



**BEDRIJVENTERREIN ABC DE STRIJP
POELDIJK**

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.BTABCDESTRIJPopb-VA01
vastgesteld



Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	11
2.1 Beleidskader	11
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur	23
2.3 Gebiedsvisie	28
Hoofdstuk 3 Onderzoek	37
3.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
3.2 Bedrijven en milieuzonering	37
3.3 Geluid	39
3.4 Luchtkwaliteit	41
3.5 Externe veiligheid	43
3.6 Water	46
3.7 Bodem	54
3.8 Ecologie	58
3.9 Cultuurhistorische aspecten	63
3.10 Bezoning	68
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving	69
4.1 Planvorm	69
4.2 Bestemmingsregeling	71
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	73
5.1 Economische uitvoerbaarheid	73
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
Regels	75
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	76
Artikel 1 Begrippen	76
Artikel 2 Wijze van meten	84
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	85
Artikel 3 Bedrijventerrein	85
Artikel 4 Groen	88
Artikel 5 Natuur	89
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	91

Artikel 7 Water	92
Artikel 8 Wonen	93
Artikel 9 Wonen - Huisvesting Arbeidsmigranten	95
Artikel 10 Waarde - Archeologie - 2	96
Artikel 11 Waterstaat - Beschermingszone	98
Artikel 12 Waterstaat - Waterstaatswerk	99
Hoofdstuk 3 Algemene regels	100
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	100
Artikel 14 Algemene bouwregels	101
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	103
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	104
Artikel 17 Overige regels	106
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	108
Artikel 18 Overgangsrecht	108
Artikel 19 Slotregel	109

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Aanmeldnotitie m.e.r.**
- Bijlage 2 BSP (2021-11) Ladderonderbouwing**
- Bijlage 3 Verkeersstudie Uitbreiding ABC Westland**
- Bijlage 4 Nota van Randvoorwaarden ABC De Strijp**
- Bijlage 5 Ecologisch Ontwikkelingsplan uitbreiding De Strijp Poeldijk**
- Bijlage 6 Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 7 Luchtkwaliteitsonderzoek**
- Bijlage 8 Waterhuishoudkundig plan**
- Bijlage 9 Poeldijk_De Strijp_NNN_scan**
- Bijlage 10 Quick Scan**
- Bijlage 11 Inventarisatie beschermde soorten**
- Bijlage 12 Toetsing natuurwetgeving**
- Bijlage 13 Aanvullend onderzoek ecologie ABC-Westland Oost**
- Bijlage 14 Stikstofdepositie-onderzoek ABC Westland - De Strijp**
- Bijlage 15 ArGeoboor rapport 1541**
- Bijlage 16 inventariserend veldonderzoek Noordelijk en oostelijk deel**
- Bijlage 17 Bezonningsstudie**
- Bijlage 18 Pagina 35 ecologische verbindingen PZH**
- Bijlage 19 Nota van beantwoording vooroverleg ABC De Strijp**
- Bijlage 20 Nota beantwoording zienswijze**

Bijlage 21 Staat van wijzigingen

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 Strijp zal plaatsvinden in het gebied rond De Strijp, 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 Wennetjessloot 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 uitgeefbare 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 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 Strijp 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.

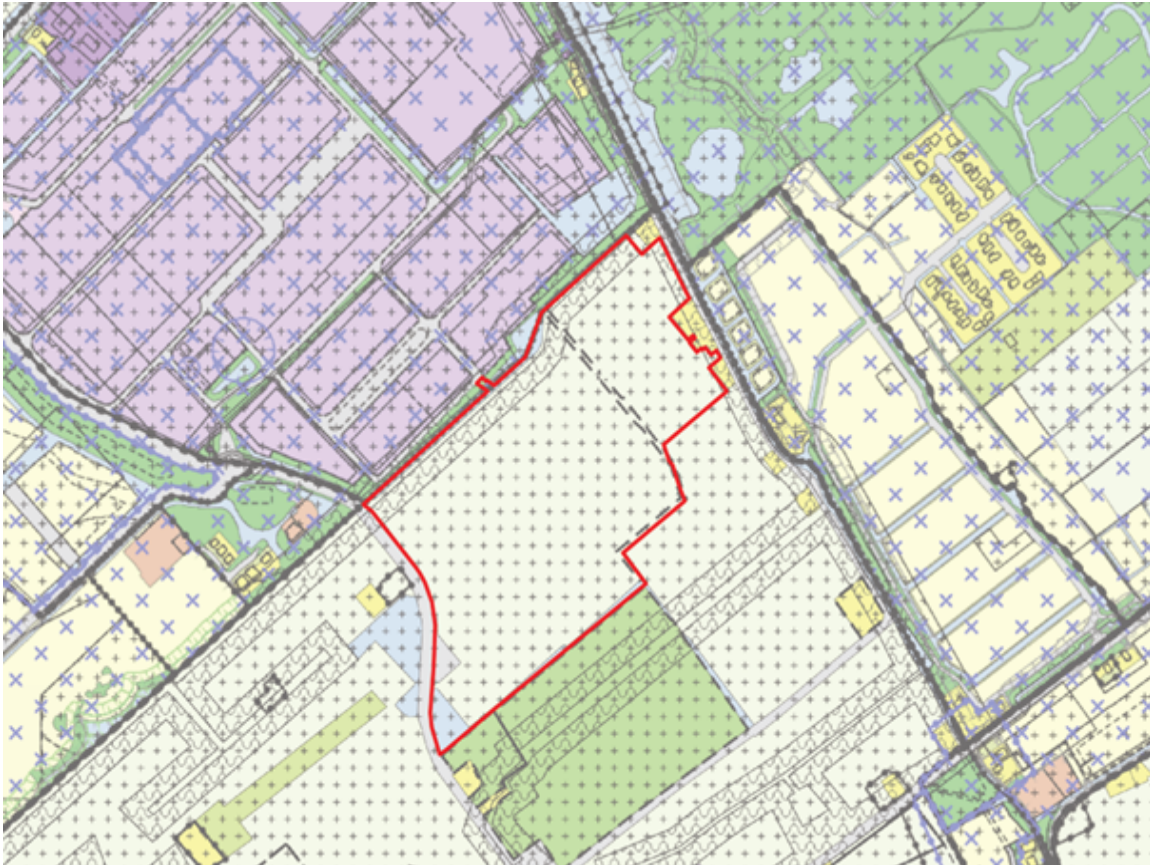


Afbeelding 1.1: plangebied bestemmingsplan "Bedrijventerrein ABC – De Strijp"

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).

