

# **NOTITIE UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN ABC WESTLAND RANDVOORWAARDEN**



Auteur(s)	F.H. Immerzeel en B.W. Goedbloed
Datum	1-11-2023
Versie	8
Status	Collegevoorstel 21 november 2023

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1. Aanleiding .....	3
1.2. Huidige situatie .....	3
1.3. Omgeving .....	4
<b>2. Beleidskaders</b> .....	<b>5</b>
2.1. Omgevingsvisie .....	5
2.2. Klimaatadaptatiestrategie / Groenvisie .....	5
<b>3. Randvoorwaarden per beleidsveld</b> .....	<b>6</b>
3.1. Economie .....	6
3.2. Stedenbouw / landschap .....	8
3.3. Huisvesting arbeidsmigranten .....	11
3.4. Verkeer/mobiliteit .....	11
3.5. Klimaat adaptieve + groen/water inrichtingseisen .....	14
3.6. Riolering .....	15
3.7. Planologische procedure .....	16
<b>BIJLAGE 1 Welstandscriteria uit ‘Welstandsnota Westland 2016’</b> .....	<b>17</b>
<b>BIJLAGE 2 Eisen uit ‘Klimaatadaptatiestrategie Westland 2021-2024’</b> .....	<b>20</b>
<b>BIJLAGE 3 Eisen uit ‘Klimaatadaptatiestrategie Westland 2021-2024’</b> .....	<b>21</b>
<b>BIJLAGE 4 Bestemmingsplanprotocol gemeente Westland extern bureau</b> .....	<b>22</b>

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Agri Business Centre Westland (ABC Westland) is een van de grootste food-gerelateerde logistieke bedrijventerrein in het Westlandse Greenportcluster. Het cluster van de daar gevestigde bedrijven wil verder uitbreiden. Beoogde locatie is glastuinbouwgebied langs de tuinderslaan de Strijp (zie luchtfoto). Het gebied is bruto circa 17 hectare groot, met een beoogd netto uitgeefbaar gebied van 12 hectare. Dit past bij de gemeentelijke ambities zoals verwoord in het Westland Akkoord en het collegebesluit met de vaststelling van de behoefte aan bedrijventerrein en de locaties (30 oktober 2018, Corsa nr. 18-0259604), nader uitgewerkt met ruimtelijke onderbouwing in het collegebesluit (Corsa nr. 18-0270331). Dit besluit is nogmaals onderstreept in het Westlandse coalitieakkoord actieprogramma 2022-2026

In deze notitie worden de randvoorwaarden weergegeven voor de uitbreiding van het agrogerelateerde bedrijventerrein ABC Westland, inclusief de daaraan gekoppelde huisvesting voor ca 400 arbeidsmigranten. Vanuit de verschillende relevante beleidsterreinen wordt beschreven waarmee rekening wordt gehouden in de planvorming.

## 1.2. Huidige situatie

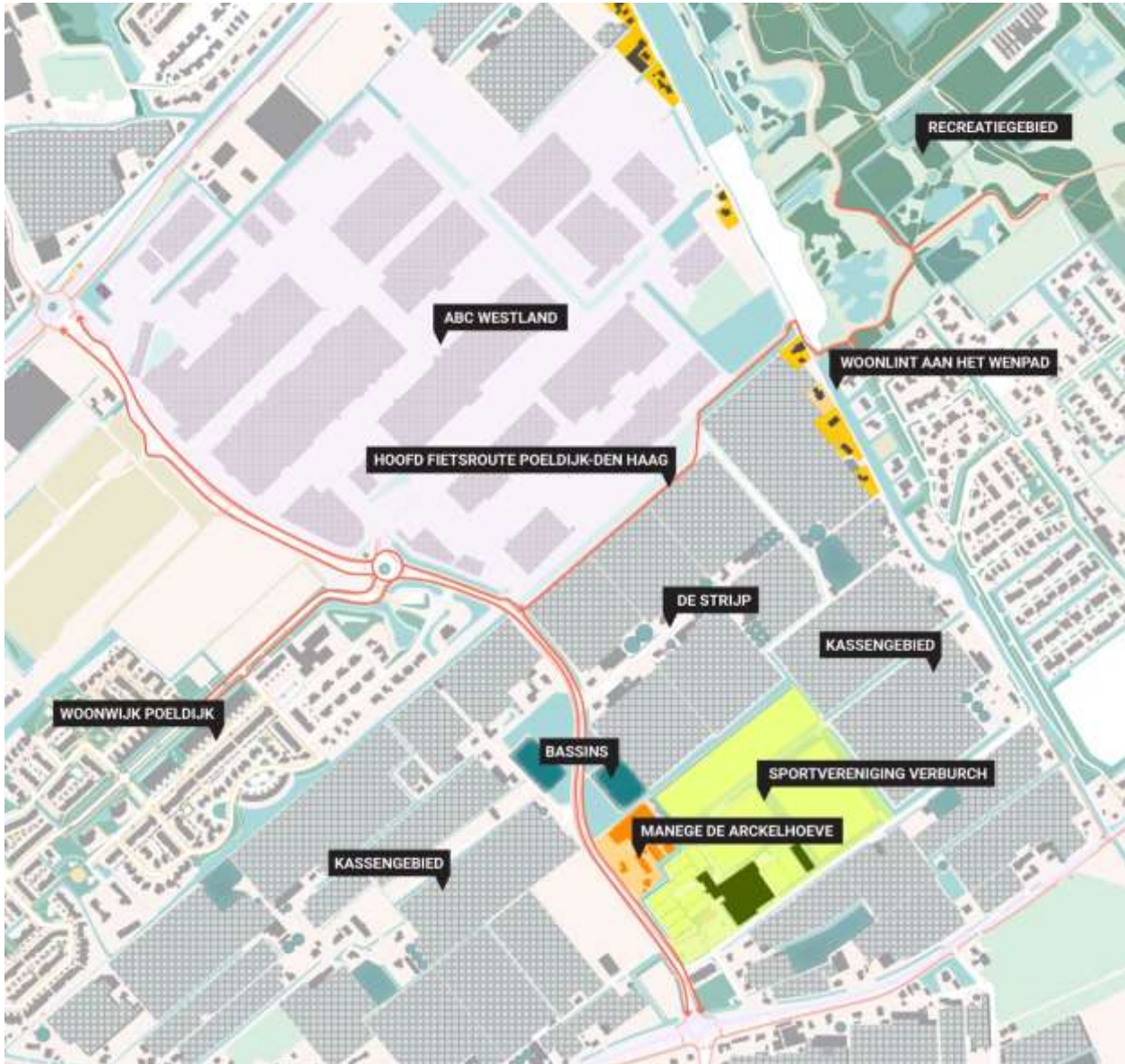
De geografische afbakening is een gebied van circa 17 hectare bruto gelegen aan de zuid/oost zijde van ABC Westland. Het gebied ligt aan weerszijde van het tuinderslaantje De Strijp. Het gebied ligt ingeklemd tussen het bestaande ABC Westland, de Wernetjessloot, een kassengebied, de sportvelden Verburch, manege Arckelhoeve en de Arckelweg. Het terrein is bereikbaar via de Paul Captijnlaan/ Arckelweg. Tussen het bestaande ABC-terrein en de beoogde uitbreiding ligt een belangrijke fietsverbinding die Poeldijk verbindt met De Uithof/Den Haag.



