatadaptief is.

De ontwikkelingen van bedrijventerrein ABC Westland - De Strijp spelen al lang voor de ondertekening van het Convenant en het vaststellen van de Omgevingsvisie, maar door op verschillende niveaus in te spelen op de aspecten duurzaamheid, ecologie en klimaatadaptatie, kan zowel op het bedrijventerrein als in de groene ecologische zone langs het Wenpad worden voorzien in maatregelen.

Voor een optimale invulling van de ecologische zone is door bureau Van der Goes en Groot in navolging van de ecologische quickscan een ecologische scan uitgevoerd met betrekking tot het ten oosten van dit plangebied gelegen NNN-gebied. Op basis van een veldbezoek en bevindingen

uit een eerder uitgevoerde quickscan is een beoordeling gemaakt van de relatie tussen het naastgelegen NNN-gebied en het plangebied. De input van dit onderzoek is verwerkt in het ontwikkelingsplan voor het bedrijventerrein en de ecologische zone. Het ontwikkelingsplan geeft aan op welke wijze het terrein en dan met name de ecologische zone tussen het bedrijventerrein en Wenpad optimaal kan worden ingericht. De zone moet ruimte bieden aan natuur, maar kan ook gebruikt worden al recreatieve wandelverbinding. Hiertoe wordt een struipad aangelegd dat op twee plekken op het Wenpad wordt aangesloten. Daarnaast zijn er twee verbindingen richting het bedrijventerrein. De zone kan daarmee zowel voor mensen van buiten het terrein als door werknemers van de bedrijven op het terrein worden gebruikt. Door aan de zijde van het Wenpad een natuurvriendelijke oever aan te leggen ontstaat een zone die niet of minder makkelijk te bereiken is. Dit voorkomt dat mensen zich aan de achterzijde van de woningen begeven. Het ontwikkelingsplan is opgenomen in de [Bijlage 5](#).

Op het bedrijventerrein zelf zullen maatregelen met name op gebouwniveau plaatsvinden. Daarbij maken zonnepanelen op de daken in combinatie met witte dakbedekking en groene (sedum) randen een belangrijk deel uit van het pakket aan duurzaamheidsmaatregelen. De sedum daken worden in de eerste 5 meter langs de dakrand gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een groen grid dat met name in de lengterichting (tussen de Langesloot en sportvelden/kassen) een groenstructuur vormt. Onder de zonnepanelen is sedum minder wenselijk. De daken worden wel voorzien van een dakbedekking zodat het zonlicht weerkaatst wordt. Dit draagt bij aan minder hittestress, werkt isolerend voor de gebouwen en verhoogt het rendement van zonnepanelen. Tezamen met de groene dakranden dient in totaal 15% van de bedrijfskavels groen ingericht te worden.

Ten aanzien van de biodiversiteit zullen veel natuurlijke oevers worden gerealiseerd, veel groen langs de randen en groen op de daken. Ook zullen in de groene zones vogelhuisjes, bijenhôtels en indien nodig locaties voor vleermuizen worden geplaatst.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Doordat artikel 2 lid 5 aanhef en onder b Besluit m.e.r. sinds 7 juli 2017 het bevoegd gezag verplicht om de artikelen 7.17, 7.17 leden 1 – 4, 7.18, 7.19 leden 1 en 2 en 7.20a Wet milieubeheer toe te passen, is het bevoegd gezag verplicht om een beslissing te nemen over de vraag of bij de voorbereiding van het bestemmingsplan een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Bepalend voor het antwoord op die vraag is of de betrokken activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Door het bevoegd gezag dient tijdig een besluit te worden genomen om geen milieueffectrapportage op te stellen voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein ABC De Strijp". Uit de opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie [Bijlage 1](#)) blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden. Er worden derhalve geen belangrijke nadelige milieugevolgen

verwacht die zouden moeten leiden tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de onderhavige ontwikkelingen.

Het is van belang dat bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders) het besluit om géén milieueffectrapportage op te stellen neemt vóórdát het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het besluit moet tevens voorzien zijn van een goede inhoudelijke motivering.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

3.2.1 Wettelijk kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

3.2.2 Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

- ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Op basis van eerdergenoemde VNG-publicatie kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven beperkend kunnen zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in hun omgeving. In deze uitgave zijn per (milieu-)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd die kunnen worden aangehouden ten einde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Hiertoe worden een zestal milieucategorieën onderscheiden. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, welke ten opzichte van in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar). In onderstaande tabel zijn de VNG-richtafstanden voor milieubelastende functies gegeven zoals deze gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en van een gemengd gebied.

Milieucategorie:	Afstand tot rustige woonwijk:	Afstand tot gemengd gebied:
Categorie 1	10 m	0 m
Categorie 2	30 m	10 m
Categorie 3.1	50 m	30 m
Categorie 3.2	100 m	50 m

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Ter plaatse van bedrijventerrein ABC - De Strijp is sprake van een gemengd gebied. De woningen aan het Wenpad worden omgeven door glastuinbouwcomplexen en liggen in de nabijheid van het bestaande bedrijventerrein ABC-Westland. Aan de andere kant van het terrein, vormen glastuinbouwbedrijven, een manege, sportvelden de Arckelweg een combinatie van functies waardoor sprake is van gemengd gebied.

Bedrijven en inrichtingen in en rond het plangebied

Voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering is er sprake van twee situaties. Enerzijds kunnen nieuwe bedrijven in het gebied leiden tot hinder voor omliggende woningen. Anderzijds kunnen bedrijven en inrichtingen buiten het plangebied mogelijk beperkt worden door de nieuwe milieugevoelige functies (woningen) in het plangebied.

Manege de Arckelhoeve

Aan de Arckelweg, ten zuiden van het plangebied, ligt manege de Arckelhoeve. De manege kent een milieucontour op basis van geurhinder. De contour bedraagt 50 meter en wordt gemeten vanuit het stallencomplex. De contour reikt tot over de gronden aan de overzijde van de sloot, waar de huisvesting van arbeidsmigranten is voorzien. Om geuroverlast te voorkomen wordt de woningbouw buiten de contour gerealiseerd. De gronden binnen de contour zullen worden gebruikt voor de benodigde parkeervoorzieningen. Hierdoor zal in de toekomst geen sprake zijn van geuroverlast van de manege en wordt de manege niet beperkt in haar activiteiten.

Sportcomplex Verburch

Ten zuiden en oosten van de manege ligt het sportcomplex Verburch. Sportvelden met verlichting kennen een milieucategorie 3.2 en milieucontour van 50 meter (in gemengd gebied). De contour reikt tot over de gronden van het plangebied, maar komt niet verder richting de gevoelige

woonfuncties dan de contour van de manege. De sportvelden leiden daarom niet tot hinder bij de woningen

Toekomstige bedrijven versus toekomstige nieuwe woonfuncties

Het plan maakt op twee plaatsen nieuwe ,milieu- en geluidgevoelige functies mogelijk, Het gaat om de voormalige bedrijfswoning aan het Wenpad en aan de Arckelweg en de huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten aan de Arckelweg.

- Arckelweg

Om te voorkomen dat de bestaande en nieuw te bouwen woongebouwen aan de Arckelweg hinder ondervinden van de toekomstige bedrijven op het bedrijventerrein of deze bedrijven in hun activiteiten beperken wordt bij de bedrijven een interne zonering toegepast. Dit betekent dat binnen de bedrijfsbestemming uitsluitend categorie 3.1 bedrijven zijn toegestaan op een afstand van minimaal 30 meter uit het bouwvlak waarbinnen woningen zijn toegestaan. Voor categorie 3.2. bedrijven geldt een afstand van minimaal 50 meter. Hierdoor is voor een klein deel van de kavels die grenzen aan het de woningen maximaal categorie 3.1 van toepassing.

- Wenpad

Om overlast aan de bestaande woningen aan het Wenpad te voorkomen wordt eveneens een zonering van 30 en 50 meter aangehouden. Daarbij wordt een gesloten bebouingswand gerealiseerd, waarbij de belangrijkste geluidhinderlijke activiteiten (vrachtwagenbewegingen) aan de westzijde van de bebouwing plaatsvinden. De afstand van die activiteiten tot de woningen bedraagt daarmee zo'n 40 tot 70 meter meer dan de genoemde richtafstanden. Bovendien heeft de bebouwing daarbij een afschermdende werking. Om te voorkomen dat toch sprake is van overlast op bestaande woningen is een aanduiding specifieke vorm van bedrijf – 1 opgenomen, waarmee geborgd wordt dat technische installaties op het dak uitsluitend zijn toegestaan indien ze worden afgeschermd of uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van geluidhinder ter plaatse van de woningen.

Afwijken van de gebruiksregels

De toelaatbaarheid zoals deze hierboven is beschreven, betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In dat geval kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de algemene toelaatbaarheid. Op die manier kan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit toe worden gelaten. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane categorie.

3.2.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en worden de bestaande bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

3.3 Geluid

3.3.1 Wettelijk kader

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

Voor bestaande woningen is de verandering van de geluidsbelasting door de uitbreiding van het bedrijventerrein getoetst aan de grenswaarden uit het hoofdstuk 'Reconstructie-situaties' uit de Wgh. Alhoewel geen sprake is van een fysiek wijziging van de wegen is de verandering van de geluidsbelasting getoetst aan deze normen. Bij een reconstructie in de zin van de Wgh is een geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zonder meer toegestaan. Verder stelt de Wgh dat sprake is van een significante, hoorbare toename van de geluidsbelasting als de toename 1,5 dB of hoger is. Bij een toename van 1,5 dB of hoger moet vanuit de Wgh worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen doelmatig zijn.

3.3.2 Onderzoek

Algemeen

Met de aanleg van bedrijventerrein ABC-De Strijp zal sprake zijn van een toename aan wegverkeer op de ontsluitingswegen van en naar het terrein en sprake van verkeer op de nieuwe ontsluitingswegen binnen op het nieuwe terrein. Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van een woonbestemming langs de Arckelweg voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Door de uitbreiding van het bedrijventerrein en de bouw van de migrantenhuisvesting zal de verkeersintensiteit op de ontsluitingswegen op en rond het bedrijventerrein veranderen. Voor dit aspect is onderzocht of voor de bestaande woningen sprake is van een significante verandering van de geluidssituatie.

Naar deze aspecten is onderzoek gedaan.

Wegverkeerslawaaï nieuwe geluidgevoelige functies

De woongebouwen voor de arbeidsmigranten langs de Arckelweg liggen binnen de onderzoekszone van de Arckelweg. Naar de geluidbelasting van het wegverkeer op de rand van de woonbestemming is akoestisch onderzoek uitgevoerd (KuiperCompagnons, oktober 2023 [Bijlage 6](#)). Uit dit onderzoek blijkt dat de ter plaatse van de nieuwe woonbestemming langs de Arckelweg de voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 62 dB voor het verkeer op de Arckelweg zodat de maximale hogere waarde van 63 dB niet wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 52 dB door het verkeer op de ABC-Westland op het nieuwe deel van het bedrijventerrein zodat de maximale hogere waarde van 58 dB ook niet wordt overschreden.

Maatregelenafweging

In het onderzoek is beschouwd of geluidsreducerende maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting ter plaatse van de huisvesting van de arbeidsmigranten te verlagen. Uit deze beschouwing blijkt dat de afstand tot de Arckelweg niet kan worden vergroot en dat maatregelen in het overdrachtsgebied vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst zijn.

De toepassing van een stiller wegdek over een lengte van 250 m op de Arckelweg is financieel doelmatig en leidt er tevens toe een groter deel van de buitengevels van de huisvesting van de arbeidsmigranten als geluidsluw kan worden beschouwd. Ook met deze maatregel kan niet worden aangetoond dat 50% van de wooneenheden kunnen worden gesitueerd aan een gevel waar de geluidsbelasting als geluidsluw kan worden beschouwd.

De toepassing van bouwkundige maatregelen, in de vorm van een corridor in de bouwblokken, leidt er toe dat 50% van de wooneenheden kan worden gesitueerd aan de gevel waar de geluidsbelasting als geluidsluw kan worden beschouwd. Op deze wijze is aangetoond dat het plan akoestisch haalbaar is.