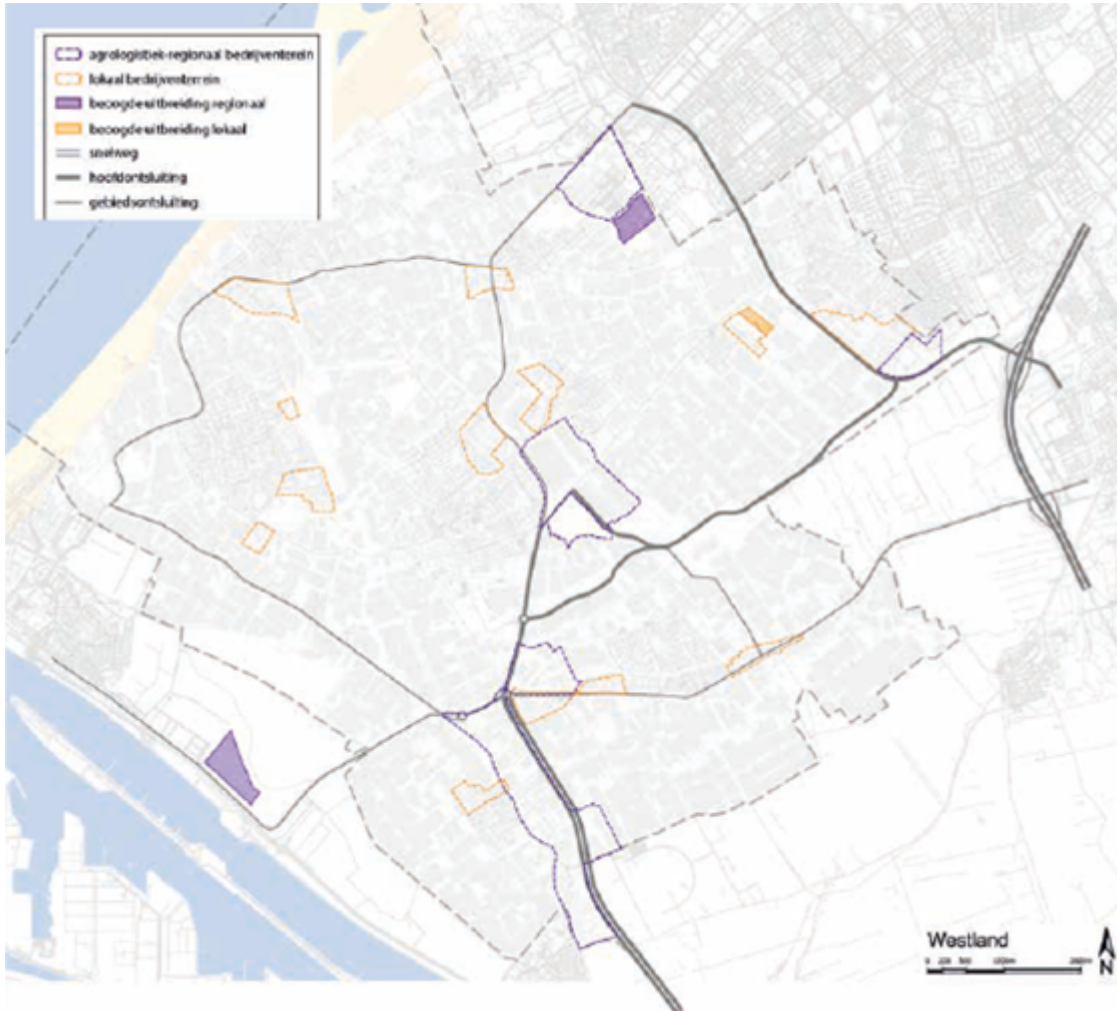
De belangrijkste opgave is het verhogen van de leefkwaliteit in Westland, waarbij het sociaal-maatschappelijke en economische belang van het tuinbouwcluster niet uit het oog wordt verloren. De oorspronkelijke structuren in het landschap moeten behouden blijven, net als de gemeenschapszin in de dorpen. 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 minimaal 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.

Bedrijventerreinvisie 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 Bedrijventerreinvisie 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 fysiotherapie-collectieven. 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

afwijkgingsprocedure 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 verrat 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: Bebouwd 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 toekomstige 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 agrobiologie.

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 Arkelweg is dit deel van de locatie minder geschikt voor de gewenste agrogereleerde bedrijven. Daarbij zijn in de betreffende agrogereleerde 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.

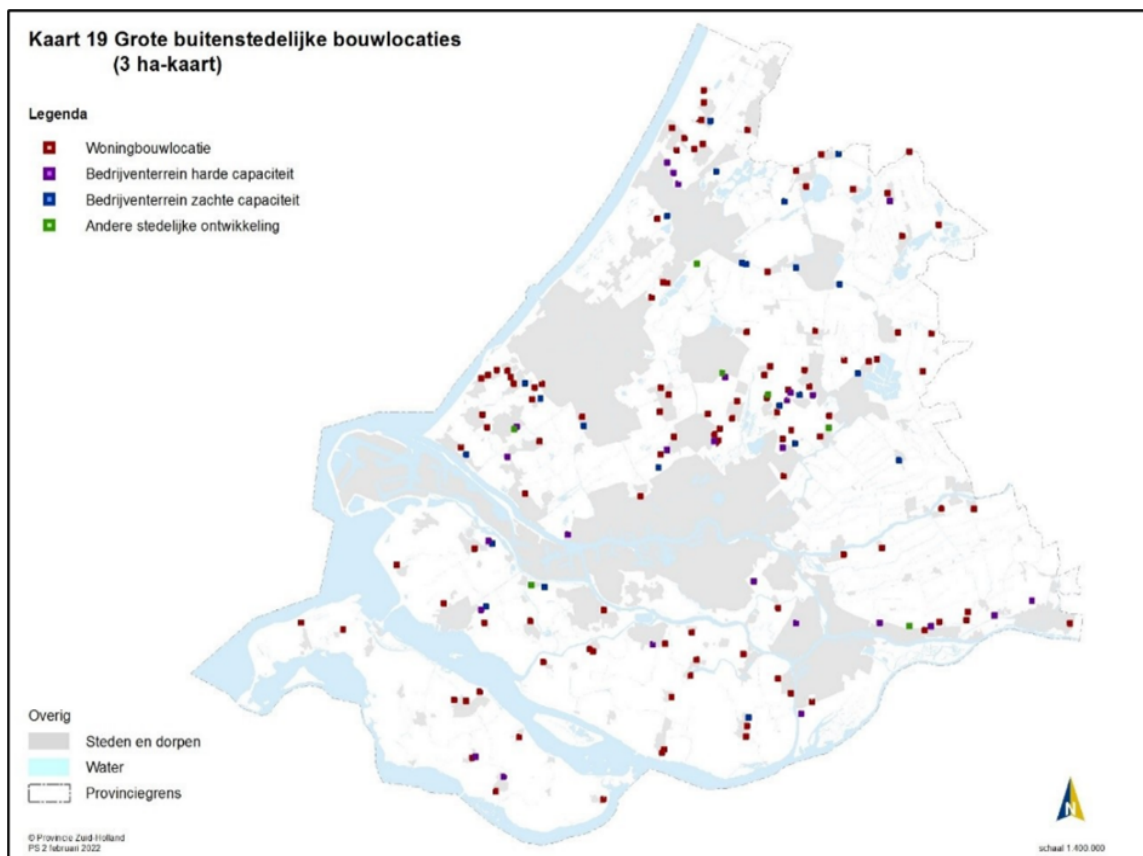
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 en 3) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling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

Verskillende ontwikkelingen die de laatste jaren plaats hebben gevonden hebben onder meer geleid tot een sterke verhoging van de gasprijs. 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 & AMvBruimtelijke 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 Rijkvisie 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 transities. 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 het 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 Wennenjessloot. 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.

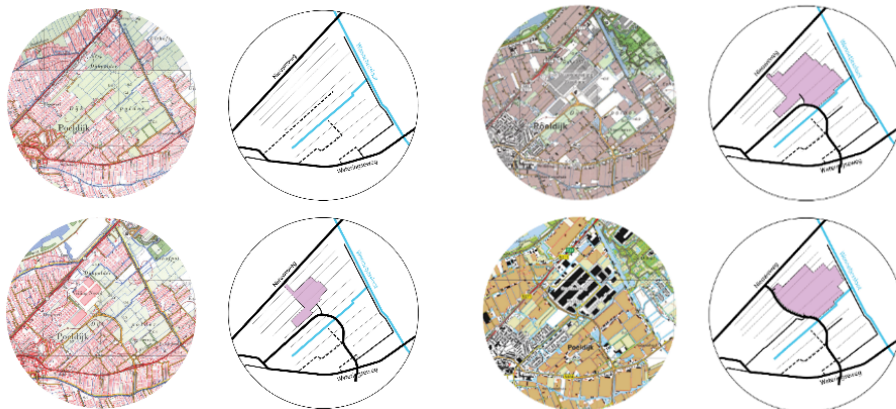
2.2.2 Historisch ruimtelijke opbouw

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 Wernetjessloot) 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 scheidslijn 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 Wernetjessloot, 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.