Het met een onderbroken lijn aangegeven gebied is het bestaande ABC Westland, de uitbreiding van ABC Westland is met een witte lijn aangeduid.



### 1.3. Omgeving



## **2. Beleidskaders**

### **2.1. Omgevingsvisie**

In de Omgevingsvisie 2.0, Visie op Westland (oktober 2020) zette het gemeentebestuur in samenwerking met de samenleving de koers uit. In de visie worden de bestuurlijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van Westland. De omgevingsvisie benoemt ABC Westland, de beoogde uitbreiding, de ecologische verbinding en de migrantenhuisvesting.

Enkele relevante passages uit de Omgevingsvisie zijn:

ABC Westland ten noorden van de kern is een belangrijk agrologistiek bedrijventerrein dat uitgebreid wordt. Op het terrein zijn agro gerelateerde en agrologistieke bedrijven te vinden. Er is al veel aan duurzaamheid gedaan, maar vooral de klimaatbestendigheid (hitte, water) is voor de toekomst het belangrijkste vraagstuk. In de uitbreiding van het ABC-terrein worden klimaatadaptieve maatregelen genomen en wordt rekening gehouden met de ecologische verbinding uit het Natuur Netwerk Nederland, die van Madestein tot aan de Zweth loopt. Langs de Wennetjessloot houden we daar rekening met een groenstrook van 50 meter breed.

We zorgen dat arbeidsmigranten hun plek in de Westlandse samenleving vinden en dat passende huisvesting beschikbaar is. In het coalitieakkoord 2022-2026 wordt verwezen naar de opgave voor huisvesting van arbeidsmigranten op 2 locaties, waaronder ABC Westland in Poeldijk.

In Westland worden op de bedrijventerreinen Honderdland, Zwethove en Elsenbos arbeidsmigranten gehuisvest. Een voordeel daarvan is dat veel arbeidsmigranten op hetzelfde bedrijventerrein werken. Voor de locatie ABC Westland is een aanbod gedaan om ook huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren.

De gemeente faciliteert een adequate inpassing hiervan.

De gemeente maakt samen met de bedrijventerreinen een plan van aanpak om deze gebieden klimaatadaptief in te richten. Ook ondersteunt de gemeente bedrijventerreinen om energie-ambities te realiseren, door:

- Voorlichting over rendabele maatregelen;
- Kansrijke maatregelen te onderzoeken;
- Eenvoudige subsidies aan te vragen;
- Samen met actieve bedrijventerreinen onderzoek te doen;
- De samenwerking van ondernemers te bevorderen bij de ontwikkeling van lokale energiecollectiviteiten.

Westland beschikt over verschillende locaties waar veel Westlanders, maar ook veel arbeidskrachten van buiten de gemeente, werkzaam zijn. Het is belangrijk dat deze werklocaties optimaal aansluiten bij de wensen van de hedendaagse en toekomstige ondernemers. Daarom richt Westland zich op:

- Passend omgaan met de behoefte aan nieuwe bedrijvenlocaties en kantorenlocaties;
- Up-to-date houden en brengen van bestaande bedrijvenlocaties, revitalisering;
- Kwaliteit en onderscheidend vermogen (profilering) van bedrijventerreinen, waarbij er nadrukkelijk aandacht is voor verduurzaming, de energietransitie en een goede (digitale) bereikbaarheid;
- Veiligheid van bedrijventerreinen (Keurmerk Veilig Ondernemen). Er liggen goede mogelijkheden voor dubbel ruimtegebruik op bedrijventerreinen, bijvoorbeeld voor parkeren of zonnepanelen op daken.

### **2.2. Klimaatadaptatiestrategie en groen/**

In de Klimaatadaptatiestrategie Westland (juni 2021) verplicht Gemeente Westland zich om per 2050 klimaatadaptief te zijn ingericht. Dit wordt versterkt door de ambitie uit de Omgevingsvisie. Hierin staat dat het streven is om in 2040 klimaatadaptief te zijn. Voor ruimtelijke ontwikkelingen stelt de gemeente eisen aan klimaatadaptatie (Convenant klimaatadaptief bouwen). Dat betekent dat het doel is om risicogebieden al in 2040 klimaatadaptief te hebben ingericht. In de omgevingsvisie staat opgenomen dat in 2040 het Westland groener is, door meer verblijfsgroen te realiseren in bestaand

gebied en nieuw in te richten gebieden. Hierbij wordt er niet alleen uitgegaan voor kwantiteit maar ook kwaliteit van het groen.

### **3. Randvoorwaarden per beleidsveld**

#### **3.1. Economie**

De gemeente Westland werkt mee aan de uitbreiding van het bedrijventerrein ABC Westland. De uitbreiding van het bedrijventerrein van ABC staat op de '3 ha kaart' uit het ontwerpprogramma ruimte uit het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. 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. De gemeente Westland concludeert hieruit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling.

Op 9 november 2021 stelde Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland de behoefte-raming bedrijventerreinen Zuid-Holland vast. Deze behoefte-raming is door Stec Groep in samenwerking met de MRDH opgewerkt naar de provincie. Hierbij hebben gerelateerde gemeenten, zo ook Westland, inspraak gehad. In de betreffende behoefte-raming is de uitbreiding van ABC Westland opgenomen. De uitbreiding van ABC is als "zacht" planaanbod 12 hectare bedrijventerrein als netto uitgeefbaar opgenomen. Plannen, waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld, worden benoemd als "zacht" planaanbod. De beoogde uitbreiding van 12 ha netto bedrijventerrein is, onderbouwd door de behoefte-raming, verantwoord.

De regionale visies voor wonen en bedrijventerreinen, vastgelegd in onze Omgevingsvisie 2.0, waarin ABC Westland expliciet genoemd wordt, vormen belangrijke input voor de '3 ha kaart'. Ambtelijk is de uitbreidingslocatie van ABC Westland afgestemd met provincie Zuid-Holland op 16 oktober 2019. Vanuit dit vertrekpunt start de ontwikkeling van de uitbreiding van ABC Westland. Het beoogde uitbreidingsgebied staat al onder optie/ reservering van geïnteresseerden, de druk op de markt is groot. ABC Westland en de Westlandse bedrijvenmarkt geven aan dat er een tekort aan nieuwe bedrijvenlocaties is.

Voor gemeente Westland is het van belang om haar agro-logistieke centra te behouden en te versterken. Vanuit de greenportfunctie is het van groot belang om hiervoor ruimte te reserveren. Naast het behoud en versterken van kennis biedt ABC Westland met de daar gevestigde bedrijven werkgelegenheid in de regio. De ligging nabij uitvalswegen is een voordeel, zeker gezien de toekomstige aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.