Voor de nieuw geprojecteerd wooneenheden moet een hogere waarde procedure worden doorlopen. In dit geval moet op gebouwniveau minimaal 50% van de woningen gesitueerd zijn aan een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 53 dB. Bij de uitwerking van het bouwplan moet met deze voorwaarde rekening worden gehouden. Deze verplichting kan in het hogere waarde besluit worden vastgelegd.

Hogere waarden

Omdat een hogere waarde procedure moet worden doorlopen moet een ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarden worden opgesteld. Het ontwerpbesluit moet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Wegverkeerslawaai bestaande woningen

Door de uitbreiding van het bedrijventerrein en de bouw van de migrantenhuysvesting zal de verkeersintensiteit op de ontsluitingswegen op en rond het bedrijventerrein veranderen. Voor dit aspect is onderzocht of dat voor de bestaande woningen een significante verandering van de geluidssituatie oplevert.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op de nieuwe ontsluitingswegen op het bedrijventerrein geen geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde op bestaande woningen. Onderzoek naar maatregelen en het vaststellen van een hogere waarde is niet noodzakelijk.

De toename van het verkeer door de uitbreiding veroorzaakt een toename van de geluidsbelasting van afgerond maximaal 1 dB. Omdat deze toename voor het menselijk oor niet hoorbaar is, is geen sprake van een significante verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein. Op het bedrijventerrein kunnen zich dan ook geen grote lawaaimakers vestigen. In de huidige situatie zijn dergelijke inrichtingen hier ook niet aanwezig.

3.3.3 Conclusie

Uit het onderzoek naar de geluideffecten op bestaande woningen kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een niet-significante en een voor het menselijk oor niet hoorbare toename van maximaal 1,0 dB. Het aspect geluid veroorzaakt daarmee geen significante verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen langs de ontsluitingsroutes. Uit onderzoek naar de huisvesting van arbeidsmigranten blijkt dat sprake is van een overschrijding van maximaal 62 dB zodat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. Om te voldoen aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid dient minimaal 50% van de woningen een geluidluwe gevel te hebben. Met toepassing van stil wegdek of andere bron- of overdachtsmaatregelen is dit niet haalbaar. Door toepassing van bouwkundige maatregelen zoals een corridor kan wel worden voldaan aan deze voorwaarde. Gelijktijdig met het ter inzage leggen van het bestemmingsplan zal een hogere waarde procedure worden doorlopen.

3.4 Luchtkwaliteit

3.4.1 Wettelijk kader

Wet luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide,

stikstofdioxide en stikstofdioxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 t/m 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

- Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de m

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Uit berekeningen in het kader van het luchtkwaliteitsonderzoek (KuiperCompagnons, mei 2023) blijkt dat de bijdrage voor de maatgevende stof maximaal 0,4 µg/m³ is, zodat geen sprake is van een NIBM-bijdrage. Omdat de grenswaarde van 40 µg/m³ op 10 m vanaf de rand van de weg lang niet wordt overschreden zijn er geen belemmeringen. De maximaal berekende concentratie bedraagt 21 µg/m³.

3.4.2 Onderzoek

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan.

De uitbreiding van het bedrijventerrein genereert extra verkeersbewegingen op het bedrijventerrein maar ook op de relatief druk bereden Arckelweg en de Paul Captijnlaan welke wegen dienst doen als ontsluitingswegen van en naar het bedrijventerrein. Omdat het verkeer de belangrijkste bron voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen is, is door middel van een berekening de (toename van) de concentraties luchtverontreinigende stoffen berekend. De variant zonder en met de uitbreiding van het bedrijventerrein zijn berekend. Er is gerekend op 10 m vanaf de rand van de genoemde wegen of op geringere afstand voor zover woningen dichterbij de rand van de weg zijn gelegen. De (toename van) het verkeer door de uitbreiding is reeds beschreven in het akoestisch onderzoek. Deze verkeersgegevens zijn daarnaast ook opgenomen in de [Bijlage 3](#) van deze toelichting.

De resultaten van de luchtkwaliteitsberekeningen zijn opgenomen in de [Bijlage 7](#) bij deze toelichting. Uit deze resultaten blijkt dat de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor de stof PM_{2,5} niet wordt overschreden. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan. De Omgevingsdienst

Haaglanden heeft op 29 september 2023 de aangeleverde documenten beoordeeld op het aspect luchtkwaliteit en akkoord bevonden.

3.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de daarop gestoelde regelingen vereist. Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de betreffende regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet het volledig uitsluiten van het risico - waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het risico kan op een afbeelding zichtbaar worden gemaakt door een (iso)risicocontour die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers plaatsvindt. Het drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting, als bedoeld in de Wet milieubeheer, of bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet onderzocht - en verantwoord - worden omdat ook buiten de genoemde risicocontour van het plaatsgebonden risico nog letale effecten kunnen optreden in het invloedgebied van de risicovolle activiteit en groepen personen slachtoffer kunnen worden van een calamiteit.

3.5.2 Onderzoek

Inleiding

Externe veiligheid gaat over de beoordeling van de risico's die verband houden met het gebruik van gevaarlijke stoffen. Tijdens de productie, de opslag, het gebruik en het transport kunnen er zich calamiteiten voordoen, waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Dit houdt daarom een risico in voor de omgeving van dergelijke activiteiten. Externe veiligheid heeft geen betrekking op mogelijke gezondheidsschade door langdurige blootstelling aan gevaarlijke of schadelijke stoffen. Het gaat om plotseling optredende schadelijke effecten en de directe gevolgen

van die effecten. 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 ruimtelijk besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). 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. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Met het oog op de Modernisering Omgevingsveiligheidsbeleid van het Rijk wordt het accent verlegd van de risicobenadering naar een effectbenadering. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet zijn in dat verband de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations (Stcrt. 2016, 31453) en de Circulaire externe veiligheid LNG-tankstations (Stb. 2015, 3125) gepubliceerd en in werking getreden.

Risicovolle inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen geformuleerd ter bescherming van de mens tegen de kans om te overlijden als gevolg van het vrijkomen of ontstaan van gevaarlijke stoffen bij een ongeval in een bedrijf of ander risicovol object. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Binnen de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour gerealiseerd worden. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR. De aan te houden veiligheidsafstanden zijn voor nader beschreven situaties vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen. Voor overige gevallen dient de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour te worden berekend.

In de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations wordt onderscheid gemaakt tussen (beperkt) kwetsbare objecten en zeer kwetsbare objecten. De effectafstanden zijn respectievelijk 60 m en 160 m, gerekend vanaf het LPG-vulpunt.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, er zijn ook geen Bevi-inrichtingen die van invloed zijn op het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn de Wet basisnet en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is daarmee komen te vervallen. De wegen in beheer bij het Rijk zijn aangewezen als basisnetroute. Het bevoegd gezag neemt bij het vaststellen van een besluit dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een basisnetroute, ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten, de basisnetafstand in acht en houdt daarmee rekening ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast worden voor daartoe aangewezen rijkswegen binnen een zone van 30 meter vanaf de rand van de rijksweg beperkingen opgelegd vanwege eventuele plasbranden (plasbrandaandachtsgebied).

Voor het gedeelte van het plan dat binnen 200 m van een weg ligt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (transportroute), moet in de toelichting het groepsrisico worden verantwoord.

Op grond van de Risicokaart kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen in het invloedsgebied van een risicovolle transportroute:

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking (Bevb) getreden. Voor nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten geldt dan een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Langs buisleidingen moeten belemmeringsstroken in acht worden genomen waarbinnen geen bebouwing (zowel boven- als ondergronds) of ondergrondse tanks zijn toegestaan. Daarnaast hanteert de Gasunie de Algemene VELIN voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten.

De noodzaak voor het verantwoorden van het groepsrisico wordt beoordeeld op grond van de inventarisatieafstanden zoals deze zijn vastgelegd in bijlage 6 van het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen - Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen van maart 2010.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico onderscheidt het Bevb situaties waarin een 'volledige' verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een beperktere verantwoording kan worden volstaan. Er zijn twee situaties waarin volstaan kan worden met een beperkte verantwoording:

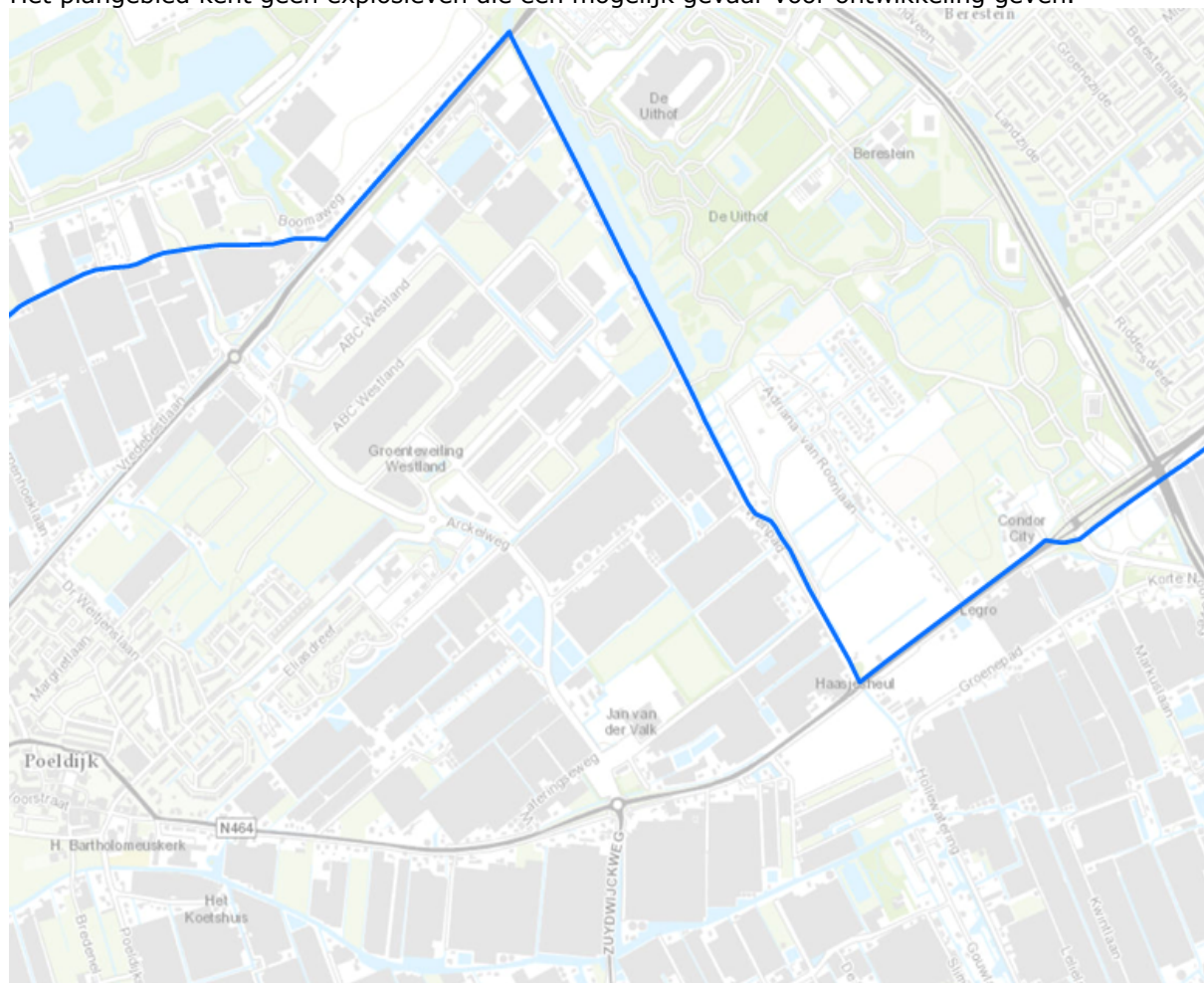
- Indien het bestemmingsplan betrekking heeft op het gebied tussen de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone van de buisleiding, of
- Wanneer het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW) bedraagt of het groepsrisico (uitgedrukt in relatie tot de OW) met minder dan 10% toeneemt en tevens onder de oriëntatiewaarde blijft.

Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen als bedoeld in het Bevb.

In het plangebied liggen geen aardgastransportleidingen of andere planologisch relevante leidingen.

Explosieven

Het plangebied kent geen explosieven die een mogelijk gevaar voor ontwikkeling geven.



Afbeelding 3.1: uitsnede Explosievenkaart Westland

3.5.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

3.6 Water

3.6.1 Wettelijk kader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met het doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.
- Nationaal waterplan

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Visie Ruimte en Mobiliteit;
- Verordening Ruimte en de waterverordening Zuid-Holland.

Nationaal beleid

Het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben op 25 juni 2008 een geactualiseerde versie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel) ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in Nederland. In de afgelopen vijf jaar is een groot deel van de gemaakte afspraken in het oorspronkelijke NBW inmiddels uitgevoerd. De NBW-partijen gaan nu gezamenlijk verder met de uitvoering van de nieuwe afspraken in het akkoord, onder meer over klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur. Ook is er meer aandacht voor de implementatie van de Kaderrichtlijn Water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie sluit aan op de uitgangspunten van het Nationaal Waterplan en vult deze op onderdelen aan.

Uitgangspunten zijn het verbeteren van de waterkwaliteit, het voorkomen van wateroverlast,

ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Provinciaal beleid

Het provinciaal waterbeleid voor de periode 2016-2021 bestaat uit: de Visie Ruimte en Mobiliteit, Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) 2016 - 2021, onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 en het Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) zijn de ruimtelijke componenten opgenomen van het waterbeleid. Hoofdstuk 4 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid:

- de ambitie om een duurzaam, concurrerende en leefbare Europese topregio te zijn. De Provincie bevordert de transitie naar een water -en energie efficiënte samenleving. Daar spelen het verbeteren van toekomstwaarde, de gebruikswaarde en de belevingswaarde een belangrijke rol;
- aan het watersysteem worden grote uitdaging gesteld door verzilting, klimaatverandering, inklinking, veranderd ruimtegebruik en de daarbij passende veranderingen van het watersysteem;
- het beter benutten van de kansen en natuurlijke kwaliteiten van de bodem en de ondergrond is tevens een speerpunt van het provinciaal waterbeleid;
- tenslotte door een verandering naar een duurzame voorziening in de energiebehoefte kan worden ingezet op een energie-efficiënte samenleving.

De provincie heeft samen met de gemeente Den Haag en Westland een Visie Vaartenland opgesteld, een visie op hoe de vaartenstructuur in Westland en Den Haag recreatief/toeristisch en economisch elkaar kan versterken. Het project Westlandse Waterlijnen heeft de provincie in samenwerking met heel veel stakeholders uit het gebied ten westen van het Rijn-Schiekanaal opgesteld (Westland, Den Haag, Delft, Midden-Delfland, Schiedam, Vlaardingen en Maassluis).

Waterschapsbeleid

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 'Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap'. In dit Waterbeheerplan 5 (WBP 5) heeft het Hoogheemraadschap van Delfland (Delfland) zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Het WBP 5 is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het WBP 5 staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop:

- de waterveiligheid;
- het waterbeheer;
- de waterkwaliteit;
- het zuiveren van afvalwater.

Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen. Delfland voert zijn kerntaken uit ten behoeve van het behouden en verbeteren van de leefomgeving voor inwoners, medeoverheden, bedrijven en de natuurwaarden in het beheergebied. Het is een uitdaging om bij de uitvoering van die taken aan te sluiten bij de beleving en de behoeften van de maatschappij. Waterbewustzijn vormt de onmisbare schakel voor draagvlak. Delfland wil dat mensen zich in de komende planperiode bewust worden van het water om hen heen, van de gevolgen van klimaatverandering en van hun eigen gedrag. Het vergroten van waterbewustzijn is daarom verweven in alle programma's en handelingen van Delfland in de komende planperiode.

De werkzaamheden en projecten die de komende zes jaar geïnitieerd worden zijn terug te brengen tot de volgende vier speerpunten van het waterschap:

- In stand houden: Investerings in de infrastructuur worden op een adequate manier in stand gehouden. De waterkeringen, het watersysteem, de ecologische structuren en het afvalwatersysteem worden met beheer verder geoptimaliseerd. Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar de levenscyclusbenadering;
- Investeren: Veranderende wetgeving en veranderingen in de omgeving vragen om aanpassing en verdere verbetering van ons watersysteem, de waterkeringen en het afvalwatersysteem. Dit betekent de kans op natte voeten verkleinen door bij het zoeken naar oplossingen om water langer vast te houden, de waterkeringen op orde te houden met oog voor de multifunctionaliteit, de waterkwaliteit te verbeteren en toe te spitsen op de potenties van het gebied en de waterzuiveringen om te bouwen tot zoetwaterfabrieken. Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen;
- Samenwerken: Het waterschap kan en doet het niet alleen, sterker nog, waterbeheer is ook een taak van andere overheden zoals gemeenten en van burgers en bedrijven. De samenwerking in het waterbeheer is pluriform van karakter. Het waterschap speelt hierop in door goed omgevingsmanagement en door op basis van transparantie en vertrouwen de samenwerking te zoeken en structureel te onderhouden. Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden;
- Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma's zijn er niet. Dit betekent dat er in de werk- en beleidsprocessen van de ambtelijke organisatie en bij bestuurlijke besluitvorming binnen de wettelijke mogelijkheden voldoende ruimte moet zijn om maatwerk te leveren. Innovatie fungeert daarbij als aanjager om te blijven vernieuwen, mee te bewegen met veranderingen en te voorkomen dat het waterschap statisch wordt.

In 2007 (herzien in oktober 2018) is een Handreiking Watertoets, ruimte voor water in ruimtelijke plannen opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. De watertoets berust op twee uitgangspunten:

- Standstill-beginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen; Het is belangrijk om water al bij de locatiekeuze en het ontwerp van ruimtelijke ontwikkelingen als ordenend principe te gebruiken. Dat voorkomt het ontstaan van knelpunten achteraf, zoals (grond)wateroverlast of slechte waterkwaliteit;
- Verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut. Het gaat daarbij ook om de relatie tussen de verschillende waterthema's (droogte en wateroverlast, afvalwater, waterkwaliteit en ecologie, waterkeringen). Waterknelpunten en/of problemen met waterkeringen worden niet afgewenteld op de omgeving of verschoven naar de toekomst.

De toelichting van bestemmingsplannen dient een beschrijving te bevatten van de volledige watersituatie binnen het plangebied, alsmede de te verwachten ontwikkelingen. Deze beschrijving dient in te gaan op de volgende aspecten:

- Beleidskader omtrent water;
- Veiligheid en waterkeringen;
- Waterkwantiteit;
- Grondwater en voorkomen van (zoet) water te kort;
- Onderhoud en bagger;
- Watersysteemkwaliteit en ecologie;
- Afvalwater en riolering;
- Klimaatadaptie.

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Westland , met als ondertitel 'Westlands water, nu en later' is een product van de gemeente Westland en het Hoogheemraadschap van Delfland. Hierin wordt onder andere de waterhuishoudkundige visie en ambities tot 2027 en de daarbij horende uitvoeringsplan 2015 tot 2018 beschreven. De thema's: "Toekomstig ruimtelijk beleid, Duurzaamheid, Schoon water, waterkeringen, Droge voeten, Afvalwaterketen Beheer en onderhoud, Zoetwatervoorzieningen en grondwater, Recreatie", worden hierin uitgewerkt. De ruimtelijke vertaling van de hieruit voortkomende maatregelen is per polder in kaart gebracht. De gewenste waterstructuur wordt door de gemeente vertaald in bestemmingsplannen en structuurvisies. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Westland 2011-2015 heeft de gemeente haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Met het eerste Verbreed GRP Westland 2011-2015 wordt niet alleen uitvoering gegeven aan de wettelijke eisen, maar wordt ook de onderlinge samenhang tussen de drie zorgplichten en reeds in gang gezette ontwikkelingen zoals het project Riolering Glastuinbouw Westland (RGW) weergegeven. Het Verbreed GRP is een logisch vervolg op de wijzigingen in

In het kader van de veiligheid en waterkeringen gelden aanvullende randvoorwaarden binnen de beschermingszone langs de waterkeringen.

Waterkwantiteit

Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur met voldoende mogelijkheden voor waterberging. Dit streven heeft uiteindelijk tot doel wateroverlast voor de nieuwe en de al aanwezige functies in het gebied te voorkomen. Bij het voorkomen van wateroverlast en het verwerken van hemelwater hebben perceeleigenaar, gemeente en Delfland elk een verantwoordelijkheid. De perceeleigenaar moet het hemelwater zoveel mogelijk zelf verwerken en vasthouden bij de plaats waar het valt, bijvoorbeeld een (slimme)regenton. De gemeente draag zorg voor de inzameling en verwerking van het afstromend hemelwater. Dit betekent, dat de gemeente in eerste instantie en initiatiefnemers/perceel eigenaren inspanning moet doen om dit hemelwater vast te houden of terug te brengen in de bodem. Vervolgens kan het (al dan niet na zuivering) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Delfland is vervolgens verantwoordelijk voor de ontvangst van hemelwater in het oppervlaktewater.

Watersleutel

Het Hoogheemraadschap van Delfland maakt gebruik van de watersleutel. Dit is een rekentool die helpt om te bepalen hoeveel waterberging moet worden gerealiseerd om bij een ruimtelijke ontwikkeling de effecten op het watersysteem te compenseren. Voor de uitbreiding van ABC Westland is de watersleutel ingevuld. Uit de berekening blijkt dat in de toekomstige situatie in totaal 12.061 m² aan water gerealiseerd moet worden. Naast 431 m² watercompensatie voor de toekomstige oppervlakteverharding houdt de watersleutel bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening met heviger neerslag door klimaatverandering. Om in 2050 klimaatbestendig te zijn is daarvoor een toename van 2.230 m² aan extra water nodig. In totaal komt dit op 2.661 m² aan nieuw water. Inclusief het reeds aanwezige oppervlaktewater (9.400 m²) is in totaal 12.061 m² water binnen het plangebied benodigd.

Het plan voorziet in een toename van de hoeveelheid oppervlaktewater van 9.400 m² naar 14.123 m². Dit betekent dat er 4.723 m² aan nieuw water wordt gerealiseerd, waarmee aan de eis van 2.661 m² wordt voldaan.

Watersleutel

Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.

Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.