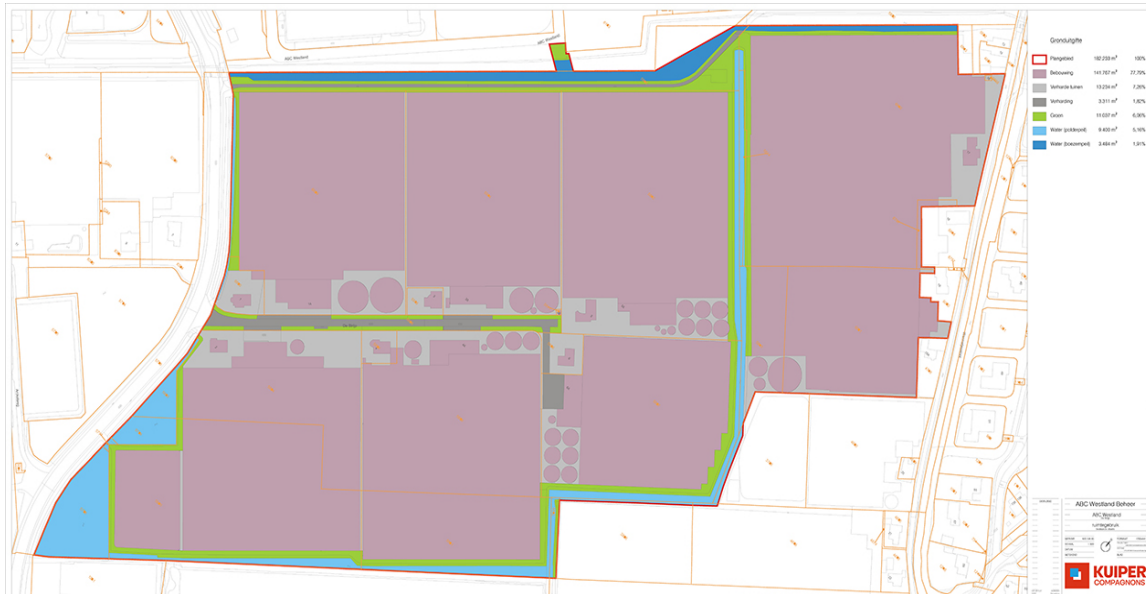
Het plangebied en de omgeving hebben de afgelopen decennia de nodige veranderingen ondergaan. De Dijkpolder is gedurende de 20e eeuw geleidelijk aan steeds verder ingevuld met kassen, ten behoeve van de groeiende glastuinbouwsector. Omstreeks 1970 is de Groenten- en Fruitveiling Westland Noord in het 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 Striip. Aan De Striip zijn daarnaast enkele bedrijfswoningen gesitueerd. In het noordoosten van het plangebied liggen enkele burgerwoningen, aan het Wenpad.



Afbeelding 2.5: Ruimtegebruik huidige situatie plangebied.

In de toekomstige situatie zal de bestaande glastuinbouwfunctie worden vervangen door een uitbreiding van het bedrijventerrein ABC Westland. De hier aanwezige bedrijven zijn voornamelijk gerelateerd aan de agrarische sector, waarbij alle ketenspelers van de agri- en food-sector zijn vertegenwoordigd. Het betreffen bedrijven voor transport, verpakkingen en handel, maar ook installatietechniek en dienstverlening voor de glastuinbouw. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein ABC Westland' is een uitgebreide analyse van de hier aanwezige bedrijven- en bebouwingsstructuur opgenomen. Met de beoogde uitbreiding in voorliggend plangebied wordt circa 11,25 ha aan uitgifbare bedrijfskavels aan het bestaande bedrijventerrein toegevoegd. Hier zal ruimte worden geboden aan agrogerelateerde bedrijven. Afbeelding 2.6 toont globaal het ruimtegebruik van het plangebied in de toekomstige situatie.



Afbeelding 2.6: Ruimtegebruik nieuwe situatie plangebied.

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 Captijnlaan, nabij de rotonde met de Nieuweweg (N211) of via de rotonde tussen de Paul Captijnlaan en Arckelweg. Vanaf de Paul Captijnlaan 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, Middel Broekweg (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 ter hoogte van de kruising met de nieuw aan te leggen verbindingsweg uit de voorrang gehaald. Dit om te voorkomen dat vrachtwagenchauffeurs de voorrangsregeling ten koste van de fietsers over het hoofd zien. Het fietspad wordt bovendien waar mogelijk in een breedte van 3,5 meter aangelegd. Langs de Arckelweg wordt een tweerichtingsfietspad van 3 - 3,5 m aangelegd, die aansluit op het omliggende fietsnetwerk.

Ontsluiting ABC - De Strijp voor openbaar vervoer

Nabij de hoofdentree van ABC Westland ligt aan weerszijden van de rotonde Nieuweweg/Paul Captijnlaan 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 langs het fietspad 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 op verschillende momenten verkeerskundig onderzoek en tellingen uitgevoerd. De onderzoeken zijn bijgevoegd in de Bijlage 3 bij deze toelichting. Uit de verschillende onderzoeken en tellingen blijkt dat het effect van de uitbreiding van ABC Westland niet leidt tot problemen op de omliggende wegen. Eventuele knelpunten ontstaan mogelijk wel los van de ontwikkeling ABC. Westland is hierover in gesprek met betrokken partijen om ervoor te zorgen dat die knelpunten worden voorkomen.

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

- De uitbreiding van ABC Westland leidt tot 2.100 motorvoertuigbewegingen extra op een gemiddelde werkdag in 2040 (toename personenauto's en vrachtverkeer op basis van het verkeersmodel). Op de ontsluitende wegen in de omgeving neemt het aandeel van en naar ABC Westland toe tot 5 procentpunt op de wegen bij de poorten en 2-3 procentpunt op de grote wegen N211 en N464.
- Het extra verkeer 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 V-MRDH 3.0 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 V-MRDH 3.0 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 ook op de Nieuweweg en 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: 0,05 op de verzadigingsgraad en ca. 3,5 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 (Bijlage 3) en gebaseerd op het verkeersmodel V-MRDH 3.0 en de huidige verkeersbewegingen van en naar het bestaande bedrijventerrein op basis van tellingen uitgevoerd in het voorjaar van 2024. Het verkeersmodel laat een toename zien van in totaal ca. 2.100 motorvoertuigbewegingen voor de uitbreiding. De resultaten uit het model en de tellingen geven voor het totaal verkeer van ABC Westland wel enigszins verschillende resultaten maar spreken elkaar niet echt tegen gegeven de marges in verkeersintensiteiten.

Voor de vrachtwagenstromen is de omvang van en naar de uitbreiding gebaseerd op de groei van het oppervlak bedrijventerrein toegepast op de getelde waarden, gegeven dat het model op een lagere omvang van de vrachtwagenstromen uitkomt¹. Concreet wordt de totale verkeersgeneratie verhoogd met ca. 300 extra vrachtwagenverkeersbewegingen om uit te gaan van een worstcase benadering. Dat gebeurt zowel in de verkeersafwikkelingsanalyses met de simulatiemodellen als in de verkeersmilieueffectanalyses, beiden gevoelig juist voor vrachtverkeer.

De extra verkeerstoename (personenauto's en vrachtverkeer) wordt afgewikkeld via de huidige ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. Dit leidt tot extra verkeer op de ontsluitingsroutes Paul Captijnlaan/Arckelweg, N211 Nieuweweg/Lozerlaan en N464 Wateringseweg. De capaciteit van de rotondes op deze ontsluitingsroutes moet worden uitgebreid om het verkeer in de toekomst goed te verwerken (ongeacht de uitbreiding van ABC Westland).

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.

Aan de Arckelweg, ter hoogte van de huisvesting van de arbeidsmigranten, wordt een openbare voorziening gerealiseerd voor deelfietsen. Met deze voorziening wordt het bedrijventerrein aantrekkelijk verbonden met het (regionale) ov netwerk.

¹Het verkeersmodel geeft een toename van 190 vrachtwagenverkeersbewegingen voor de uitbreiding, terwijl op basis van de tellingen 476 extra verkeersbewegingen wordt verwacht. Dit geeft een verschil van 286 mvt (afgerond ca.300), waardoor het dynamische verkeersmodel voor de analyses van de verkeersafwikkeling is gecorrigeerd voor de vrachtwagenstromen op basis van de tellingen.

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.