Vanuit economisch oogpunt bezien is het wenselijk dat de uitbreiding voorziet in de behoefte als het gaat om gewenste gebruiksfuncties. Deze gewenste behoefte omvat gebruiksactiviteiten gerelateerd aan de agro-logistieke sector en het glastuinbouwcluster. In de indeling en toekenning van milieucategorieën aan bedrijfspanden gaat de voorkeur van economie uit naar een zo groot mogelijk bereik ten behoeve van de gewenste gebruiksfuncties.

Deze benadering houdt onder meer verband met de gestelde richtafstanden naar gevels van derden en de gerelateerde belasting van de gebruiksactiviteiten voor de leefomgeving. Aan de rand van het bedrijventerrein wordt een lagere milieucategorie toegepast. De milieucategorieën lopen op naar het centrum van het bedrijventerrein.

Aan de oostzijde (zijde Wenpad / Wernetjessloot) liggen woningen. Ter voorkoming van geluidsoverlast door bijvoorbeeld draaiende koelmotoren van vrachtwagens die in dockshelters laden en lossen zullen er geluidwerende maatregelen getroffen moeten worden. Er mogen geen ontsluiting en bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden met uitzondering van een nooduitgang. Aan deze zijde wordt tevens een groene zone ingericht. Er wordt rekening gehouden met het zoveel mogelijk beperken van overlast veroorzaakt door bijvoorbeeld zaken als geluid, schaduw, lichtoverlast, etc.

### **Huidig bedrijventerrein**

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein ABC Westland is het huidige bedrijventerrein grotendeels bestemd als regionaal bedrijventerrein met de bestemming Bedrijventerrein. Het bestaande bedrijventerrein is in de vastgestelde Bedrijventerreinvisie Westland 2013-2020 aangewezen als agrologistiek terrein. Omdat er volgens het vigerende bestemmingsplan ook andersoortige bedrijven dan agrologistieke bedrijven zijn toegestaan, wordt er gewerkt met de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein', en hebben deze gronden de bestemming 'specifieke vorm van bedrijventerrein - regionaal'. Hierdoor kunnen agro gerelateerde bedrijven, die gericht zijn op ondersteuning aan de (glas-)tuinbouw, waaronder agrologistieke bedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven, zich op dit bedrijventerrein vestigen. Daarnaast kunnen zich ook andersoortige bedrijven met een regionaal karakter vestigen op dit bedrijventerrein.

In het bestemmingsplan zijn delen aangewezen voor bedrijven uit ten hoogste categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven zijn toegestaan voor zover deze behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijvigheid. De milieucategorie van de bedrijven wordt bepaald aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' die is opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.

### **Uitbreiding bedrijventerrein**

De uitbreiding van bedrijventerrein ABC Westland krijgt in het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'agro gerelateerde bedrijven'. Tevens wordt het bestemmingsplan voorzien van de mogelijkheid om met een binnenplanse afwijking bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet primair binnen de bedrijfsactiviteiten van 'agro gerelateerde bedrijven' passen. Door middel van de betreffende functieaanduiding wordt er invulling gegeven aan primair vestiging van agrologistieke bedrijven, waarmee invulling wordt gegeven aan de marktdruk in deze branche.

Het palet van bedrijfsactiviteiten wordt groter met de functieaanduiding 'agro gerelateerde bedrijven' ten opzichte van enkel een functieaanduiding 'agrologistiek'. Naast agrologistieke bedrijven zijn tevens agrarisch aanverwante bedrijven toegestaan. Met deze verbreding van het palet kan het bedrijventerrein voorzien in alle bedrijfsactiviteiten die de glastuinbouwketen bedienen.

De binnenplanse afwijkingmogelijkheid om bedrijven toe te staan die niet primair agro gerelateerd zijn biedt de gemeente de mogelijkheid om te overwegen om bijvoorbeeld Westlandse bedrijven toe te staan op de uitbreiding van ABC Westland die op andere Westlandse (lokale) bedrijventerreinen (bijvoorbeeld wegens expansiedrift) geen toekomst hebben. Op deze wijze kan het bedrijventerrein ABC Westland toekomst bieden voor behoud van Westlandse bedrijven en ruimte bieden op (lokale) bedrijventerreinen waar de betreffende bedrijven weggaan voor uitbreiding van bestaande of vestiging van nieuwe bedrijven die qua aard daar kunnen functioneren. Een voorwaarde voor de overweging om dergelijke bedrijven toe te staan op ABC Westland is dat de bedrijfsactiviteiten het functioneren van de agro gerelateerde bedrijven niet mag aantasten.

#### Randen

Bij de inpassing van de verkaveling van de uitbreiding van ABC Westland worden randvoorwaarden meegegeven om tot een goede inpassing te komen in de omgeving. De locatie maakt onderdeel uit van de Dijkpolder. In de richting van de sloten, kassen, waterpartijen in het gebied en de velden van het sportpark is deze structuur nog goed herkenbaar. De Arckelweg (van recentere datum) slingert als structuurlijn door de blokvormige verkaveling van de polder. Met de uitbreiding van ABC moet hierop ingespeeld worden.



De bebouwing van de migrantenhuysvesting volgt het profiel van de Arckelweg, de verkavelingsstructuur van de polder en kan van een kleinere korrelgrootte zijn dan die van de bedrijfsbebouwing.

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

Alle randen van het bedrijventerrein naar de omgeving dienen landschappelijk ingericht te worden, bij voorkeur middels watergangen. Een andere mogelijke scheiding van het bedrijventerrein en de openbaar toegankelijke ruimte is bouwkundig. Hekken zijn vanwege hun uitstraling nadrukkelijk niet gewenst. De uitbreiding van ABC grenst aan alle vier de zijden aan openbaar toegankelijk gebied.

- Zuidwestzijde (Arckelweg): Aan deze zijde voorzien in een scheiding middels een watergang gelegen tussen de Arckelweg, het fietspad en de arbeidersmigrantenhuysvesting enerzijds en het bedrijventerrein anderzijds. Bij de calamiteitentoeegang naar het bedrijventerrein kan dan alleen in een toegangshek worden voorzien
- Zuidoostzijde (sportvelden en tuinbouwgebied): langs de gehele lengte de bestaande watergang gebruiken, verbreden en daar waar nodig uitbreiden.