Projectnaam & omschrijving

28-9-2023

14 -46 7 0 41

Watersleutel Bedrijventerrein ABC - De Strijp

Watersysteem

polder/boezem
gemaalcapaciteit mm/etmaal
peilgebied [kaart](#)

Dijkpolder Poeldijk
19.1

GPG2007DPP I



Oppervlakteverdeling plangebied

Stedelijk

verhard infrastr./bebouwing
onverhard stedelijk

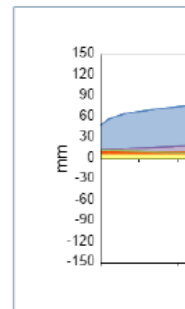
	HUIDIG	TOEKOMSTIG
verhard infrastr./bebouwing	0	140164
onverhard stedelijk	0	29185

Huidig, actueel klimaat, T50

Agrarisch glastuinbouw

verhard glasgebied
onverhard glasgebied

verhard glasgebied	158312	0
onverhard glasgebied	11037	0



Agrarisch gras, akkerbouw, natuur

verhard landelijk
onverhard landelijk

verhard landelijk	0	0
onverhard landelijk	0	0

Water

huidig aanwezig water

huidig aanwezig water	9400	9400
-----------------------	------	------

Totaal

oppervlakte plangebied

oppervlakte plangebied	178749	178749
------------------------	--------	--------

Gebiedskenmerken

negatief

gemiddeld maaiveld NAP m
maatgevend peil NAP m
gemiddelde drooglegging m

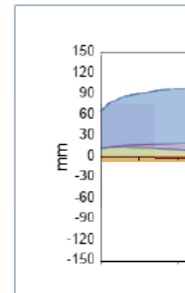
	HUIDIG	TOEKOMSTIG
gemiddeld maaiveld NAP m	-2.00	-2.00
maatgevend peil NAP m	-1.32	-1.32
gemiddelde drooglegging m	-0.68	-0.68

Ontwikkeling, klimaat 2050,

Oppervlaktewater in m²

extra te realiseren
huidig aanwezig
totaal te realiseren

	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
<u>extra</u> te realiseren	2661	431	2230
huidig aanwezig	9400	9400	
<u>totaal</u> te realiseren	12061	9831	2230
aandeel plangebied	6.7%	5.5%	1.2%

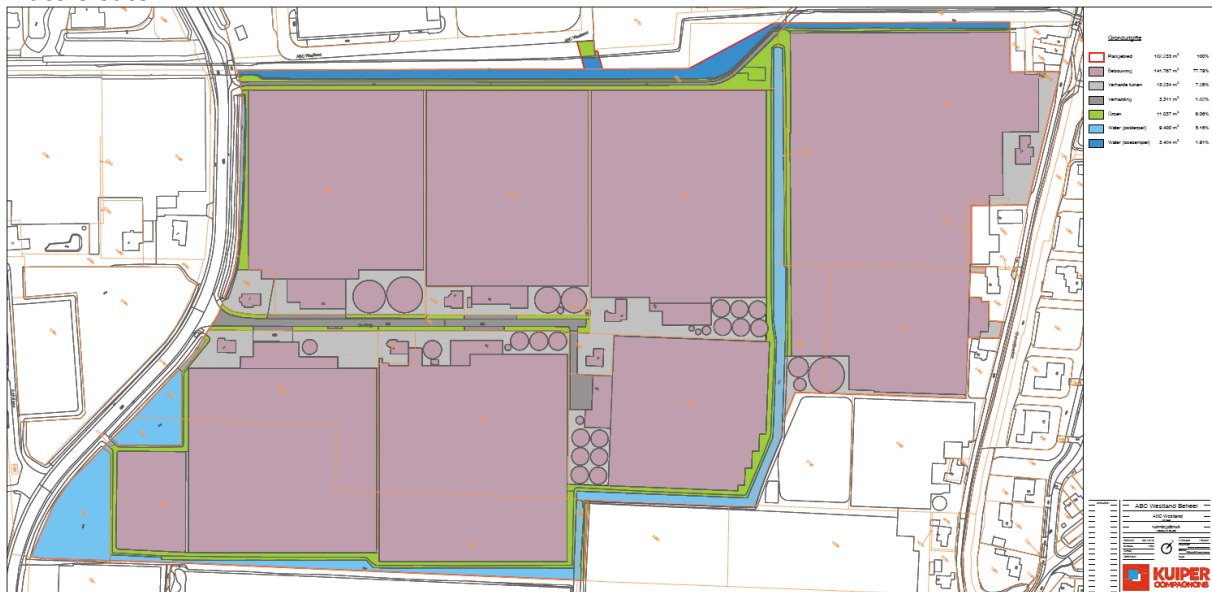


Waterberging in m³

extra te realiseren

	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
<u>extra</u> te realiseren	1310.9	-370.8	1681.7

Watersleutel



tekening ruimtegebruik bestaande situatie

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang om rekening te houden met een voldoende drooglegging om grondwateroverlast te voorkomen. Het bouwpeil moet daarom hoog genoeg boven het waterpeil liggen. Een voldoende hoog bouwpeil helpt niet alleen tegen grondwateroverlast, maar ook tegen wateroverlast in het algemeen. Delfland adviseert om rekening te houden met een drooglegging van 1,2 m, maar met een minimum van 1,0 m. Daarnaast kan het zijn, dat de ontwikkeling juist effecten op het grondwater of het watertekort heeft. Hier moet bijvoorbeeld gedacht worden aan ondergrondse constructies die ervoor zorgen dat de grondwaterstroming wordt afgekapd.

Afvalwater en riolering

Voor de afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van bedrijven en woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier of publiek terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer, en dergelijke. Nieuwe woningen, bedrijven en verharding zullen het hemelwater op oppervlaktewater gaan lozen. Het huishoudelijk afvalwater zal door een rioelstelsel aangesloten worden op het gemeentelijk rioelstelsel. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- water opvangen door toepassen van vegetatiedaken;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar (nabij gelegen) oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI (Delfland geeft aan dat dit geen voorkeur meer heeft).

De gevolgen van nieuw afvalwater vanuit het gebied voor het rioelgemaal moeten nog worden geïnventariseerd. Initiatiefnemer moet een rioleringsplan indienen waarin duidelijk wordt hoeveel water wordt afgekoppeld en hoeveel water wordt afgevoerd naar het rioelgemaal, betreffende hemelwater en droogweer afvoer.

Het is van belang om een logische verdeling te maken van HWA overstorten in het plangebied. Inzet is bovenal dit te voorkomen door regenwater niet via het rioel af te voeren maar vast te houden en te bergen in bodem en oppervlaktewater (zie voorstel klimaatbestendig bouwen).

Klimaatadaptatie

Onder klimaatadaptatie kan worden verstaan "het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat". Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden. Er zijn verschillende klimaat- en duurzaamheidsoplossingen mogelijk binnen de volgende thema's (niet limitatief):

- Wateroverlast
- Bodemdaling/ zetting
- Biodiversiteit
- Duurzame materialisatie
- Droogte
- Energietransitie

- Hittestress
- Subsidieregelingen/ investeringskosten/ beheerskosten

Voor het uitbreidingsgebied zullen de volgende maatregelen worden toegepast:

De daken zullen van de toekomstige bedrijfspanden zullen - vanuit het oogpunt van duu-zaamheid en meervoudig ruimtegebruik - meerdere functies (kunnen) krijgen. Hierbij wordt ingezet op een groot aandeel zonnepanelen op de daken. Daarnaast is gekeken naar een groene invulling van de daken. Een sedumdakbedekking zorgt voor isolatie en houdt het regenwater dat op de daken valt langer vast voordat het via regenpijpen naar richting het oppervlaktewater wordt afgekoppeld. Vanwege de bouwconstructie van de toekomstige bedrijfsloodsen en de draaglast van zonnepanelen en eventuele parkeervoorzieningen op het dak, is een volledig groen dak waarschijnlijk niet haalbaar. Om die reden is gekozen om de dakranden groen aan te kleden. Het plan is om de eerste 5 meter vanaf de gevel verplicht groen in te richten. Hierdoor ontstaat een netwerk van groene verbindingen over de daken. Tevens kan het regenwater in deze zone kort worden vastgehouden, waardoor de afvoer van regenwater enigszins vertraagd zal plaatsvinden. Daarnaast zijn binnen het ontwerp van KuiperCompagnons op diverse locaties natuurlijke taluds opgenomen. Ook wordt er bij het uitwerken van het civieltechnisch DO gestreefd naar een (zo veel mogelijk) gesloten grondbalans. Daarnaast wordt bij het opstellen van dit Definitief Ontwerp de wegen en trottoirs zo ontworpen dat (waar praktisch haalbaar) het oppervlaktewater oppervlakkig richting de watergang afstroomt, zonder de tussenkomst van een riool.

3.6.3 Conclusie

Het aspect water leidt niet tot belemmeringen voor de ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de compensatie-eis uit de watersleutel en de watergangen worden conform het beleid van het Hoogheemraadschap aangelegd.

3.7 Bodem

3.7.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van

plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

3.7.2 Onderzoek

Voor het gehele plangebied zijn diverse bodemonderzoeken gedaan waaruit blijkt dat voor bepaalde de bodem geschikt is voor de toekomstige bestemming, wel zijn aanvullende onderzoeken noodzakelijk.

De Strijp 1

Door BMA Milieu B.V. is een verkennend milieukundig onderzoek uitgevoerd op adres Strijp 1. De resultaten zijn weergegeven in 'Milieukundig bodemonderzoek De Strijp 1 Poeldijk Gemeente Westland' met kenmerk MBO.2022.0205-1 van 3 februari 2023. Uit het onderzoek volgen de onderstaande conclusies en aanbevelingen:

- Olietank
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' niet juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld.
- Opslag- en aanmaakplaats meststoffen en bestrijdingsmiddelenkast
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' juist is. Ter plaatse is in het grondwater een overschrijding van de streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft geen nader onderzoek te worden aanbevolen.
- Overig terrein
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft geen nader onderzoek te worden aanbevolen.
- Erfverharding
Het asfalt ter plaatse van het erf is niet teerhoudend en kan worden afgevoerd naar een asfaltcentrale voor hergebruik. De puinfundering bevat indicatief geen asbest boven de detectielimiet en wordt op basis van de analyse op samenstelling (PAK, PCB's en minerale olie) ingedeeld als niet-vormgegeven bouwstof en is indicatief geschikt voor hergebruik.
- Algemeen
Ons inziens vormen de resultaten van dit onderzoek milieuhygiënisch gezien geen risico

voor de aankoop van de locatie. Aanbevolen wordt onderhavige rapportage af te stemmen met het bevoegd gezag.

Na de sloop van de opstallen moet een onderzoek naar asbest worden verricht. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 5 oktober 2023 aangegeven dat er aanvullend verkennend bodemonderzoek gedaan moet worden en een asbest in grond onderzoek moet worden uitgevoerd om alsnog voldoende inzicht in de bodemkwaliteit te verschaffen.

De Striip 2

Door BMA Milieu B.V. is een verkennend milieukundig onderzoek uitgevoerd op adres Striip 2. De resultaten zijn weergegeven in 'Milieukundig bodemonderzoek De Striip 2 Poeldijk Gemeente Westland' met kenmerk MBO.2022.0205-2 van 3 februari 2023. Uit het onderzoek volgen de onderstaande conclusies en aanbevelingen:

- Voormalige olietank
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' niet juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld.
- Opslag- en aanmaakplaats meststoffen en bestrijdingsmiddelenkast
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' juist is. Ter plaatse zijn in het grondwater overschrijdingen van de streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft geen nader onderzoek te worden aanbevolen.
- Overig terrein
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'onverdacht' voor asbest juist is en 'verdacht' voor de overige parameters ook juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft geen nader onderzoek te worden aanbevolen. In de bovengrond wordt zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond.
- Erfverharding
Het asfalt ter plaatse van het erf is niet teerhoudend en kan worden afgevoerd naar een asfaltcentrale voor hergebruik. De puinfundering bevat indicatief geen asbest boven de detectielimiet en wordt op basis van de analyse op samenstelling (PAK, PCB's en minerale olie) ingedeeld als niet-vormgegeven bouwstof en is indicatief geschikt voor hergebruik.
- Algemeen
Ons inziens vormen de resultaten van dit onderzoek milieuhygiënisch gezien geen risico voor de aankoop van de locatie. Aanbevolen wordt onderhavige rapportage af te stemmen met het bevoegd gezag.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft het onderzoek beoordeeld en aangegeven dat het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 en de NEN 5707 en als voldoende wordt beoordeeld. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de grond wordt de

achtergrondwaarde (AW 2000) overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik. Voor de locatie is geen goedgekeurd nulsituatie onderzoek aanwezig. Door het bodemonderzoek is de eindsituatie aangaande de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie vastgesteld. Er zijn ten hoogste lichte verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden geconstateerd. Herstel van de bodem is in dit specifieke geval niet noodzakelijk. Het asfalt is conform de CROW 210 onderzocht en is niet teerhoudend. De puinfundering onder de asfaltverharding is indicatief toepasbaar.