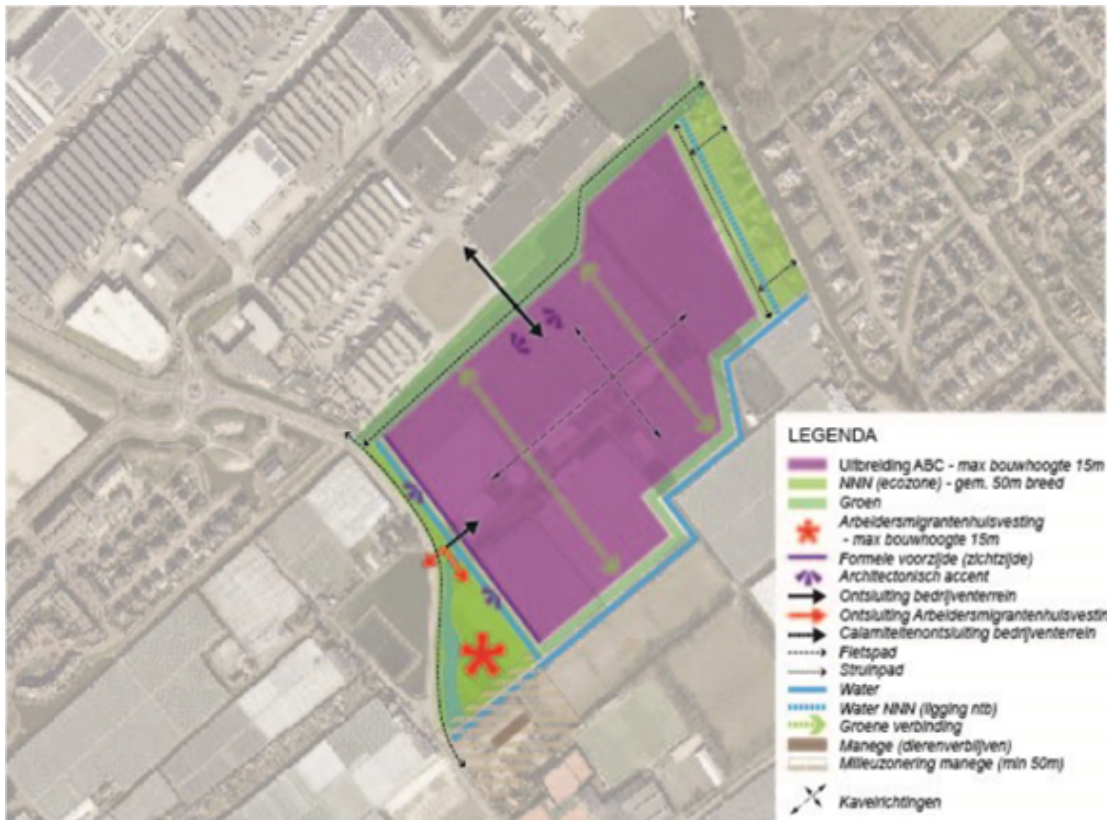
STEDENBOUWKUNDIG / LANDSCHAP

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 migrantenhuishuizing wordt voorzien van een personenontsluiting bij de calamiteitenontsluiting ter hoogte van de huidige weg de Strijp.



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 Wennejtjessloot 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 struinp pad 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 Wennejtjessloot 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 Wennejtjessloot 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 Wennejtjessloot (de ruggegraat) en is gemeten vanaf de oever van de Wennejtjessloot 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 18).
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 Wennejtjessloot (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). $15.000m^2$ 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 Strijp 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 kantooruimte 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-blauwe 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..

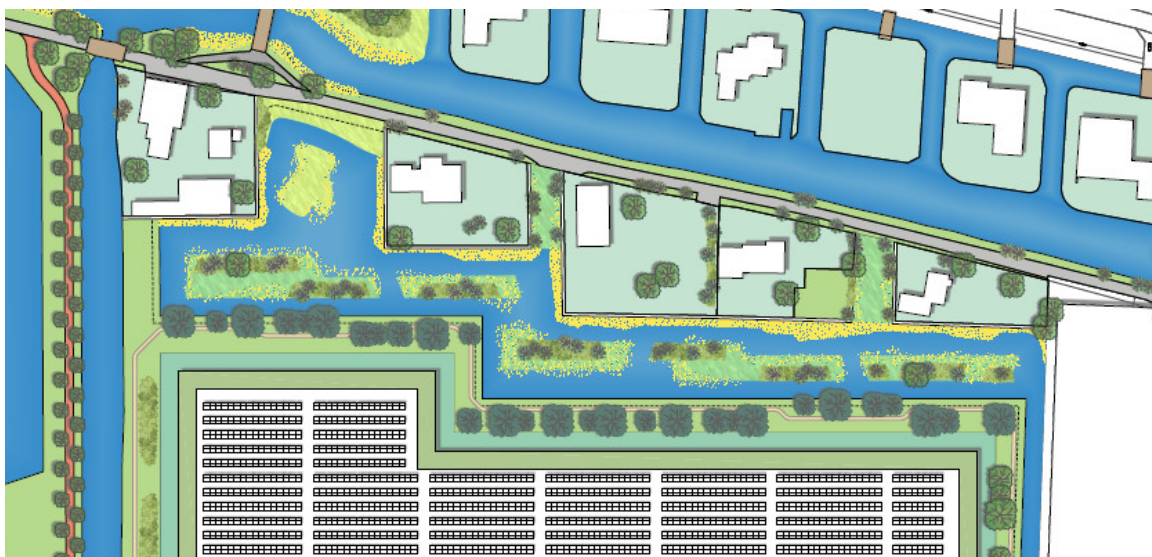
2. De ecologische zone

Doordat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en kassen tussen en achter de woonkavels aan het Wenpad gesloopt worden, ontstaat ruimte om de natuurzone langs de Wernetjessloot 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.

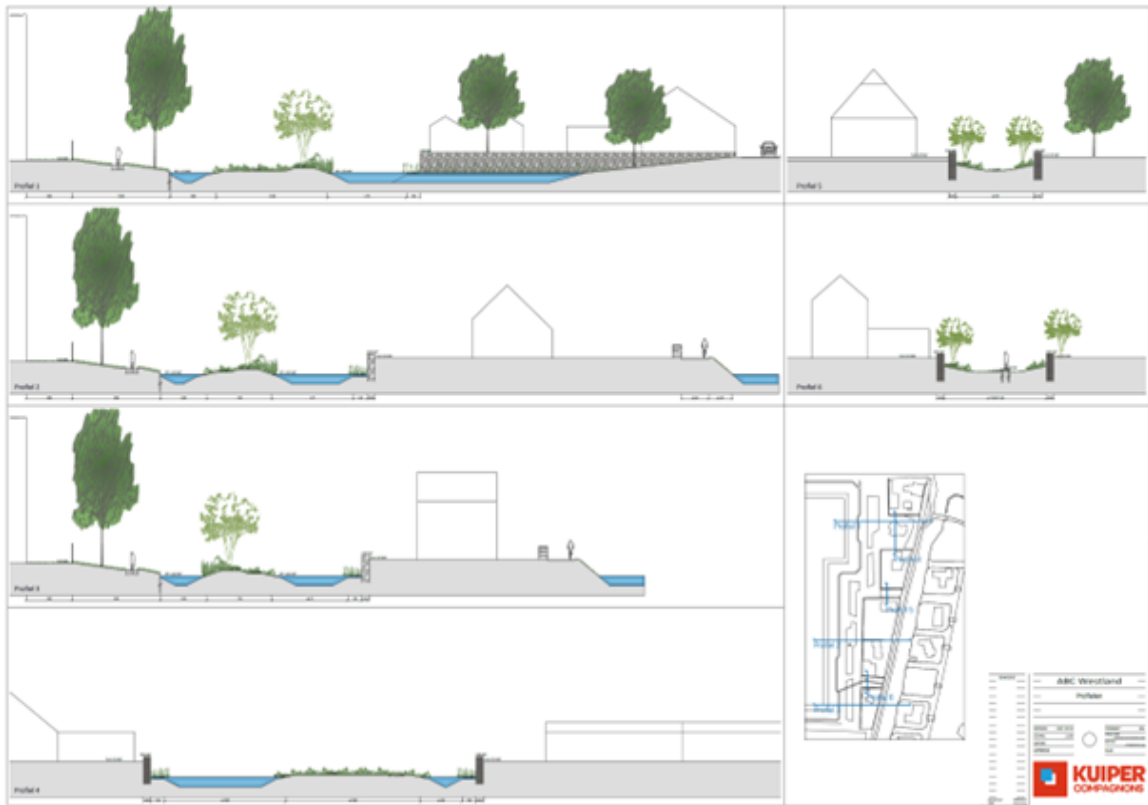
Dit pad wordt uitgevoerd als vlonderpad in een laag gelegen, drassig groengebied. Hierdoor zijn geen mogelijkheden om van het pad af te wijken.