- Noordoostzijde (Wenpad, ecozone): Er wordt hier een nieuwe watergang gegraven maar tussen de watergang en de bedrijfsbebouwing komt een pad te liggen. De bebouwing kan gebruikt worden als begrenzing van het bedrijventerrein. Er zijn dan hooguit twee afsluitbare toegangshekken nodig ter weerszijden van de bebouwing.
- Noordwestzijde (fietspad): aan deze zijde ligt een openbaar fietspad langs een bestaande watergang. Dit fietspad staat haaks op de Arckelweg en gaat richting Wenpad. Hierlangs moet openbare verlichting komen. Het verlichtingsplan moet door Anexo worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Gemeente Westland. Na goedkeuring moet dit worden gerealiseerd. Het heeft de voorkeur aan beide zijden van het fietspad een watergang te realiseren als natuurlijke scheiding. Het fietspad ligt op een waterkering. Indien blijkt dat een extra watergang aan deze zijde vanwege de waterkering onmogelijk blijkt te zijn kan bij uitzondering worden voorzien in een 1,8m hoog hekwerk voorzien van een (zeeuwse) haag aan de openbaar toegankelijke zijde.

### **Ecologische zone**

De Omgevingsvisie 2.0 – Visie op Westland houdt rekening met de ecologische verbinding, uit het Natuur Netwerk Nederland, die loopt van Madestein tot aan de Zweth. Daarbij is gesteld dat langs de Wennetjessloot een groenstrook van 50 meter breed ingericht en beheerd dient te worden. Voor de maatvoering van de groenzone is gekeken naar de gehanteerde maatvoering van de Poelzone door Waelpark. Deze heeft een minimale breedte van 25 meter aangevuld met elke 400 meter een steppingstone van minimaal 0,5 hectare. De uitbreiding van ABC Westland heeft aan deze zijde een lengte van 268m. De groenzone dient dan een minimaal oppervlak te hebben van  $25 \times 268 + 5000/400 \times 268 = 6.700 + 3.350 = 10.500\text{m}^2$ . Ter hoogte van de uitbreiding van ABC Westland liggen een viertal woonkavels binnen deze 50-meterzone. Ook bevindt zich er een agrarische woning. De 4 woningen met woonbestemming hoeven waarschijnlijk niet verwijderd te worden. Dit is nog onzeker voor de agrarische woning en is afhankelijk of er voldoende kwaliteit voor de groenzone gehaald kan worden. Op twee plekken zijn er openingen in het bebouwingslint richting de Wennetjessloot. De minimale afstand tussen de bebouwing op het bedrijventerrein en de woonkavels bedraagt 30 meter. Binnen deze zone wordt een ecologische inrichting gerealiseerd. Hiervoor is een minimaal inrichtingsprofiel opgesteld. De exacte invulling daarvan dient in een ontwerp en beheerplan uitgewerkt te worden door een deskundige landschapsarchitect op basis van een daartoe op te stellen Quick scan natuur en ecologisch advies. Uit het advies moet blijken op welke doelsoorten gericht wordt en welke beheer na aanleg nodig is. Het heeft de voorkeur dat er gebruik wordt gemaakt van streekeigen soorten. ABC Westland wordt bij de nadere uitwerking betrokken. Een pad wordt opgenomen die de zone ontsluit.

Bij het ecologische inrichtingsplan wordt ook een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing meegenomen. Rietkragen, bosschages, eilandjes met beplanting etc. kunnen daarbij worden ingezet om het beeld te filteren. De bedrijfshallen 'wegplanten' is daarbij niet aan de orde, wel het beeld vanaf het pad zodanig breken dat niet tegen een kale wand van bedrijfsbebouwing aangekeken wordt. Het heeft de voorkeur de gevels grenzend aan de ecologische zone uit te voeren als groene gevel. Het is niet wenselijk dat de zone volledig ingericht wordt met open water. Op het brede gedeelte aan de noordzijde is een grotere waterpartij wel denkbaar. In de ecologische zone worden alle oevers voorzien van natuurvriendelijke oevers. Voor onderhoud van het water wordt verwezen naar de onderhoudseisen van het Hoogheemraadschap Delfland. Op zowel de inrichting van het oppervlaktewatersysteem en de waterhuishoudkundige kunstwerken zijn de algemene beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Delfland en het Programma van Standaarden van de gemeente Westland van toepassing. Alvorens te komen tot een conceptinrichting dient er een Waterhuishoudkundig plan waarin opgenomen de watertoets, een beheerverantwoordingsverdeling en belangrijke uitgangspunten ter goedkeuring te worden voorgelegd aan zowel het HHD als de gemeente.

Bruggen in de ecozone worden aansluitend op de natuurlijke inrichting terughoudend vormgegeven, bijvoorbeeld als steigerbrug. Alleen aan de Wennetjesslootzijde van het bedrijventerrein komt een

harde oever in verband met bedrijfshygiëne. Alle andere oevers worden ingericht als natuurvriendelijke oever. Conform het PVS van Westland talud van 1:7. De wateren krijgen een minimale waterdiepte van 1m.

In bijlage 5 zijn voorlopige ontwerpen en indicatieve dwarsprofielen weergegeven, die een beeld geven van het mogelijke inrichtingsontwerp.

### **Bouwhoogtes**

Een maximale bouwhoogte van 15 meter is vanuit de maat en schaal van het gebied en het bedrijventerrein verdedigbaar. Hiermee wordt aangesloten op de maximaal toegestane bouwhoogte zoals die toegestaan in het bestemmingsplan van het bestaande bedrijventerrein. Hoger bouwen tot 20 meter voor bedrijfsgebouwen en incidenteel 25 meter voor kantoren is denkbaar mits dit een ruimtelijke toevoeging vormt voor de omgeving en het geen bezonnings-, wind- of privacy problemen oplevert in de omgeving en onder voorwaarde van individuele aanvraag op gerichte locatie.

Ook de migrantenhuysvesting krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter (5 lagen). Naast dat deze hoogte aansluit bij die van het bedrijventerrein, kan een compacter bouwmassa van 15 meter hoog een ruimtelijke meerwaarde creëren omdat er meer groene buitenruimte toegevoegd wordt voor de bewoners ervan en een beter woon-leefklimaat gecreëerd kan worden.

### **Beeldkwaliteit**

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

- Modern bedrijventerrein
- Woongebied nieuw (langs de Arckelweg – migrantenhuysvesting)



In Bijlage 1 zijn de betreffende welstandscriteria per deelgebied opgenomen.



referentiebeeld: Poelzone, foto gemeente Westland, Twitter 2017

### 3.3. Huisvesting arbeidsmigranten

- In het plangebied dient huisvesting van ca 400 arbeidsmigranten gerealiseerd te worden.
- Permanente huisvesting van arbeidsmigranten met een tijdelijk verblijf (maximaal 6 maanden afhankelijk van milieuaspecten);
- Woonbestemming waar logies onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt.
- Geluidsisolerende maatregelen ter verbetering van het woonklimaat van de gebruikers van het pand.
- Het gebouw moet voldoen aan de SNF-normen en het bouwbesluit. Hierin staan bijvoorbeeld m<sup>2</sup> per persoon per kamer benoemd. Ook de aanvullingen hierop zoals benoemd in het rapport Roemer dienen opgenomen te worden.
- Gelet op het feit dat het een permanente bebouwing betreft dient de kwaliteit van het pand hoogwaardig te zijn. Dit geldt ook voor het woon- en leefklimaat ter plaatse.
- Klimaatadaptatie, duurzaamheid en natuurinclusief bouwen dient meegenomen te worden in het ontwerp.
- Parkeernorm van logies in het parkeerbeleid hanteren (0,3 pp/bewoner);
- Afvalinzameling en fietsenstallingen inpandig oplossen.
- De migrantenhuisvesting wordt voorzien van een personenontsluiting bij de calamiteitenontsluiting ter hoogte van de huidige weg de Striip.
- Arbeidsmigranten dienen economisch gebonden te zijn aan Westland