De Strijp 3

Door BMA Milieu B.V. is een verkennend milieukundig onderzoek uitgevoerd op adres Strijp 3. De resultaten zijn weergegeven in 'Milieukundig bodemonderzoek De Strijp 3 Poeldijk Gemeente Westland' met kenmerk MBO.2022.0205-3 van 3 februari 2023. Uit het onderzoek volgen de onderstaande conclusies en aanbevelingen:

- Voormalige olietank
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' niet juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld.
- Opslag- en aanmaakplaats meststoffen en bestrijdingsmiddelenkast
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' juist is. Ter plaatse zijn in het grondwater overschrijdingen van de streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft geen nader onderzoek te worden aanbevolen.
- Matige verontreiniging met nikkel in het grondwater
Uit de Nota vergunningverlening, toezicht en handhaving 2018-2021 (d.d. 19 december 2017, geldig tot 1 januari 2024) en bijbehorende Beleidsregel Onderzoek en Sanering van Bodemverontreiniging blijkt dat in gebieden waar gehalten aan arseen, nikkel, zink, lood en/of barium de interventiewaarde voor grondwater overschrijden, nader onderzoek naar de grondwaterverontreiniging niet is vereist wanneer er geen specifieke bron voor deze verontreiniging aanwijsbaar is. Dit geldt alleen als de gehalten in de vaste bodem lager zijn dan de landelijke achtergrondwaarden of specifieke achtergrondwaarden. Aangezien in onderhavig bodemonderzoek de grond ter hoogte van de grondwaterstand niet is verontreinigd met nikkel, behoeft geen nader onderzoek te worden aanbevolen.
- Overig terrein
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' juist is. Ter plaatse zijn in de grond overschrijdingen van de achtergrondwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft geen nader onderzoek te worden aanbevolen.
- Erfverharding
- Het asfalt ter plaatse van het erf is niet teerhoudend en kan worden afgevoerd naar een asfaltcentrale voor hergebruik. De puinfundering bevat indicatief geen asbest boven de

detectielimiet en wordt op basis van de analyse op samenstelling (PAK, PCB's en minerale olie) ingedeeld als niet-vormgegeven bouwstof en is indicatief geschikt voor hergebruik.

- **Algemeen**

Ons inziens vormen de resultaten van dit onderzoek milieuhygiënisch gezien geen risico voor de aankoop van de locatie. Aanbevolen wordt onderhavige rapportage af te stemmen met het bevoegd gezag.

Na de sloop van de opstallen moet een onderzoek naar asbest worden verricht. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 5 oktober 2023 aangegeven dat er aanvullend verkennend bodemonderzoek gedaan moet worden en een asbest in grond onderzoek moet worden uitgevoerd om alsnog voldoende inzicht in de bodemkwaliteit te verschaffen.

De Strijp 4, 5 en 6 en Wenpad 17

In november 2022 zijn verschillende (water)bodemonderzoeken uitgevoerd voor het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied. Het gaat om het 'Verhardingsonderzoek De Strijp 4, 5 en 6 en Wenpad 17 Poeldijk Gemeente Westland', 'Milieukundig bodemonderzoek De Strijp 4, 5 en 6 en Wenpad 17 Poeldijk Gemeente Westland' en 'Waterbodemonderzoek De Strijp 4, 5 en 6 en Wenpad 17 Poeldijk Gemeente Westland', allen opgesteld door BMA Advies B.V.

Uit het Verhardingsonderzoek blijkt dat de puinfundering op de locaties indicatief wel toepasbaar en het asfalt indicatief niet teerhoudend is. Het asfalt is conform de CROW 210 onderzocht en is niet teerhoudend. De puinfundering onder de asfaltverharding is indicatief toepasbaar.

Het Milieukundig bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740, de NEN 5707 en de NTA 5755 en wordt als voldoende beoordeeld. Op basis van de resultaten van het onderzoek moet aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek worden uitgevoerd om voldoende inzicht in de bodemkwaliteit te verschaffen.

Op de locaties worden licht verhoogde gehalten aan chroom in het grondwater aangetoond. Formeel is het mogelijk dat deze te relateren zijn aan opslag van meststoffen. Omdat deze verhoogde waarden in het grondwater binnen het onderzoeksgebied ook buiten de opslag van meststoffen worden aangetoond kan niet geconcludeerd worden dat deze op basis van bedrijfsactiviteiten zijn veroorzaakt.

Het Waterbodemonderzoek is uitgevoerd conform de NVN 5720 en wordt als voldoende beoordeeld. Op basis van het onderzoek is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Voor de onderzochte percelen zijn ook afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd. Deze worden hieronder per adres behandeld.

De Strijp 4

In november 2008 zijn twee onderzoeken uitgevoerd door BMA Milieu B.V.. Het gaat om het 'Verkennend bodemonderzoek De Strijp 4 Poeldijk Gemeente Westland' (kenmerk NEN.2008034) en de rapportage 'Bemonstering en analyse van waterbodemonderzoek De Strijp 4 te Poeldijk in de Gemeente Westland' (kenmerk SLIB.20080343). Beide rapportages zijn verouderd en de onderzoeken zijn meegenomen in de onderzoeken 'Milieukundig bodemonderzoek De Strijp 4, 5 en

6 en Wenpad 17 Poeldijk Gemeente Westland' (kenmerk MBO.2022.0130) en 'Aanvullend bodemonderzoek De Strijp 4 Poeldijk Gemeente Westland', (kenmerk ABO.2022.0130-4) In de beoordeling van de Omgevingsdienst Haaglanden is aangegeven dat het laatste onderzoek is niet uitgevoerd conform de NEN 5740, maar dat het samen met het eerste rapport (kenmerk MBO.2022.0130 van 25 november 2022) als voldoende wordt beoordeeld. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de grond wordt de achtergrondwaarde (AW 2000) overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik.

Opgemerkt wordt dat voor de locatie geen nulsituatie onderzoek aanwezig is. Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is de eindsituatie aangaande de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie De Strijp 4 vastgesteld. Er zijn ten hoogste lichte verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden geconstateerd. Herstel van de bodem is in dit specifieke geval niet noodzakelijk.

De Strijp 5

Het 'Verkennd en eindsituatie bodemonderzoek De Strijp 5 Poeldijk Gemeente Westland', opgesteld door BMA Milieu B.V. met kenmerk NEN.2007167 van 31 augustus 2007 is inmiddels verouderd. Het bodemonderzoek is echter wel als onvoldoende beoordeeld. Wel dient er nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd om alsnog voldoende inzicht in de bodemkwaliteit te verschaffen.

Het onderzoek is geactualiseerd met de onderzoeken 'Milieukundig bodemonderzoek De Strijp 4, 5 en 6 en Wenpad 17 Poeldijk Gemeente Westland' (kenmerk MBO.2022.0130) en 'Aanvullend bodemonderzoek De Strijp 5 Poeldijk Gemeente Westland', (kenmerk ABO.2022.0130-5) In de beoordeling van de Omgevingsdienst Haaglanden is aangegeven dat het laatste onderzoek is niet uitgevoerd conform de NEN 5740, maar dat het samen met het eerste rapport (kenmerk MBO.2022.0130 van 25 november 2022) als voldoende wordt beoordeeld. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de grond wordt de achtergrondwaarde (AW 2000) overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik.

Opgemerkt wordt dat voor de locatie geen nulsituatie onderzoek aanwezig is. Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is de eindsituatie aangaande de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie De Strijp 5 vastgesteld. Er zijn ten hoogste lichte verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden geconstateerd. Herstel van de bodem is in dit specifieke geval niet noodzakelijk.

De Strijp 6

In augustus en september 2008 zijn twee onderzoeken uitgevoerd door BMA Milieu B.V.. Het gaat om de rapportage 'Bemonstering en analyse van waterbodem De Strijp 6 te Poeldijk in de Gemeente Westland' (kenmerk WB.20080251) en het 'Verkennd bodemonderzoek De Strijp 6 Poeldijk Gemeente Westland' (kenmerk NEN. 20080251) en. Beide rapportages zijn verouderd en de onderzoeken zijn meegenomen in de onderzoeken 'Milieukundig bodemonderzoek De Strijp 4, 5 en 6 en Wenpad 17 Poeldijk Gemeente Westland' (kenmerk MBO.2022.0130) en 'Aanvullend bodemonderzoek De Strijp 6 Poeldijk Gemeente Westland', (kenmerk ABO.2022.0130-6)

In de beoordeling van de Omgevingsdienst Haaglanden is aangegeven dat het laatste onderzoek is niet uitgevoerd conform de NEN 5740, maar dat het samen met het eerste rapport (kenmerk MBO.2022.0130 van 25 november 2022) als voldoende wordt beoordeeld. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de grond wordt de achtergrondwaarde (AW 2000) overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik.

Opgemerkt wordt dat voor de locatie geen nulsituatie onderzoek aanwezig is. Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is de eindsituatie aangaande de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie De Strijp 4 vastgesteld. Er zijn ten hoogste lichte verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden geconstateerd. Herstel van de bodem is in dit specifieke geval niet noodzakelijk.

Wenpad 17 te Poeldijk

Het 'Verkennd bodemonderzoek Wenpad 17 Poeldijk Gemeente Westland', opgesteld door BMA Milieu B.V. met kenmerk NEN.2010.0153 van 8 september 2010 is sterk verouderd. Er is daarom een nieuw, geactualiseerd en aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd om alsnog voldoende inzicht in de bodemkwaliteit te verschaffen.

In het 'Aanvullend en nader bodemonderzoek Wenpad 17 Poeldijk Gemeente Westland' (kenmerk ABO.2022.0130-17 van 10 maart 2023) en het voorgaande rapport 'Milieukundig bodemonderzoek De Strijp 4, 5 en 6 en Wenpad 17 Poeldijk Gemeente Westland' (kenmerk MBO.2022.0130 van 25 november 2022) is de bodem opnieuw onderzocht. Het rapport is door de Omgevingsdienst Haaglanden als voldoende beoordeeld. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de grond wordt de achtergrondwaarde (AW 2000) overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik. Voor de locatie geldt het rapport 'Wenpad 17 te Poeldijk' (opgesteld door WLTO/BLGG, met kenmerk 78133 van 12 juli 1999) als nulsituatie onderzoek. Op de locatie Wenpad 17 de zorgplicht van toepassing is in de bodem bij de opslag- en aanmaak van meststoffen (deellocatie 17.2). Er dient in het kader van de verkoop en de herinrichting van de locatie een plan van aanpak voor de verwijdering van het nieuwe geval van bodemverontreiniging ter goedkeuring ingediend te worden bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Het sterk asbesthoudende puinmateriaal ter plaatse van de voormalige sloot op de locatie Wenpad 17 gesaneerd dient te worden in overleg met de Inspectie Leefomgeving & Transport.

3.7.3 Conclusie

Op de locaties De Strijp 1 en 3 dient aanvullend bodemonderzoek onderzoek uitgevoerd te worden. Gelet op het feit dat de kassen momenteel nog in gebruik zijn, zal dit op een later tijdstip wordt gedaan. Op de locatie Wenpad 17 is de zorgplicht van toepassing in de bodem bij de opslag- en aanmaak van meststoffen Er dient in het kader van de verkoop en de herinrichting van de locatie een plan van aanpak voor de verwijdering van het nieuwe geval van bodemverontreiniging ter goedkeuring ingediend te worden bij de Omgevingsdienst Haaglanden.

Ter plaatse van de te dempen waterpartijen ter plaatse van de kadastrale percelen, heden bekend als kadastrale gemeente Monster, Sectie K, nummers 5798, 5799, 5800 en 5803 dient nog een

waterbodemonderzoek uitgevoerd te worden conform de NVN 5720, inclusief vooronderzoek conform NEN 5717.

3.8 Ecologie

3.8.1 Wettelijk kader

Natuurnetwerk Nederland

Op basis van het nieuwe rijksbeleid zoals opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN), heeft de provincie Zuid-Holland in december 2013 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) herijkt. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.