De noordelijke doorsteek is aanzienlijk breder dan de twee zuidelijke. Hier is een eiland met lage beplanting, riet en gras voorzien. 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 verkaveling (afbeelding 2.8) wordt voldaan aan de maatvoeringseisen van 50m (t.a.v. de Wernetjessloot) 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.



Impressie - Zicht vanaf de Arckelweg richting Verburch

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 stedenbouwkundige 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 bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders) heeft besloten om géén milieueffectrapportage op te stellen vóórdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

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 milieucategorie 3.1 en milieucategorie 3.2 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 milieucategorie 3.1 en milieucategorie 3.2 op basis van geluidhinder. De contour bedraagt 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 milieugevoelige 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 zonerings 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 zonerings 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 afscherpende 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 milieuzonerings, 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. Het onderzoek is gebaseerd op eerdere verkeersgegevens. In november 2024 is het verkeersrapport van SWECO geactualiseerd waarbij de verkeersaantallen die als gevolg van de ontwikkeling toenemen opnieuw zijn bepaald. Uit de nieuwe cijfers blijkt dat de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling lager is dan eerder aangenomen. De uitgangspunten in het onderzoek zijn daarmee als worst-case te beschouwen. Op basis van de nieuwere verkeersgegevens.

Wegverkeerslawaai 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

Er is een hogere waarde procedure doorlopen en een ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarden opgesteld. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Wegverkeerslawaai bestaande woningen

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 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 is een hogere waarde procedure 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	2010 t/m 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	
	jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is, zodat geen sprake is van een NIBM-bijdrage. Omdat de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ op 10 m vanaf de rand van de weg lang niet wordt overschreden zijn er geen belemmeringen. De maximaal berekende concentratie bedraagt 21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

3.4.2 Onderzoek

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan. Het onderzoek is gebaseerd op eerdere verkeersgegevens. In november 2024 is het verkeersrapport van SWECO geactualiseerd waarbij de verkeersaantallen die als gevolg van de ontwikkeling toenemen opnieuw zijn bepaald. Uit de nieuwe cijfers blijkt dat de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling lager is dan eerder aangenomen. De uitgangspunten in het onderzoek zijn daarmee als worst-case te beschouwen. Op basis van de nieuwere verkeersgegevens.

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 dicht bij 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 (Stort. 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 belemmeringstroken 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:

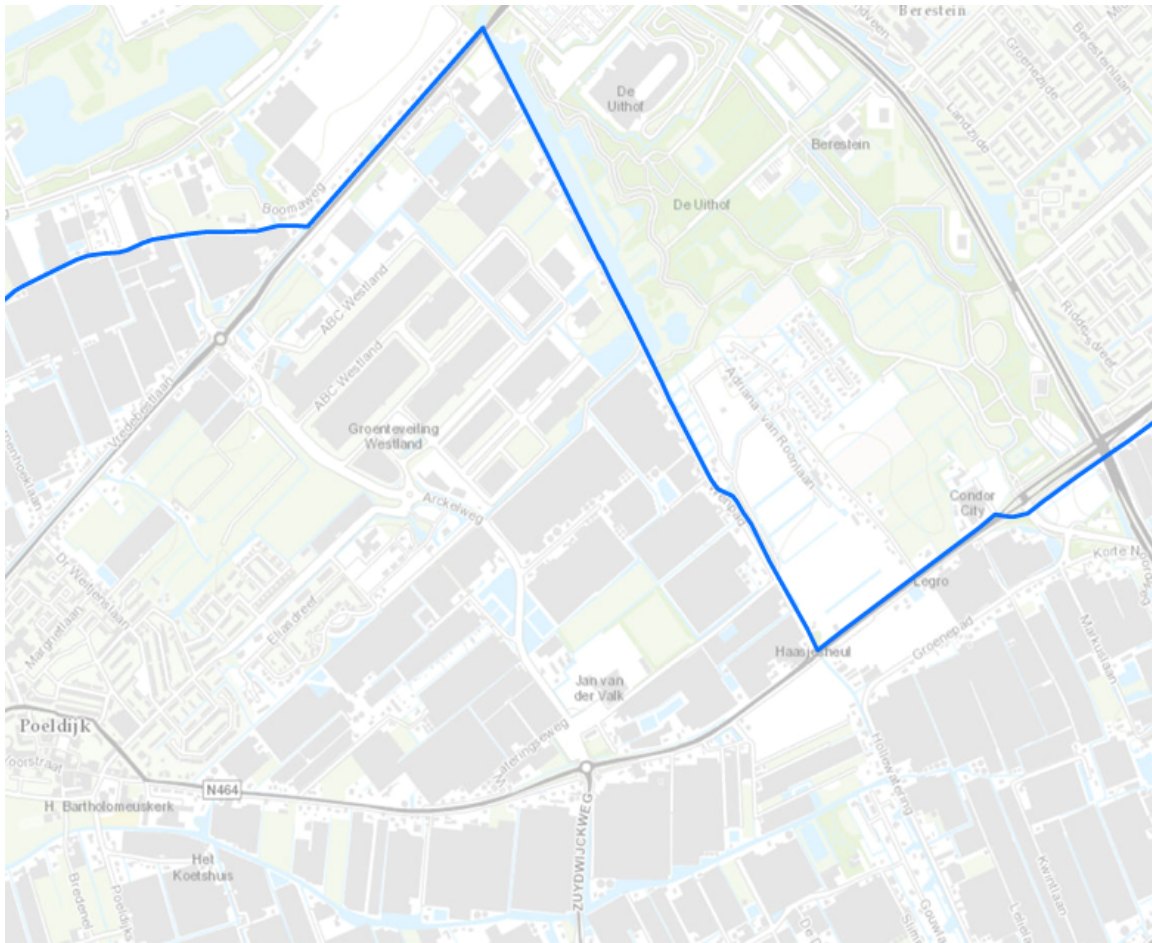
- Indien het bestemmingsplan betrekking heeft op het gebied tussen de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone van de buisleiding, of
- Wanneer het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW) bedraagt of het groepsrisico (uitgedrukt in relatie tot de OW) met minder dan 10% toeneemt 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 wetgeving/beleid en een noodzakelijke verdere optimalisatie van het beleid dat de afgelopen 5 jaar is gevolgd.

3.6.2 Onderzoek

Waterhuishoudkundig plan

Door Waalpartners is voor de ontwikkeling een waterhuishoudkundig plan opgesteld (Bijlage 8).

Veiligheid en waterkeringen

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op het (veilig) functioneren en het beheer en onderhoud van waterkeringen. Om die reden is het van belang, dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen rekening houden met de effecten van die plannen op de aanwezige waterkeringen.

In de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland zijn de ligging en de minimale afmetingen van de waterkeringen vastgelegd. Rondom de keringen is een keurzone vastgesteld. Deze bestaat uit het waterstaatswerk (de daadwerkelijke kering) en een beschermingszone. Binnen het waterstaatswerk en de beschermingszone zijn op basis van de Keur Delfland beperkingen gesteld aan activiteiten die het waterkerend vermogen van de kering nu en in de toekomst kunnen aantasten. In het plangebied komen langs de Langesloot en het Wenpad waterkeringen voor:

oppervlaktewater (9.400 m²) is in totaal 12.034 m² water binnen het plangebied benodigd.