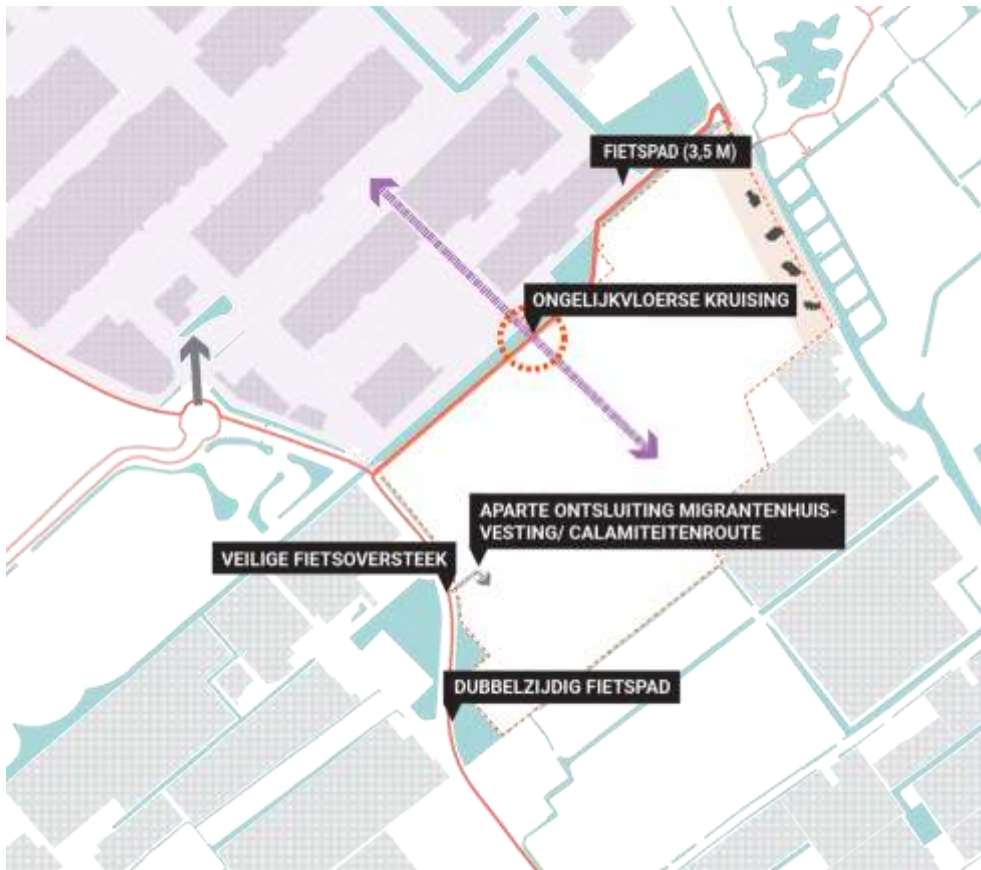
### 3.4. Verkeer/mobiliteit

- De uitbreiding van het bedrijventerrein voor vracht- en personenverkeer ontsluiten via het bestaande bedrijventerrein;
- De migrantenhuisvesting separaat ontsluiten op de Arckelweg ter plaatse van de huidige Striip.
- De migrantenhuisvesting direct ontsluiten op het bedrijventerrein. Deze toegang dient tijdens werktijden geopend te zijn en mag om veiligheidsredenen 's nachts gesloten worden.
- De fietsroute tussen het bestaande ABC deel en de uitbreiding ABC dient gehandhaafd te blijven en verbreed te worden tot 3.5m. Deze fietsroute wordt door ABC voorzien van

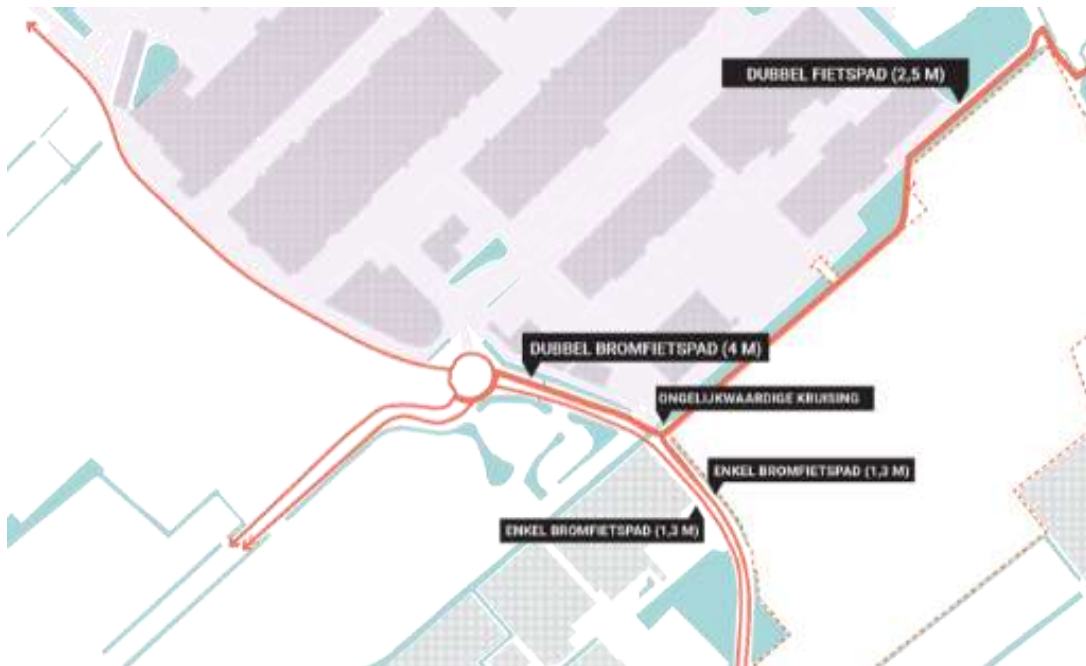
verlichting ter goedkering van de gemeente. Deze fietsroute sluit aan op het fietsnetwerk Den Haag op de te bouwen fietsbrug over de Lozerlaan ter hoogte van de Melis Stokelaan en op het hier gelegen eindpunt van tramlijn 9.