Bij de herijkte EHS is de prioriteit komen te liggen bij het bereiken van de doelen van de Natura-2000-gebieden en de Europese Kaderrichtlijn Water. Voor wat betreft het beleidsveld Natuur richt de provincie zich niet alleen op de kwantitatieve prestaties (output: hoeveel hectare verworven en ingericht, hoeveel beheerplannen Natura 2000 vastgesteld) maar vooral ook op de effecten (outcome: de natuurkwaliteit, hoe ontwikkelt de Zuid-Hollandse biodiversiteit zich). Het voorgaande is breder dan de reikwijdte van het NNN omdat er door de provincie van uitgegaan wordt dat de bijdrage aan de biodiversiteit ook buiten de begrenzing van het NNN plaatsvindt, bijvoorbeeld het leveren van een bijdrage aan de biodiversiteit door recreatiegebieden en het agrarisch gebied.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking. De Wnb is het nieuwe wettelijke stelsel voor natuurbescherming en vervangt drie tot dan bestaande wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het beschermingsregime gaat uit van het "nee, tenzij-principe". Dit betekent dat de genoemde verbodsbepalingen in de Wnb voor bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden altijd gelden. Het afwijken hiervan is alleen onder voorwaarden toegestaan. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland is het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming door middel van een vergunning, ontheffing of vrijstelling.

In de Wnb zijn bepalingen opgenomen voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten. Het gaat onder meer om soorten die in Nederland, maar ook in Europa in hun voortbestaan bedreigd worden. De Wnb kent drie beschermingsregimes:

- Vogels: het gaat hier om alle inheemse vogels in hun natuurlijk verspreidingsgebied. Ze zijn beschermd via de vogelrichtlijn;
- Dieren en planten: het gaat hier om alle inheemse dieren en planten. Ze zijn beschermd via de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;

- Nationale soorten: het gaat hier om de soorten, die niet onder de reikwijdte van de Vogel- of Habitatrichtlijn vallen. Deze soorten zijn wel nationaal beschermd.

Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing, vergunning of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. De bepalingen zijn samengevat in onderstaande tabel. De bepalingen voorzien in een bescherming van verblijfplaatsen, evenals de bescherming tegen verstorende invloeden. Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland kan een ontheffing verlenen van de verboden als genoemd in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10. van de Wnb.

	A	B	C	D	E
Verbodsbepaling	Vogels Vrl	Dieren Hrl/ Bonn/Bern	Planten Hrl/ Bonn/Bern	Dieren (‘nationaal’)	Planten (‘nationaal’)
Dieren of planten:					
Doden of vangen	3.1.1	3.5.1		3.10.1.a	
Storen/verstoren	3.1.4 (tenzij 3.1.5)	3.5.2			
Plukken, verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen			3.5.5		3.10.1.c
Onder zich hebben of vervoeren	3.2.6	3.6.2	3.6.2		
Plaatsen:					
Vernielen, beschadigen of wegnemen nesten	3.1.2				
Beschadigen of vernielen voortplantingsplaatsen		3.5.4		3.10.1.b (vaste vp)	
Beschadigen of vernielen rustplaatsen	3.1.2	3.5.4		3.10.1.b (vaste rp)	
Eieren:					
Vernielen (of –Vrl- beschadigen)	3.1.2	3.5.3			
Rapen	3.1.3	3.5.3			
Onder zich hebben	3.1.3				
<i>Toelichting:</i>					
<ul style="list-style-type: none"> Codes verwijzen naar wetsartikelen Wet natuurbescherming Oranje verbodsbepaling geldt alleen wanneer sprake is van opzet Rood verbodsbepaling geldt in alle gevallen, ook wanneer geen sprake is 					

Tabel verbodsbepalingen soortenbescherming onder de *Wnb*

Vrijstellingen

In de Wnb is een aantal algemene soorten amfibieën en zoogdieren beschermd onder de categorie "Nationale soorten", zoals gewone pad, bruine kikker en konijn. Provincie Zuid-Holland heeft bevoegdheid om bij verordening deze soorten "vrij te stellen" van de ontheffing/vergunningsplicht (Provincie Zuid-Holland, 2016). Dit betekent dat geen ontheffing nodig is voor werken gericht op ruimtelijke inrichting en ontwikkeling en beheer en onderhoud. Vrijgestelde soorten zijn niet meegenomen in deze toetsing.

Zorgplicht

De zorgplicht (artikel 1.11. Wnb) houdt in dat handelingen, die nadelige gevolgen kunnen hebben voor in het wild levende dieren en planten:

1. Achterwege gelaten worden, of
2. Noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. Deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt

Het betreft alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht dient onder meer als vangnet voor de bescherming van soorten waarvoor op grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt. De zorgplicht is daarnaast van toepassing op beschermde gebieden.

3.8.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderzoeksbureau Van der Goes en Groot heeft in mei 2021 een ecologische quickscan gedaan om te inventariseren of de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein ABC Westland mogelijk in strijd is met de Wet natuurbescherming. Het onderzoek wat betreft de quickscan is bijgevoegd als [Bijlage 10](#) bij deze toelichting. Wat betreft de soortenbescherming is de conclusie dat er mogelijk negatieve effecten zijn voor de beschermde soorten. Het gaat daarbij om de huismus en een aantal vleermuissoorten. Inmiddels wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van deze soorten in het gebied.

Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en huismussen

In 2022 is door onderzoeksbureau Van der Goes en Groot aanvullend onderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen en huismussen in het noordwestelijke deel van het plangebied (Strijp 4, 5 en 6 en de gronden aan het Wenpad). Tijdens de inventarisatie zijn zowel de huismus als vijf soorten vleermuizen aangetroffen. Het onderzochte gebied betreft slechts een gedeelte van het huidige plangebied. Het onlangs toegevoegde zuidoostelijke deel tussen het onderzochte gebied en de Arckelweg (Strijp 1, 2 en 3) wordt nog nader onderzocht.

Huisumus

In het plangebied zijn verblijfplaatsen aanwezig van de Huismus langs het Wenpad. In de bestaande plannen zullen de woningen en het groen in de omliggende tuinen langs het Wenpad behouden blijven. Hierdoor zullen naar verwachting geen negatieve effecten voor Huismus optreden. Als daarentegen aan woonadressen met huismusverblijven (Wenpad 17, 18 en 19A) ingrijpende werkzaamheden worden verricht, is een ontheffing van de Wnb nodig.

Een ontheffing is voor broedvogels niet nodig indien werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Vleermuizen

In het plangebied zijn alleen langsvliegende en foeragerende vleermuizen waargenomen. Verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied. Het leefgebied van de Watervleermuis (foerageergebied en vliegroute) is op grond van de daar gevonden aantallen

vleermuizen, beoordeeld als 'mogelijk essentieel'. De plannen zouden verder uitgewerkt moeten worden om negatieve effecten op Watervleermuis uit te sluiten. Te denken valt vooral aan werkzaamheden aan het water en de oevers, bruggen en aan verlichting langs en op het water. Als verstoring van vleermuizen in mogelijk essentieel leefgebied niet is uit te sluiten, is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen op de Wnb. Voor overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht.

Als daarnaast gewerkt wordt conform de gestelde beperkingen en restricties in de eerder uitgevoerde ecologische quickscan (VAN DER KNAAP, 2021), worden bij uitvoer van de plannen geen belangrijke negatieve effecten verwacht voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming is de conclusie dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn voor het Natuurnetwerk Nederland of de Natura 2000 gebieden (Zie [Bijlage 9](#)). Uitzondering is het aspect stikstofdepositie. Om te kunnen bepalen of sprake is van negatieve effecten als gevolg van stikstofemissie dient onderzoek plaats te vinden.

Stikstofdepositie

In verband met een mogelijk toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebieden, is door KuiperCompagnons in mei 2023 een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (zie [Bijlage 12](#)). Er zijn twee berekeningen (aanlegfase en gebruiksfase) gemaakt van de stikstofdepositie als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein en de realisatie van de huisvesting arbeidsmigranten. In de berekeningen is rekening gehouden met de huidige emissie van de glastuinbouwcomplexen en het verkeer van en naar de bedrijven. Deze emissie is met een verschilberekening vergeleken met de toekomstige emissie als gevolg van de bedrijven op het bedrijventerrein. Hieruit gebleken is dat er in de aanlegfase geen toename van de hoeveelheid stikstof plaatsvindt ten opzichte van het eerdere gebruik ten behoeve van de glastuinbouw. Voor de gebruiksfase is eveneens geen sprake van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

3.8.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten wat betreft de te beschermen natuur. Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en vogels in de nog niet onderzochte delen van het plangebied wordt momenteel uitgevoerd.

3.9 Cultuurhistorische aspecten

3.9.1 Wettelijk kader

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Sinds 2016 is deze wet vervangen

door de Erfgoedwet. Door middel van het overgangsrecht blijven enkele bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht tot de invoering van de Omgevingswet.

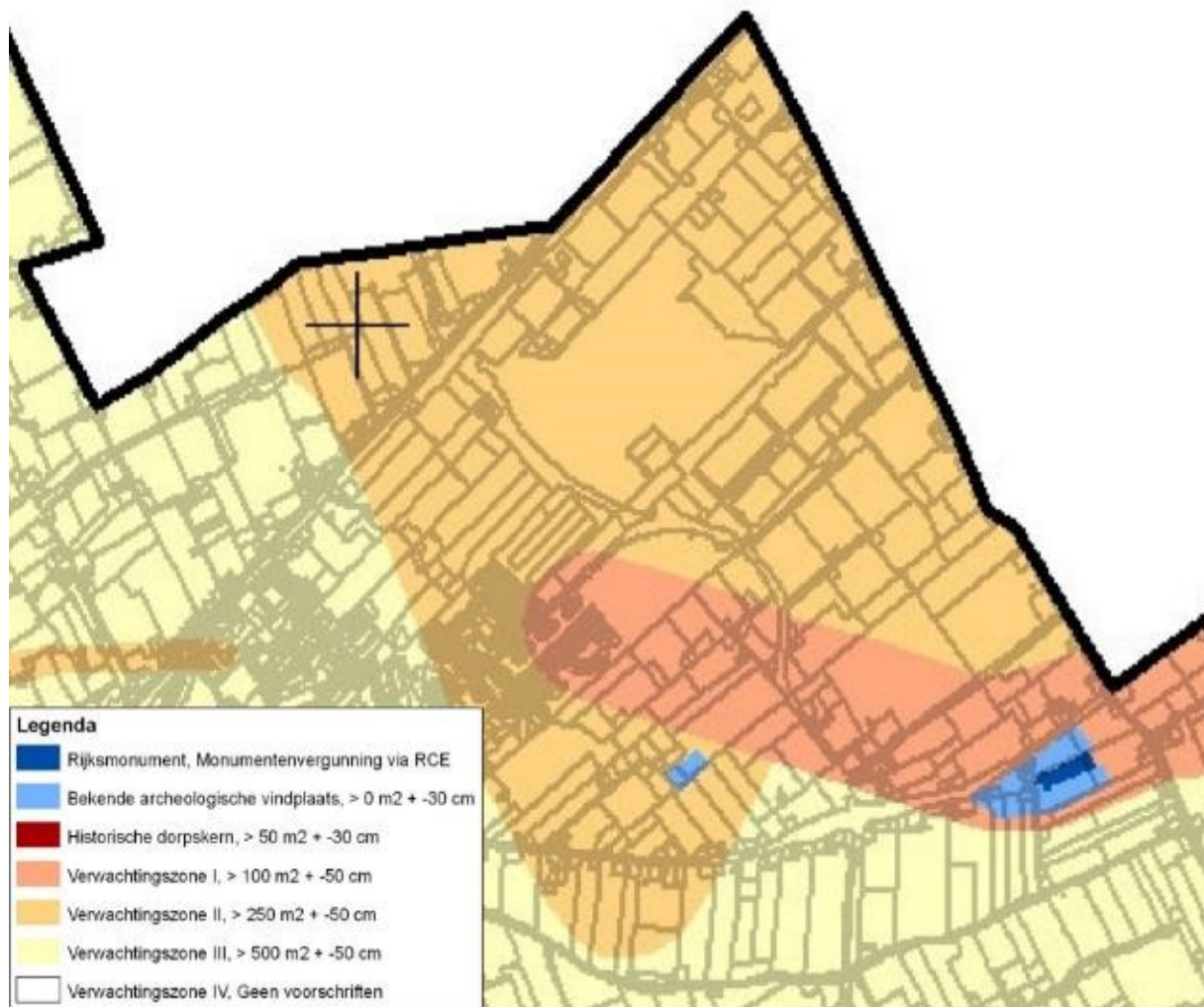
De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeentes in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Conform de Erfgoedwet beschermt de gemeente Westland het archeologisch erfgoed middels het bestemmingsplan. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeentes bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk. De gemeente Westland beschikt sinds 2012 over een vastgestelde archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan.