Het plan voorziet in een toename van de hoeveelheid oppervlaktewater van 9.400 m² naar 14.426 m². Dit betekent dat er 5.026 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.*

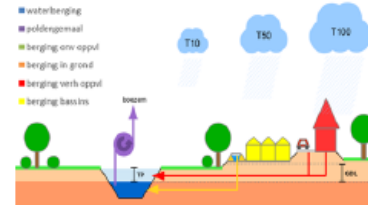
Projectnaam & omschrijving
9-10-2024
14 66 7 0 41

Watersleutel
Bedrijventerrein ABC - De Strijp

Dijkpolder Poeldijk
19.1
GPG2007DPP I

Watersysteem

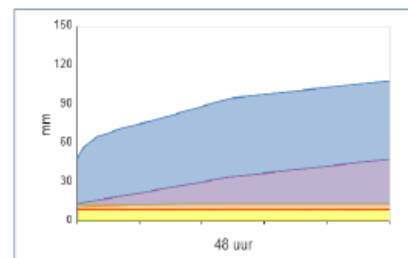
polder/boezem
gemaalcapaciteit min/etmaal
peligebied kaart



Oppervlakteverdeling plangebied

		UIDIG	TOEKOMSTIG
Stedelijk			
verhard infrastr./bebouwing	m ²	0	139980
onverhard stedelijk	m ²	0	29369
Agrarisch glastuinbouw			
verhard glasgebied	m ²	158312	0
onverhard glasgebied	m ²	11037	0
Agrarisch open akkerbouw natuur			
verhard landelijk	m ²	0	0
onverhard landelijk	m ²	0	0
Water			
huidig aanwezig water	m ²	9400	9400
Totaal			
oppervlakte plangebied	m ²	178749	178749

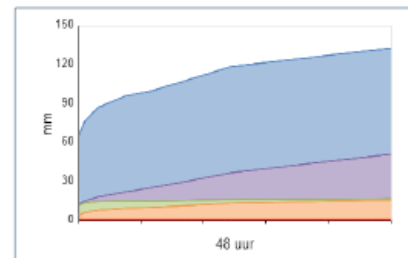
Huidig, actueel klimaat, T50



Gebiedskenmerken

		UIDIG	TOEKOMSTIG	
aanangepast	gemiddeld maaiveld	NAP m	-0.35	0.15
	maatgevend peil	NAP m	-1.32	-1.32
	gemiddelde drooglegging	m	0.97	1.47

Ontwikkeling, klimaat 2050, T100



Oppervlaktewater in m³

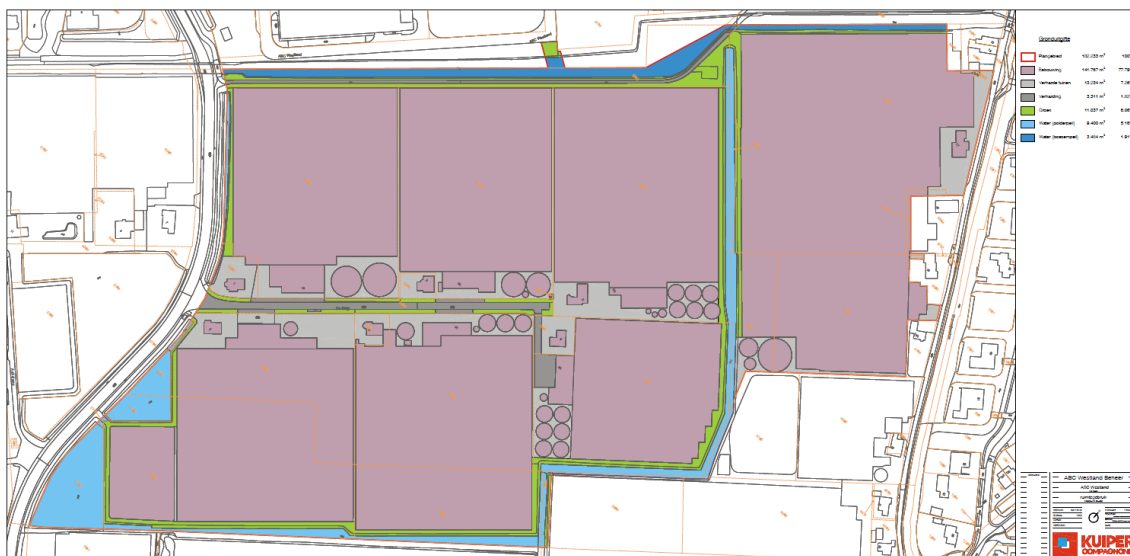
	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
extra te realiseren	2634	404	2230
huidig aanwezig	9400	9400	
totaal te realiseren	12034	9804	2230
aandeel plangebied	6.7%	5.5%	1.2%

Waterberging in m³

	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
extra te realiseren	1294.4	-387.3	1681.7

Grafieken dienen alleen ter verduidelijking van de principes

Watersleutel



tekening ruimtegebruik bestaande situatie



tekening ruimtegebruik bestaande situatie

Onderhouden bagger

Delfland is verantwoordelijk voor het onderhoud van het primaire watersysteem en de waterkeringen. Voor secundair boezemwater en polderwateren zijn veelal andere partijen (gemeente, grondeigenaar) onderhoudsplichtig. Onderhoudsplichtigen zijn in de Legger Delfland vastgesteld. Onderhoud aan water en waterkering betekent dat deze toegankelijk moeten zijn voor onderhoud. Ook houdt Delfland ruimte die eventueel nodig is voor dijk- of kadeverzwaring, vrij van andere, conflicterende functies. Het beheer en onderhoud van het watersysteem binnen het plangebied is vastgelegd in de Keur Delfland en Legger Delfland.

Voor onderhoud van watergangen is het van belang rekening te houden met de benodigde onderhoudsstroken. Onderhoudsstroken zijn noodzakelijk voor onderhoudsmateriaal en werkruimte, en er kan bagger op de onderhoudsstroken worden gezet. Er gelden de volgende criteria:

- als er sprake is van 'varend' onderhoud van watergangen, natuurvriendelijke oevers en waterkeringen zijn de dimensionering van het doorstromingsprofiel en van de kunstwerken aan specifieke ontwerp-eisen gebonden.
- voor onderhoudsdoeleinden langs primaire watergangen is aan weerszijde een onderhoudsstrook (4 m) vrij van bebouwing en obstakels. Is de primaire watergang 5 m of smaller, dan kan in veel gevallen volstaan met een strook van 5 m aan één zijde en 1 m aan de andere zijde.
- voor natuurvriendelijke oevers langs watergangen, bijvoorbeeld in verband met de Kaderrichtlijn Water, is ruimte nodig om onderhoud te plegen. Hierbij geldt hetzelfde als voor primaire watergangen.

Vanwege de voorziene slootbreedte, natuurvriendelijke oevers zal sloot- en oeveronderhoud grotendeels varend uitgevoerd worden. Aan de rand met de kassen (zuid-oostzijde) is, in het verlengde van de centrale weg, een tewaterlaatplaats opgenomen voor varend onderhoud. Vanaf dit punt is het water op (vrijwel) alle plaatsen direct te bereiken met een boot.

Bodem en grondwater

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 afgekept.

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 rioelsysteem. 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 duurzaamheid 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 hoeft 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 hoeft 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 2

Door BMA Milieu B.V. is een verkennend milieukundig onderzoek uitgevoerd op adres Strijp 2. De resultaten zijn weergegeven in 'Milieukundig bodemonderzoek De Strijp 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 waterbodem 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 'Verkennend 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 'Verkennend 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 worden 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 versturende 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				

Toelichting:

- 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/vergunningplicht (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 is 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 noordoostelijk deel van het plangebied Bijlage 13 (Strijp 4, 5 en 6 en de gronden aan het Wenpad). Tijdens de inventarisatie zijn zowel de huismus als vijf soorten vleermuizen aangetroffen. In 2023 is ook het zuidwestelijk deel (Strijp 1, 2 en 3) nader onderzocht Bijlage 11. Bij het aanvullend onderzoek zijn verschillende verblijfplaatsen/nesten van vleermuizen en huismussen aangetroffen. Om die reden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat een omgevingsvergunning pas wordt verleend indien ontheffing is verkregen, of indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat ontheffing niet nodig is. Momenteel wordt een activiteitenplan met maatregelen opgesteld, op basis waarvan de benodigde ontheffingen worden aangevraagd. Tevens is een sloopverbod opgenomen, om te voorkomen dat er bij sloopwerkzaamheden ecologische waarden verloren gaan. Het sloopverbod geldt niet indien ontheffing is verkregen of niet noodzakelijk blijkt.