- Het verlichtingsplan moet door Anexo worden opgesteld en uitgevoerd.
- Verlichtingsplan moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Gemeente Westland.
- De kruising van deze fietsroute met de ontsluiting van de uitbreiding van het ABC-terrein dient ongelijkvloers (verkeer- en sociaal veilig) half verdiept onder de te realiseren brug gerealiseerd te worden. Initiatiefnemer komt met een voorstel ter beoordeling en goedkeuring van de gemeente.
- De kruising met het water dient vorm te worden gegeven met een doorvaarthoogte van minimaal 1,20m;
- De toekomstige calamiteitenroute verloopt via de bestaande Strijp. Deze calamiteitenroute kan niet gebruikt worden voor vracht- of personenverkeer als er geen calamiteit is
- De fietsoversteek in de Arckelweg dient veilig te worden ingericht. Nadere verkeerskundige uitwerking zal moeten uitwijzen wat hier de meest passende oplossing is. De situatie is in een bocht, met beperkt zicht en veel vrachtverkeer. De oversteek moet worden vormgegeven, voorzien van een zebraoversteek met verlichting en met een 2 meter breed middeneiland. Initiatiefnemer komt met een voorstel, inclusief verlichting en bebording ter beoordeling en goedkeuring van de gemeente.
- De wegen op het nieuwe terrein dienen 8 meter breed te zijn met daarop aangegeven fiets-suggestiestroken.
- Aan minimaal 1 zijde vrij liggende voetpaden (minimaal 1,80 breed);
- Het terrein wordt per OV met R- net buslijn 456 ontsloten met belangrijk halten op de Hoek Paul Captijnlaan/ N 211 en met Randstad Raillijn 4 en tramlijn 9. Vanwege de afstand (ca 1 tot 3 km) worden tussen bestaand en nieuw te realiseren terrein deelfietsen geplaatst. Hier voor dient afdoende ruimte te worden gereserveerd (20-40m<sup>2</sup>).
- Er vindt gedurende de planuitwerking en realisatie geregeld afstemming met de gemeente Westland en de Provincie Zuid Holland (beiden wegbeheerder) plaats.
- De bochtstralen van de ontsluitende wegenstructuur op het terrein bedragen 15-20 meter.
- Het aantal te realiseren parkeerplaatsen tbv huisvesting arbeidsmigranten bedraagt 0,3 parkeerplaats per bed.
- Afhankelijk van de wijze van bestemmen (zie onder 3.1 Economie) wordt ofwel de laatste versie van de gemeentelijke parkeernormering voor bedrijventerreinen gehanteerd, ofwel maatwerk op basis van een mobiliteitsonderzoek gehanteerd. Bij de laatste optie kan dan, uiteraard in overleg en ter goedkeuring van de gemeente, afgeweken worden van de gemeentelijke parkeernorm. Maatvoering parkeerplaatsen dient afgestemd te zijn op de functie bedrijventerrein. Niet alleen parkeerplaatsen van 2,5 x 5m voor personenvervoer maar ook voorzien in parkeerplaatsen geschikt voor busjes etc.
- Bij parkeren op het dak is de hellingbaan onderdeel van het gebouw en de architectuur. Auto's en voorzieningen zoals verlichting, zonnepanelen op pergola's liggen voldoende terug van de gevelrand en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte/straat.
- De fietsonderdoorgang dient te voldoen aan de hiervoor geldend CROW-normen en dient waterdicht te zijn. Het fietspad dient minimaal 3,5 meter breed te zijn en het naastgelegen voetpad 1,5 meter. De doorrijhoogte moet minimaal 2,85 meter zijn zodat beheervoertuigen de tunnel kunnen passeren. De zijwanden dienen hellend te zijn. Hierdoor wordt het hier hangen door jongen voorkomen. De tunnel dient van openbare verlichting te worden voorzien. Deze dient opgenomen te worden in het voor het fietspad op te stellen verlichtingsplan. De fietstunnel dient van een afwateringsysteem voor de afvoer van de hierin gevallen neerslag te worden voorzien met bijbehorende pompemaal en afvoer. Het ontwerp dient vooraf ter goedkeuring aan de gemeente Westland te worden voorgelegd. Na goedkeuring kan met de realisatie worden gestart.
- Het ontwerp van de oversteek aan de Arckelweg ter plaatse van de toegang naar de werkmigrantenhuisvesting en de calamiteitentoeegang, inclusief bebording, VRI en verlichting moet ter goedkeuring worden overlegd aan de gemeente Westland.





*Randvoorwaarden vanuit verkeer*



*Fiets: huidige situatie*



*Fiets: gewenste situatie*

### 3.5. Klimaat adaptieve + groen/water inrichtingseisen

Werken in een groene omgeving heeft een gunstige invloed op de fysieke en geestelijke gezondheid en het welzijn van de mens. Groen en water werken verkoelend op hete dagen en voorkomen daarmee hittestress. Een groene verhardingsarme omgeving buffert bovendien het regenwater in natte perioden, waarmee schade aan gebouwen en bedrijfseigendommen zoveel mogelijk worden voorkomen.

In de omgevingsvisie staat opgenomen dat de ontwikkeling van ABC Westland wordt gecombineerd met de realisatie van een gedeelte van de ecologische verbinding uit het Natuur Netwerk Nederland, die van Madestein tot aan de Zweth loopt. In de omgevingsvisie staat dat om deze reden langs de Wnettjessloot rekening gehouden moet worden met een groenstrook van 50 meter breed. De minimale breedte van de groenstrook is 25m.

#### Eisen vanuit groen, water en klimaat

- Initiatiefnemer dient een goed onderbouwd deskundig plan voor klimaatadaptieve maatregelen ter goedkeuring aan de gemeente aan te bieden. Dit dient te voldoen aan de eisen van het Bouwconvenant klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland (zie voor alle eisen, uitleg, inspiratie en informatie: [www.bouwadaptief.nl](http://www.bouwadaptief.nl)). Initiatiefnemer dient ter goedkeuring een watertoets met waterhuishoudkundig plan aan te bieden, waarin o.a. aandacht voor de (afval) waterstromen, oppervlaktewaterkwaliteit, oppervlaktewaterkwantiteit en grondwater.
- De vastgestelde 'Klimaatadaptatiestrategie Westland 2021-2024' (zie bijlage 2). De gemeente kan – indien gewenst – een quickscan aanleveren van de huidige situatie/risico's van wateroverlast door neersla, hitte, droogte, bodemdaling en overstroming;
- Eisen uit de vastgestelde 'Groenvisie' hanteren zie (zie bijlage 3);
- Groen dient in een microklimaat verkoeling te creëren doormiddel van schaduw;
- Koele wandelroutes en locaties zijn op loopafstand (10 minuten) aanwezig;
- Natuur & groen inclusief ontwerpen en inrichten is de norm (dmv toepassen streekeigen en gevarieerde beplanting, zorg voor voldoende gradiënten, vleermuiskasten, voorzieningen treffen voor huismussen, spreuwen en gierzwaluwen);

- Water/groenstructuren dienen doormiddel van groen/blauwe schakels met elkaar verbonden te worden.
- Realiseren toegankelijke natuurvriendelijke oevers voor soorten;
- Uitvoeren watertoets met HDD en samenvoegen met het waterhuishoudkundige plan. Ontwerpen van openbare ruimte dienen te voldoen aan het Programma van Standaarden van Gemeente Westland en aan de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland.
- Delen van de daken van de bedrijfsgebouwen dienen als vegetatiedak te worden ingericht. In overleg met de ontwikkelaar is dit een strook over de gehele lengte van het gebouw, waarmee de totale oppervlakte van het dak voor 15% wordt ingevuld als vegetatiedak.
- Dit vegetatiedak dient een waterretentie te hebben van ten minste 32 liter water per vierkante meter.