Bekende en verwachte archeologisch waardevolle gebieden krijgen in het bestemmingsplan een archeologische (mede)bestemming met daarbij horende vrijstellingsgrenzen. Binnen deze zones dienen bodemversturende ingrepen zoveel mogelijk te worden beperkt. Bodemversturende werkzaamheden die de aan de bestemmingszones gekoppelde vrijstellingsgrenzen overschrijden, worden gebonden aan het vergunningstelsel. Zodoende kan het belang van het archeologisch erfgoed worden meegewogen bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. Dit kan ertoe leiden dat er eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden, of dat de voorgenomen ingreep alleen na archeologisch onderzoek wordt toegestaan. Bodemversturende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

3.9.2 Onderzoek

In 2012 is door de gemeenteraad van de gemeente Westland de archeologische beleidskaart met vrijstellingsgrenzen vastgesteld. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het grootste gedeelte van het plangebied ligt in 'verwachtingszone II' met een vrijstellingsgrens van 250 m² en 0,5 m -mv. Een klein deel in het zuidoosten is aangemerkt als 'verwachtingszone I' met een vrijstellingsgrens van 100 m² en 0,5 m -mv.



Afbeelding 3.3: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Westland.

In het vigerende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is aan de gronden van voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. Daarbij is voor het hele plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' opgenomen. In de regels bij deze bestemming is als vrijstellingsgrens ter plaatse van deze functieaanduiding een oppervlakte van 100 m² en diepte van 50 cm -mv bepaald. In opdracht van ABC Westland Beheer heeft ArGeoBoor in samenwerking met ArcheoWest een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de De Strijp te Poeldijk (Gemeente Westland).

Het plangebied bevindt zich op de archeologische beleidskaart van de Gemeente Westland in een zone met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De doelstelling van het bureauonderzoek is het formuleren van een archeologische verwachting voor het plangebied op basis van bekende aardkundige, historische en archeologische gegevens.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat het plangebied gelegen is te midden van enkele forse clusters vindplaatsen, voornamelijk uit de Romeinse tijd. Binnen het plangebied zelf is nog geen archeologisch veldwerk verricht, wel zijn enkele onderzoeken langs de randen ervan uitgevoerd. Bij deze onderzoeken is geen concrete archeologische informatie aangetroffen, maar op iets grotere afstand bevinden zich diverse nederzettingsterreinen uit de Romeinse tijd. Ook komen binnen enkele honderden meters van het plangebied sporen uit de IJzertijd en de

Middeleeuwen voor. Het feit, dat er van het plangebied zelf nog weinig archeologische informatie bekend is, ligt voornamelijk aan dat er nog weinig onderzoek is verricht. Verder onderzoek zou kunnen uitwijzen of het plangebied eveneens bewoond is geweest of dat het om een relatief "lege" zone tussen diverse clusters nederzettingen gaat, bijvoorbeeld vanwege een lagere ligging met natte omstandigheden. De hoogste verwachting geldt voor vindplaatsen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en in mindere mate de Middeleeuwen. Voor de Nieuwe Tijd geldt een lagere verwachting vanwege afwezigheid van bebouwing op historisch kaartmateriaal. Indien oude duinen in de ondergrond voorkomen, geldt daarop een verwachting voor vindplaatsen uit het Neolithicum en de Bronstijd.

Vervolgonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek wordt aanbevolen om in het plangebied een booronderzoek uit te voeren (indien gewenst gefaseerd met het oog op de ontwikkelingen), waarbij als basis van 10 boringen per hectare in een grid van 30 x 35 meter kan worden uitgegaan. De minimale boordiepte bedraagt 2 m-mv, waarbij elke tiende boring tot 4 m-mv wordt doorgezet. Indien het vermoeden bestaat dat er duin- of strandzanden in de ondergrond aanwezig zijn, verdient het de voorkeur om tot in deze afzettingen door te boren. Ter plaatse van bekende bodemverstoringen dieper dan 1 m -mv, zoals het waterbassin in het zuidwesten, is booronderzoek niet zinvol. Geadviseerd wordt om deze delen van het plangebied vrij te geven.

In samenwerking met ArcheoWest heeft ADC ArcheoProjecten in januari tot en met maart 2023 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd naar de percelen Strijp 4, 5 en 6 en de gronden aan het Wenpad (zie [Bijlage 13](#) en [Bijlage 14](#)).

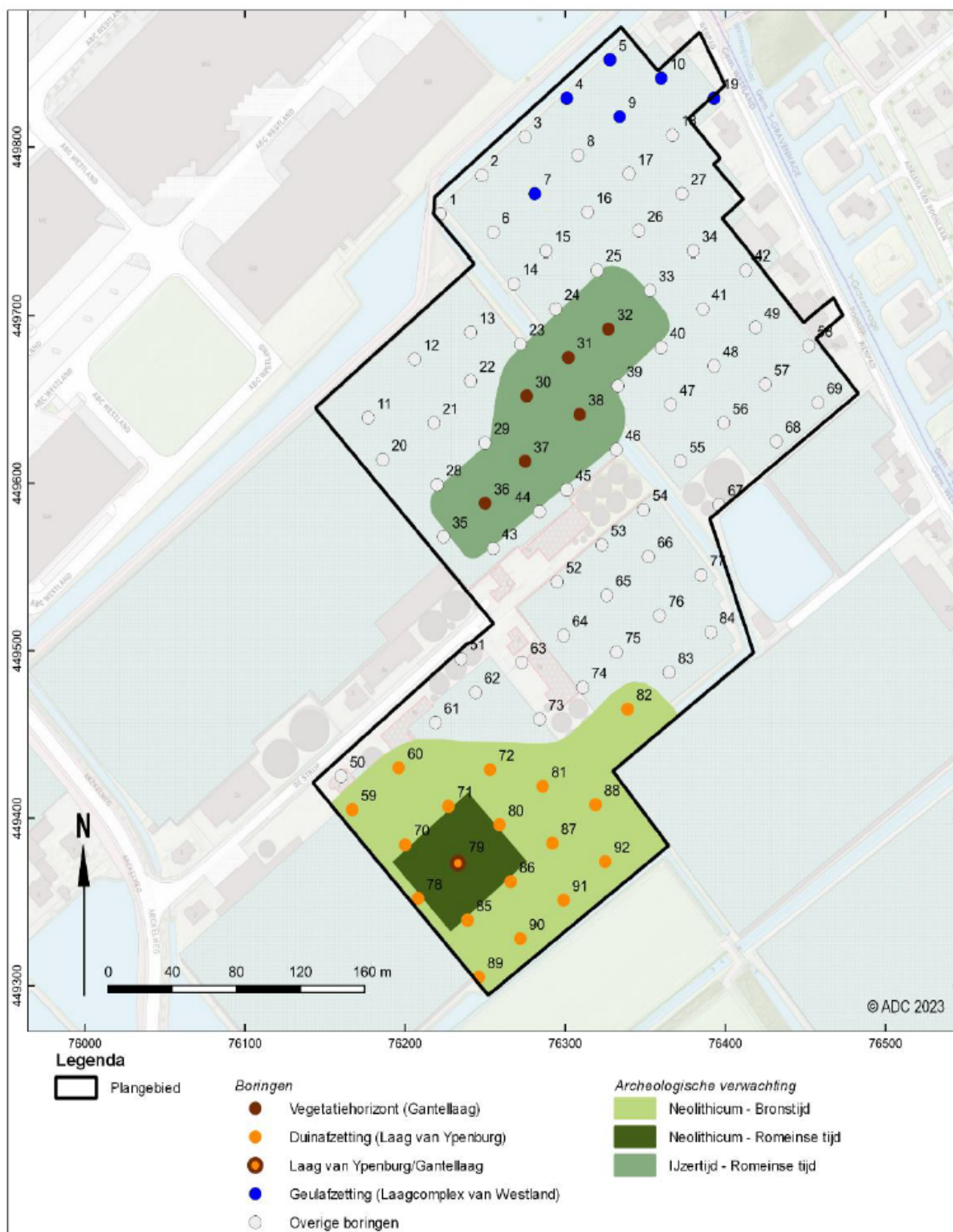
Op basis van de gestelde onderzoeksvragen kan op basis van de bereikte resultaten het volgende worden gesteld:

- Het plangebied is landschappelijk gezien gelegen in een met veen en kwelderafzettingen bedekte strandvlakte met plaatselijke duinvorming. De bodemopbouw bestaat uit zandige strandafzettingen (Laag van Rijswijk) gevolgd door gelaagde kwelderafzettingen hoofdzakelijk bestaande uit klei (Laagcomplex van Delfland en Laagcomplex van Westland) die door een veenpakket of -laag (Hollandveen Laagpakket) van elkaar worden gescheiden. In het zuidelijk deel van het plangebied zijn onderin de boringen duinafzettingen aangetroffen. In het noordelijk deel worden de kwelderafzettingen doorsneden door geulafzettingen (Laagcomplex van Westland). De bovengrond wordt gevormd door mariene dekafzettingen die volledig zijn omgewerkt en aangereikt met organisch materiaal (bouwvoor). Bodemkundig gezien is sprake van tuineerdgronden.
- De bovenste 30 tot 100 cm van de bodemopbouw is als verstoord te beschouwen. Beneden dit niveau is de bodemopbouw niet antropogeen verstoord.
- De top van de duinafzettingen (Laag van Ypenburg) en de vegetatiehorizont in de top van de kwelderafzettingen (Gantel Laag) worden als archeologisch relevante niveaus voor respectievelijk de periode Neolithicum – Bronstijd en de periode IJzertijd – Romeinse tijd beschouwd.

- Het niveau uit de periode Neolithicum – Bronstijd bevindt zich op 35 tot 220 cm -mv (circa 0,75 tot 2,70 m -NAP). Het niveau uit de periode IJzertijd – Romeinse tijd bevindt zich direct of vrijwel direct onder de bouwvoor, op 50 à 80 cm -mv (circa 0,95 tot 1,10 m - NAP).
- In één boring is in het niveau uit de periode IJzertijd – Romeinse tijd houtskool aangetroffen. Dit wordt beschouwd als een secundaire indicator. Het materiaal kan duiden op een archeologische vindplaats, maar de aanwezigheid kan ook een natuurlijke oorzaak hebben.
- Voor het zuidelijk deel en het centrale deel van het plangebied dient de middelhoge verwachting te worden bijgesteld naar een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de periode Neolithicum – Bronstijd en/of de periode IJzertijd – Romeinse tijd. Voor het overige deel dient de middelhoge verwachting te worden bijgesteld naar een lage verwachting.
- Indien bodemingrepen dieper dan de bouwvoor plaatsvinden, kunnen archeologische waarden worden bedreigd.
- Bij bodemingrepen in het centrale en zuidelijk deel van het plangebied die dieper reiken dan vigerende vrijstellingsgrens op de archeologische beleidskaart (50 cm -mv) wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Bij bodemingrepen binnen de vigerende vrijstellingsgrens of in het overige deel van het plangebied wordt geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Daarbij is de methodiek afhankelijk van de te verwachten resten.

ADC ArcheoProjecten adviseert om bij bodemingrepen in het centrale en zuidelijk deel van het plangebied die dieper dan vigerende vrijstellingsgrens (50 cm -mv) reiken aanvullend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren:

- In de zone met een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de periode Neolithicum – Bronstijd wordt een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek voorgesteld. Dit kan bestaan uit handmatige boringen met een 12 cm Edelman of indien dit fysiek of vanwege grondwater niet mogelijk is, uit mechanische boringen met een avegaar. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de aanwezigheid van archeologische resten. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA).
- In de zone met een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de periode IJzertijd – Romeinse tijd wordt een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P) voorgesteld. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de aanwezigheid van archeologische resten alsook de gaafheid, omvang, datering en conservering daarvan. Dit onderzoek dient na de bovengrondse sloop van de kassencomplexen te worden uitgevoerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).