Huisumus

In het plangebied zijn verblijfplaatsen aanwezig van de Huisumus 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 Huisumus optreden. Als daarentegen aan woonadressen met huismusverblijven (Wenpad 17, 18 en 19A) ingrijpende werkzaamheden worden verricht, is een ontheffing van de Wnb nodig. Ook bij de resterende woningen (en tuinen) aan de Strijp 1 nesten van de huismus en huiszwaluw aangetroffen. 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. Voor overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht. Bij Strijp 2 en 3 zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.

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.

Aanvullend onderzoek brug en (voormalige) fietstunnel

In 2024 is door onderzoeksbureau Van der Goes en Groot specifiek aanvullend gedaan naar de locatie van de brug en (destijds) fietstunnel. Ter plaatse zijn geen beschermde flora en fauna aangetroffen. Ook is er geen sprake van beschermde vissoorten of amfibieën. Wel is in de nabij de omgeving van het plangebied een vuursalamander aangetroffen. De soort werd op 1 kilometer afstand van het plangebied vastgesteld op een volkstuintencomplex (NDFP 2011-2021). Het betreft hier een uitgezet/aangevoerd exemplaar omdat de waarneming zeer ver buiten het natuurlijke verspreidingsgebied van de soort ligt. De vuursalamander leidt niet tot beperkingen.

De conclusie van het onderzoek luidt dat er geen significante effecten te verwachten zijn, mits er in de plannen wordt voorkomen dat licht uitstaling op de wateren valt. Hierbij moet zowel de aanleg fase als in de permanente situatie rekening worden gehouden met beperking van lichtuitstraling en/of gebruik van

vleermuisvriendelijke verlichting.

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 en Bijlage 12) . 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 december 2024 een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (zie Bijlage 14) .

Met behulp van de Aeries Calculator versie 2024.0.1 zijn berekeningen uitgevoerd voor de aanlegfase en gebruiksfase van het bedrijventerrein.

Uitgangspunten

De aanleg (inclusief sloop van de drie resterende glastuinbouwcomplexen) vindt plaats in 2025. In de jaren 2026 en 2027 worden het grondwerk (inclusief riolering, water en wegen) verricht en worden de brug en de ecozone aangelegd. In 2028 en 2029 zullen de bedrijfspanden worden gerealiseerd waarna het terrein in 2030 in gebruik wordt genomen.

Voor alle jaren is inzichtelijk gemaakt welke werkzaamheden voorzien zijn en is het aantal draaiuren en verbruik van materieel geraamd (AUB-methode). Ook het bouwverkeer is inzichtelijk gemaakt en meegenomen in de berekeningen.

Voor de gebruiksfase is voor het verkeer gebruik gemaakt van gegevens uit het verkeersonderzoek van SWECO. Daarbij is de planbijdrage op basis van de milieuverkeerscijfers voor 2023 als uitgangspunt genomen. Het verkeer is meegenomen tot de rotondes bij de Nieuweweg, de Wateringseweg en op de Verburchlaan tot in het dorp Poeldijk. Daarbuiten is de planbijdrage minder dan 5% van het totale verkeer en daarmee is het verkeer opgegaan in het heersende verkeersbeeld.

Daarnaast is de emissie van de toekomstige bedrijven inzichtelijk gemaakt. Tot slot is voor alle situaties inzichtelijk gemaakt wat de zogenoemde 'koude start' van motorvoertuigen aan emissie oplevert.

De uitgangspunten zijn uitgebreider beschreven in het onderzoeksrapport dat als Bijlage 14 bij deze toelichting is gevoegd.

Interne en externe saldering

In de berekeningen is rekening gehouden met de huidige emissie van de nog actieve glastuinbouwcomplexen en het verkeer van en naar die bedrijven (intern salderen).

Om te voorkomen dat sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden ten behoeve van het Bedrijventerrein ABC - De Strijp extra mitigerende maatregelen getroffen. Het betreft het extern salderen met beëindigen bemesting van agrarische percelen.

Ten behoeve van het verkrijgen van extra saldo voor de ontwikkeling Bedrijventerrein ABC - De Strijp zijn afspraken gemaakt om de milieurechten van een melkveehouderij in 't Woudt (Schipluiden, gemeente Midden-Delfland) te beëindigen ten behoeve van het bedrijventerrein. Het gaat om de stalemissies van 94 melkveeunderen.

Deze 'stikstofruimte' is door initiatiefnemer verworven. In totaal gaat het om 1.222 kg NH₃. In Aeries is een salderingssituatie opgenomen, waarin rekening is gehouden met een afroming van 30% bij de bron. Hierdoor is sprake van (naar beneden afgerond) 65 melkveeunderen met een emissie van 845 kg NH₃.

3.8.3 Conclusie

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Ow of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen. Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Uit de berekeningen is gebleken dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen toename van de hoeveelheid stikstofdepositie plaatsvindt. Daarmee is geen sprake van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Tijdens de inventarisatie zijn de huismus, huiszwaluw (cat. 5) en drie soorten vleermuizen aangetroffen. Dit plan dient te worden ingediend in het kader van een ontheffingsaanvraag Wnb. Wanneer voldoende compenserende en/of mitigerende maatregelen worden getroffen en een geldig belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn aanwezig is, wordt door de provincie een ontheffing afgegeven (ontheffingsaanvraag Wnb). Omdat deze ontheffing nog niet is verleend, is er in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting en sloopverbod opgenomen.

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.

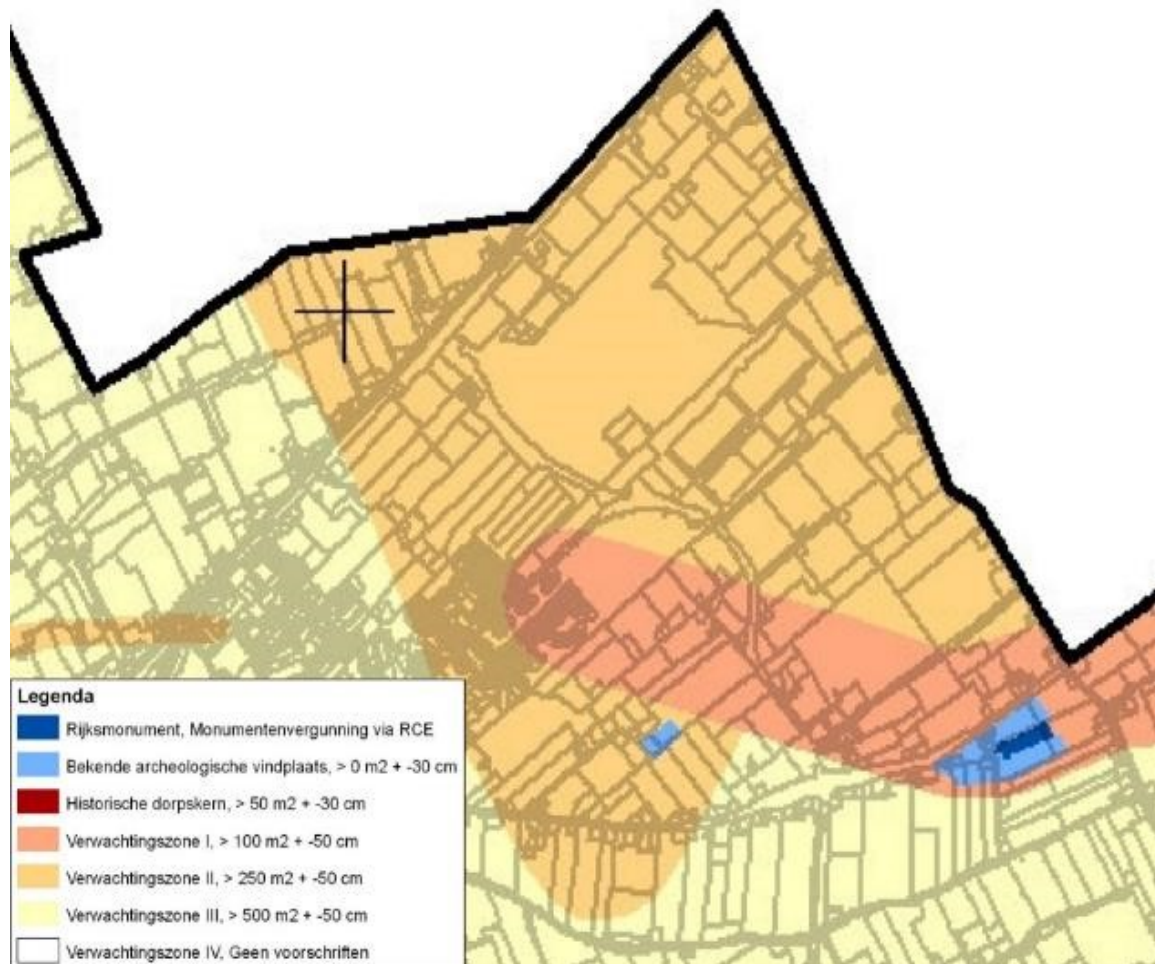
De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke 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.