Als watervasthoudende maatregel is een “blusriool” voorgesteld op de locatie van de te dempen sloot. Dit “blusriool” bestaat uit een grote buis met een diameter van circa 1 meter over de gehele lengte van de te dempen sloot. Het hemelwater van de bedrijfsgebouwen kan hierin worden opgeslagen, om langzaam af te geven aan het grondwater. De voorkeur gaat uit naar het oppervlakkig laten afstromen van hemelwater grenzend aan de omliggende bermen of groenstroken. Om te voorkomen dat het water op diepte wordt opgeslagen en omhoog gebracht moet worden. Infiltreren kan enkel in de bovenste lagen. Deze methode kan niet ten koste gaan van de wateropgave.

- Ontwerpen dienen te voldoen aan het Programma van Standaarden van Gemeente Westland en de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland.
- Het inrichtingsplan, dat wordt opgesteld door ABC Westland, dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente

### **Wensen vanuit groen, water en klimaat**

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

- Randvoorwaarde is om beide oevers van het nieuw aan te leggen water aan de oostzijde van het plangebied als nvo (natuur vriendelijke oevers) aan te leggen, zodat een (brede) strook die is begroeid met oeverplanten of bijvoorbeeld rietkraag kan ontstaan tussen het plangebied en de NNN. (zie NNN-scan)
- Groen/witte daken in combinatie met zonnepanelen. Minimaal 15% van de daken dient groen uitgevoerd te worden waarbij randvoorwaardelijk is dat de vegetatie een doorgaande verbinding vormt van de ene dakrand naar de andere, van noordwest naar zuidoost. De rest van de dakinrichting wordt vanwege klimaatadaptieve redenen (hittestress) in witte dakbedekking uitgevoerd en vanwege de energietransitie met zonnepanelen ingericht, Meervoudig ruimtegebruik middels parkeren op het dak behoort ook tot de mogelijkheden. Er zal dan onderzocht dienen te worden welke klimaatadaptieve maatregelen verder genomen kunnen worden.
- Groene gevels, net als bij groene daken zorgt een groene gevel voor een gefaseerde waterafvoer. Daarbij dragen groene gevels bij aan een positieve ervaring van de omgeving, zorgen ze voor een verhoogde biodiversiteit en dragen zij bij aan de isolatie van een pand.
- Er dient rekening gehouden te worden met het vasthouden van hemelwater na een regenbui. Voor maatvoering (zie kaders PvS), detailuitwerking en hoeveelheden wat te houden hemelwater wordt verwezen naar het Programma van Standaarden.

Uitgangspunt is dat het hemelwater op het plangebied schoongehouden moet worden. Dit moet voorkomen dat bijvoorbeeld PAK's metalen en andere chemische stoffen de waterkwaliteit nadelig beïnvloeden

### **3.6. Riolering**

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

- Er dient voldaan te worden aan de onderhoudskaders die de gemeente stelt;
- Bij de migrantenhuisvesting dient een extra filterende voorziening, ter goedkeuring van gemeente, aangebracht te worden om te voorkomen dat vet of grove materialen het systeem verstopen of beschadigen (Volg hiervoor het Programma van Standaarden.)
- Communicatieprotocol pompen volgens PVS en in afstemming op systeem Gemeente Westland. Tevens vereist dit de goedkeuring van Gemeente Westland. Bij overschrijding van de maximale aanvoer uit het gebied, is de gemeente niet verantwoordelijk voor een afname.

Door de gemeente wordt een knelpunt gesignaleerd m.b.t. het aansluiten van dit bedrijventerrein op het bestaande rioolstelsel. Mogelijk dat ook het HDD/ zuivering effluent over onvoldoende capaciteit beschikt om te voorzien in deze uitbreiding van de afvalwaterstroom naar de zuivering. In een vroeg stadium zal er onderzocht moeten worden of het afvoeren van hemelwater vanaf het bedrijventerrein doelmatig is en of er goedkeuring kan komen op een volledig gescheiden stelsel waarbij het hemelwater van de wegen, de terreinen en het dakvlak naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Als het hemelwater niet naar de zuivering getransporteerd wordt, beperkt dit de aanvoer op het huidige systeem en beperkt dit mogelijk de investeringskosten. Zowel kwalitatief als kwantitatief dient dit ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het HDD. Eventuele investeringen en onderzoeken in het (riool)systeem zoals bijvoorbeeld vergrootten van persleidingen, gemaalcapaciteitsuitbreidingen en andere investeringen in het systeem dienen opgenomen te worden in de GREX.

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

### **3.7. Planologische procedure**

#### Benodigde onderzoeken

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

#### Benodigde informatie voor ruimtelijke procedure bestemmingsplan

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

- De anterieure overeenkomst met initiatiefnemer moet ondertekend zijn;
- Alle benodigde onderzoeken moeten gereed zijn en voorzien van een advies of akkoord;
- De randvoorwaarden met betrekking tot het project voor de uitbreiding van het ABC terrein moeten zijn vastgesteld;
- Alle benodigde gronden binnen het plangebied moeten in eigendom zijn, dan wel op andere wijze geborgd in overeenkomsten dan wel exploitatieplan (indien van toepassing).

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



## BIJLAGE 1 Welstandscriteria uit 'Welstandsnota Westland 2016'

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



### Uitbreiding bedrijventerrein (criteria gebied 19 – Modern bedrijventerrein)

#### *Ligging*

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

#### *Massa*

- Gebouwen zijn overwegend individueel en representatief (binnen de stedenbouwkundige samenhang van het terrein als geheel)
- Bedrijven hebben in beginsel een eenvoudige vorm met goed afleesbare hoofdlijnen
- Gebouwen hebben in de regel een onderbouw tot twee lagen met plat of flauw hellende kap, waarbij op punten die zich daar stedenbouwkundig voor lenen hogere accenten mogelijk zijn
- Entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of als zelfstandige massa's
- Bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden

- Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw
- Er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- Hellingbanen ten behoeve van parkeren op het dak maken onderdeel uit van het gebouw en de architectuur.
- Installaties (op het dak) maken onderdeel uit van het gebouw en de architectuur
- Ondergeschikte bouwdelen zoals zonnepanelen, pergola's en verlichting (op het dak) liggen voldoende terug (minimaal 1,5 x de hoogte tot de gevel) zodat ze niet zichtbaar zijn vanaf de straat/openbare ruimte.