Bij bodemingrepen binnen de vigerende vrijstellingsgrens (50 cm -mv) of in het overige deel van het plangebied wordt vrijgave voor de voorgenomen ontwikkeling geadviseerd. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals

aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Westland.

3.9.3 Conclusie

In het plangebied zijn gronden met een archeologische verwachting aanwezig. Voor een groot deel van de gronden is nog aanvullend onderzoek nodig. Er zal pas gebouwd mogen worden als een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld en de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad. Het onderzoek zal aantonen in hoeverre sprake is van archeologische waarden en op welke wijze deze moeten worden beschermd. Vooral nog is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 2 opgenomen.

3.10 Bezinning

3.10.1 Wettelijk kader

Met betrekking tot de juridische aspecten in relatie tot bezinning kan het volgende worden vermeld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bezinning en daglichttoetreding. Bezinning is het rechtstreeks opvallende zonlicht. Daglicht is het geheel van zonlicht, zowel rechtstreeks, diffuus als gereflecteerd.

In relatie tot bezinning geldt geen wettelijke normstelling. Door de vijf grootste gemeenten (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven) wordt echter regelmatig overlegd over dit onderwerp. Er is een criterium opgesteld, welke als volgt luidt: 'Ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen, in de periode van 19 februari tot 21 oktober'. Deze norm wordt ook wel de 'lichte TNO-norm' genoemd. 19 februari is daarbij maatgevend; als op deze dag aan de norm wordt voldaan, zal dat ook in de overige maanden (tot en met 21 oktober) het geval zijn. De 'zware TNO-norm', die in principe zelden wordt gehanteerd, gaat uit van het volgende: 'Ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen, in de periode van 21 januari tot 22 november'. Dit houdt in dat ramen direct beschenen dienen te worden door zonlicht.

3.10.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van bedrijfskavels ter uitbreiding van het bedrijventerrein, is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is opgenomen in [Bijlage 15](#). De bezonningsstudie is uitgevoerd om te onderzoeken wat de effecten zijn van de nieuwe bedrijfsgebouwen op de bezinning bij de bestaande woningen aan de noordoostkant van het plangebied. Door middel van bezonningsdiagrammen op verschillende data en tijdstippen zijn de bezinning op de gevels en/of tuinen en de toename van schaduw op de omgeving inzichtelijk gemaakt. Middels een 3D-model is de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Hierbij zijn de volgende maatgevende dagen voor de vier seizoenen gebruikt:

- 21 maart (lentepunt, equinox)
- 21 juni (zonnwende; zon staat het hoogst)
- 23 september (herftstpunt, equinox)
- 21 december (zonnwende; zon staat het laagst)

Daarnaast zijn volgens de TNO-normering de volgende twee data onderzocht:

- 19 februari
- 21 oktober

Op basis van de 3D-simulaties wordt geconcludeerd dat het schaduweffect van de uitbreiding van ABC Westland vooral merkbaar is in de avonden van 19 februari, 21 maart en 23 september (18:00). Op deze momenten vangen de percelen en gevels de meeste schaduw van de uitbreidingsplannen. Aan de lichte TNO-norm, ten minste twee bezonningsuren op 19 februari, wordt overal voldaan.

3.10.3 Conclusie

Gezien de geleverde bezonningsstudie is er nauwelijks sprake van enige schaduwwerking op de naast gelegen bebouwing. De bebouwing voldoet aan de lichte TNO norm.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Planvorm

4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen als gepubliceerd door het ministerie van VROM (SVBP 2008) en als wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Staatscourant 2008, nr. 377, van 30 oktober 2008).

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

Voorts is de "Werkafpraak terminologie Wabo in Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen" van september 2010 verwerkt. Die werkafpraak in het kader van de ministeriële regeling is gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

4.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling of een geoorloofde afwijking vormt van de SVBP 2012.

4.1.3 Systematiek van de planregels

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Begrippen (Begrippen)

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (Wijze van meten)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- doeleindenomschrijving (gebruiksregels);
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijkingsregels.

Gebruiksregels

De doeleindenbeschrijving van de bestemming of de dubbelbestemming, waarvan opname in de planregels is geboden in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, is in de planregels voor elke bestemming in eerste instantie vervat in het onderdeel "Bestemmingsomschrijving". Van het onderdeel "Specifieke gebruiksregels" wordt in de planregels vooral gebruik gemaakt om regels te

geven voor de onder de bestemming of dubbelbestemming vallende functieaanduidingen en bouwaanduidingen en andere aanduidingen.

Afwijkingsregels

In het onderdeel "Afwijken van de gebruiksregels" wordt alleen die afwijkingsbevoegdheid opgenomen die uitsluitend ziet op het gebruik. Zodra sprake is van het afwijken van de bouwregels - ook al vormt dat bouwen een (klein) onderdeel van het gebruik in ruime zin - wordt de bevoegdheid daartoe geplaatst in het onderdeel "Afwijken van de bouwregels".

Algemene gebruiksregels

In het artikel "Algemene gebruiksregels" zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

4.1.4 Systematiek van de planverbeelding

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatie-nummer gekregen:

NL.IMRO.1783.BTABCDESTRIJPobp

De dataset bestaat uit:

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;

- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;
- de PDF- en HTML-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.
-

Leeswijzer verbeelding

Wegwijzer via internet

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Via het tabblad 'bestemmingsplannen' kan worden doorgelinkt naar de provincie, de woonplaats of nog specifieker de straatnaam. De gebieden die zwart omlind op de kaart staan aangeduid, zijn de gebieden waarvoor een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is.

Zodra het gewenste bestemmingsplan is gevonden en deze voldoende is ingezoomd, wordt de betreffende bestemmingslegging zichtbaar. Om een beter beeld van de omgeving te krijgen, kan voor verschillende ondergronden worden gekozen (luchtfoto, topografie). Zodra linksonder 'legenda' wordt aangeklikt, wordt inzichtelijk wat de verschillende kleuren betekenen. Door vervolgens op een locatie binnen het plangebied te klikken wordt aan de rechterzijde van de kaart de bijbehorende informatie getoond. Indien meer informatie is gewenst, kan worden doorgelinkt naar de toelichting en/of de regels van het plan.

Analoge verbeelding

Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Het lezen van de analoge verbeelding is verschillend van de digitale verbeelding. Op de analoge verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Vrijwel elke bestemming bestaat doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Op de plankaart is dan uitsluitend een bouwvlak te zien (het bestemmingsvlak ligt hieronder).

Aanduidingen

Op de digitale plankaart is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden van functieaanduidingen zijn 'parkeren', 'erfafscheiding' en 'brug'.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd.

Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen.

4.2 Bestemmingsregeling

De bestaande functies in het plangebied die overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan in dit plan zijn bestemd, zijn de volgende (in alfabetische volgorde van bestemming).

4.2.1 Bestemming "Bedrijventerrein"

Op de gronden bestemd voor de bouw van bedrijfsgebouwen is in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" (B) neergelegd. Daarnaast is de maximale milieucategorie, waaraan bedrijven mogen voldoen door middel van een functieaanduiding beperkt tot milieucategorie 3.1 of 3.2.

4.2.2 Bestemming "Groen"

Langs de randen van het (uit te breiden) bedrijventerrein en op randen van de bedrijfskavels op het terrein zelf is de bestemming "Groen" (G) gelegd.

4.2.3 Bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"

Op de gronden waarop de interne wegen op het bedrijventerrein zijn of worden gesitueerd, is de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" (V-VB) neergelegd.

4.2.4 Bestemming "Natuur"

Op de gronden waarop de ecozone gerealiseerd wordt, is de bestemming "Natuur" (N) neergelegd. Binnen deze bestemming dient tenminste 10.050 m² natuur te worden gerealiseerd, waarvan tenminste 4.900 m² water.

4.2.5 Bestemming "Water"

Op de gronden waarop oppervlaktewater is en op de gronden waarop nieuw water is voorzien, is de bestemming "Water" (WA) neergelegd.

4.2.6 Bestemming "Wonen"

Op de gronden waarop woningen en/of woonkavels zijn voorzien, is de bestemming "Wonen" (W) neergelegd.

4.2.7 Bestemming "Wonen - Huisvesting Arbeidsmigranten"

Op de gronden waarop huisvesting van arbeidsmigranten is voorzien, is de bestemming "Wonen – Huisvesting Arbeidsmigranten" (W) neergelegd.

4.2.8 Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2"

Op de gronden waarin mogelijk archeologische waarden liggen, is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - "2" (WR-A) neergelegd. Er is archeologisch onderzoek benodigd, indien de bouwwerken, werken of werkzaamheden zowel een oppervlakte hebben van een bepaalde grootte en/of diepte beneden maaiveld. Een deel van de gronden moet nog worden onderzocht. Een klein deel van de gronden is op basis van onderzoek vrijgegeven. Zodra de begrenzing hiervan exact bekend is kan de dubbelbestemming hier vervallen.

4.2.9 Dubbelbestemming "Waterstaat - Waterstaatswerk" en "Waterstaat - Beschermingszone"

Op de gronden binnen de beschermingszones langs waterkeringen, zijn de dubbelbestemmingen "Waterstaat – Waterstaatswerk" (WS-WW) en "Waterstaat – Beschermingszone" (WS-BZ) neergelegd ter bescherming van de waterkering en beschermingszone.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorziet in een verplichting tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Dat kan op publiekrechtelijke grondslag via een exploitatieplan, maar kan ook privaatrechtelijk geregeld worden via een zogenoemde anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers/ontwikkelaars als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

In dit geval is van de laatste mogelijkheid gebruik gemaakt en is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers/ontwikkelaars. Om voornoemde reden is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

In de periode voorafgaand aan het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan wordt over het ontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg gevoerd als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij worden de volgende instanties benaderd:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Omgevingsdienst Haaglanden;
- Gasunie.

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, worden opgenomen in Bijlage 17 "Nota van beantwoording vooroverleg" deze toelichting.

Overleg met de omgeving

In aanloop naar het opstelling van dit bestemmingsplan is reeds meerdere malen met de omgeving (omliggende bewoners en bedrijven) gesproken. Met de bewoners van Wenpad 13 t/m 19a hebben vijf overleggen plaatsgevonden. In deze gesprekken is met name gesproken over de overgangzone tussen het toekomstige bedrijventerrein en de bestaande woonkavels aan het Wenpad. De gesprekken hebben aanleiding gegeven om de inrichting van deze eco-zone aan te passen, waardoor zowel de eisen van de gemeente Westland, als de wensen van de bewoners aan het Wenpad zo goed mogelijk zijn meegenomen.

De overleggen hebben plaatsgevonden op:

- 07-02-'22
- 04-04-'22
- 19-09-'22
- 18-01-'23
- 06-02-'23

Naast deze individuele gesprekken, heeft op maandag 3 juli 2023 een druk bezochte informatieavond plaatsgevonden bij Van der Ende Racing aan de Nieuweweg. Op deze avond konden de belangstellenden zich laten informeren en vragen stellen aan de initiatiefnemers, hun adviseurs en de betrokken ambtenaren van de gemeente Westland. Voor de aanwezigen waren reactieformulieren beschikbaar waar zij hun reactie op konden schrijven. De reacties zijn verzameld, samengevat en worden in het verdere proces waar mogelijk meegenomen. Tevens is er een website www.abctestlandgebiedsontwikkeling.nl online gezet. Op deze website is meer informatie over de ontwikkeling te vinden.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan ligt ter visie vanaf 22 december 2023 gedurende 6 weken voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening

in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Begin januari 2024 wordt er een inloopbijeenkomst georganiseerd ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan. Indien gedurende de periode van tervisielegging zienswijzen zijn ingediend, zullen deze worden samengevat en beoordeeld. Een overzicht van de zienswijzen wordt opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.