#### Migrantenhuisvesting (criteria gebied 17 – Woongebied nieuw)

- Het voornemen is ca 400 personen te huisvesten. Deze personen verblijven hier langere tijd en gedurende de periode dat ze er verblijven is het hun thuis. Om deze reden en omdat de bebouwing prominent aan de Arckelweg komt, worden dezelfde beeldkwaliteitseisen gesteld als die gelden voor Woongebied nieuw (Gebied 17) uit de Welstandsnota:

#### *Ligging*

- Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, dat bepalend is voor de verhouding tussen samenhang en accenten
- Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte (bij hoeken en vrijstaande gebouwen is een meerzijdige oriëntatie uitgangspunt)

#### *Massa*

- De bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte (uitzonderingen dienen om stedenbouwkundige accenten mogelijk te maken, waarbij dit zowel op de grote schaal geldt voor bijvoorbeeld appartementengebouwen als voor de kleine schaal van bij- voorbeeld een afwijkende erker of aanbouw)
- Gezien de schaal en het karakter van de omgeving zal worden ingezet op een bouwwijze, schaal en architectuur die aansluit op het bedrijventerrein. Individuele woningen en kleinschalige bebouwing passen niet bij dit karakter. Bijgebouwen en aanbouwen zijn niet gewenst.
- Appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging in het stedenbouwkundig plan afwijken van de gebruikelijke massa en vorm

-

#### *Architectonische uitwerking*

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn afgewogen en evenwichtig in samenhang met het karakter van het gebied
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- Op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de hoofdmassa en de rij of het cluster
- Eventuele installaties en dak doorvoeren zijn onderdeel van het ontwerp

#### *Materiaal en kleur*

- Materialen en kleuren zijn duurzaam en zijn afgestemd op het te realiseren gebiedskarakter
- Materialen en kleuren aan de voorkant in samenhang met het cluster of gebied, waarbij aandacht te schenken is aan het straatbeeld en het aanzien vanuit de omgeving.
- Het dak wordt gezien als de vijfde gevel: dak doorvoeren worden mee ontworpen en geplaatst op het achterdakvlak. Het dak inrichten als groen dak of wit dak met zonnepanelen.

#### *Inrichting gebied*

- Gezien de schaal en omvang van de huisvesting dient te worden voorzien in voldoende recreatiemogelijkheden voor de bewoners. Bijvoorbeeld een of meerdere sportveldjes, recreatieplekken aan het water, steiger om te vissen, etc.
- De locatie wordt landschappelijk en groen ingericht.

- Oevers langs het water worden natuurvriendelijk ingericht (nvo)
- Er wordt voldaan aan de parkeernorm en auto's bij voorkeur uit het zicht, bijvoorbeeld hal verdiept of achter een haag.

Opmerking: Gekozen kan worden voor toepassing van materialen met een hoog albedo effect (licht weerkaatsing) zodat straling van de zon wordt weerkaatst en de gebouwen minder snel opwarmen. Dit zal hittestress in het gebied verminderen.

## **BIJLAGE 2 Eisen uit 'Klimaatadaptatiestrategie Westland 2021-2024'**

### *Eisen aan inrichting betreffende droogte*

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

### *Eisen aan inrichting waterbestendige omgeving*

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

### *Eisen aan inrichting betreffende hitte*

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

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

### *Eisen aan inrichting betreffende biodiversiteit*

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

### *Eisen aan inrichting betreffende overstromingsbestendige omgeving*

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

### *Eisen aan inrichting betreffende bodemdaling*

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



### **BIJLAGE 3 Eisen uit 'Klimaatadaptatiestrategie Westland 2021-2024'**

- Koele wandelroutes en locaties zijn op loopafstand (10 minuten) aanwezig;
- Groen dient in een microklimaat verkoeling te creëren doormiddel van schaduw;
- Groen dient als spons om wateroverlast tegen te gaan;
- Groenassortiment dient bestand te zijn tegen extreem weer en klimaatverandering;
- Natuur inclusief inrichten is de norm;
- De her-plant van bomen is verplicht wanneer deze verloren gaan gedurende de voorbereiding/bouw van het project
- Huidig groenoppervlak dient bij (her)inrichting/reconstructie minimaal gelijk gebleven te zijn en/of in kwaliteit verbeterend te zijn;
- Water/groenstructuren dienen doormiddel van groen/blauwe schakels met elkaar verbonden te worden.
- Hemelwater dient vertraagd te worden afgevoerd. Zie Programma van Standaarden., hoofdstuk 2, Klimaatadaptatie.

## **BIJLAGE 4 Bestemmingsplanprotocol gemeente Westland extern bureau**

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

### *Checklist uitbestedingsprotocol*

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

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

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

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

### *Checklist aan te leveren door bureau*

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



- De verbeelding dient als een gevalideerd IM RO 2012 GML - bestand aangeleverd te worden, voorzien van een validatierapport zonder fouten van de Validator ( van Geonovum);
- De complete set bestanden moet per email ( zip - bestand) aangeleverd worden per ruimtelijk plan conform het STRI 2012 , par. 2 . 1 Onderdelen van de Wro instrumenten;
- Het plan wordt i n de verschillende planfasen in concept aangeleverd ( per email) in MS - word- sjabloon. Eventuele opmerkingen/ wijzigingen levert de gemeente digitaal in MS - word- sjabloon aan ( wijzigingen bijgehouden) en worden vervolgens door het bureau doorgevoerd;
- Planteksten ( toelichting, regels, bijlage( n) bij de regels en planverbeelding) dienen als één PDF- bestand te worden aangeleverd conform bestandsnaamgeving uit het STRI 2012 ;
- Planverbeelding dient als een los PDF - bestand te worden aangeleverd conform bestand - naamgeving uit het STRI 2012 ;
- Bijlagen bij de toelichting ( incl. nota beantwoording vooroverleg, nota beantwoording zienswijzen, Staat van Wijzigingen en ondertekend vaststellingsbesluit) dienen minimaal als één PDF - bestand te word en aangeleverd conform bestandsnaamgeving uit het STRI 2012 ;
- Alle bronbestanden incl. stuurtabellen en ondergronden ( DXF formaat) van de gebruikte applicaties dienen in een separate email aangeleverd te worden aan de gemeente Westland;
- Gemeente Westland draagt zelf zorg voor het print - en druk werk van de analoge (papier- ren) boekwerken.

## BIJLAGE 5 ontwerptekeningen en inrichtingstekeningen

Kuiper Compagnons, Stedenbouwkundige verkaveling met voorlopig ontwerp terreininrichting  
Het ontwerp is nog niet vastgesteld en is alleen ter illustratie opgenomen als bijlage.



Kuiper Compagnons, profielen.

Deze profielen geven indicatief de droge en natte delen van de groenzone aan.

De ontwerpen en dus ook de profielen zijn nog niet vastgesteld en hier alleen ter illustratie weer-  
gegeven.