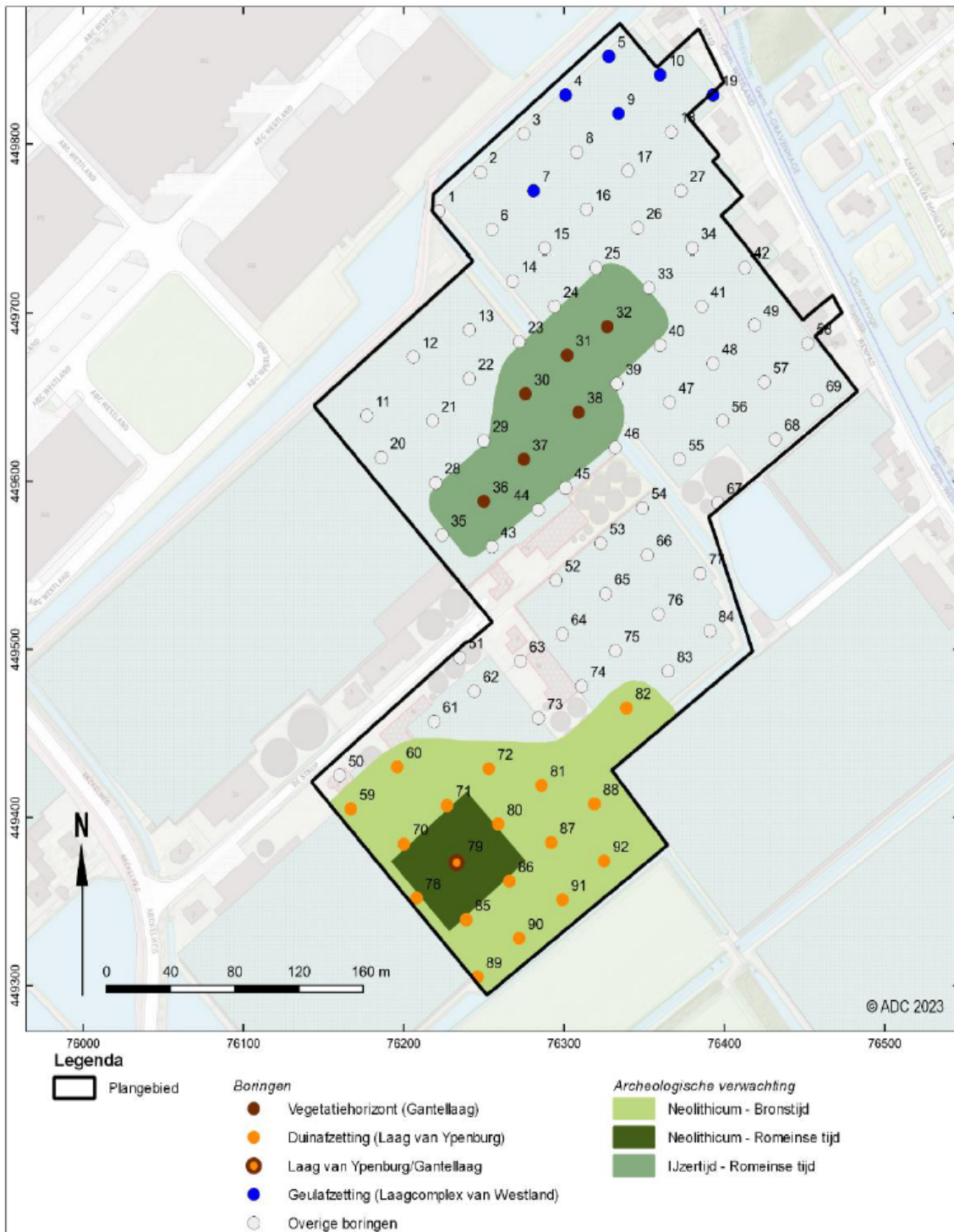
In samenwerking met ArcheoWest heeft ADC ArcheoProjecten in januari tot en met maart 2023 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd naar de percelen Strijp 4, 5 en 6 en de gronden aan het Wenpad (zie Bijlage 15 en Bijlage 16).

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 toevallsvondsten 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. Vooralnog 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 17. 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 (zonnewende; zon staat het hoogst)
- 23 september (herfstpunt, equinox)
- 21 december (zonnewende; 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 Aanvullingen 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.BTABCDESTRIJPopp

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 specifiek 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 19 “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 heeft vanaf 22 december 2023 gedurende 6 weken ter visie gelegen 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.

Tevens is er op 9 januari 2024 een inloopavond georganiseerd waar informatie verstrekt werd over het ontwerpplan. Voor deze bijeenkomst is de directe omgeving, alle bekende belanghebbenden waaronder de belangengroepering uitgenodigd.

Tijdens de ter inzage legging zijn meerdere zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beoordeeld. De nota van beantwoording zienswijze is als **bijlage 20** opgenomen bij deze toelichting.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein ABC De Strijp Poeldijk van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand m NL.IMRO.1783.BTABCDESTRIJPObp-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw

Een aparte ruimte die via het hoofdgebouw toegankelijk is en ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden-onderneming

Een onderneming welke gevestigd is of kan zijn in een woning en die toebehoort aan een natuurlijk persoon, welke in de betreffende woning woont en die geen personeel in dienst heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de onderneming de ruimtelijke uitstraling van de woonfunctie niet aantast.

1.7 achtererf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 agrarisch aanverwant bedrijf

een niet-industrieel bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten (waaronder het sorteren, bewerken en verpakken) en/of het leveren/verhandelen van producten van/aan agrarische bedrijven zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur (bedrijven zoals agrarische hulp-, loon-, neven en toeleveringsbedrijven).

1.9 agrogerelateerd bedrijf

Een bedrijf dat gericht is op ondersteuning en toelevering aan de (glas)tuinbouw, waaronder worden begrepen agrologistieke bedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven.

1.10 agrologistiek bedrijf

Een bedrijf gericht op transport, handel en/of distributie van uit de (glas-)tuinbouw afkomstige producten, waarbij op- en overslag inclusief het verwerken, om-, her- en verpakken ter plaatse is toegestaan.

1.11 antenne-installatie

Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in één of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.12 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bedrijf

Een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren of inzamelen en verhandelen van goederen.

1.14 bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van alle bouwlagen van een bedrijf met inbegrip van alle daartoe behorende ruimten, waaronder ontvangthal, dienstruimten en magazijnen. Niet inbegrepen zijn inpandige dienstwoningen en gebouwde parkeervoorzieningen voor personenauto's. Wat betreft inpandige parkeerruimte valt een overdekte stallingruimte voor een busje of een vrachtwagen wel hieronder.

1.15 bestaande bouwwerken

Bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.19 bevoegd gezag

Het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 bijgebouw

Een (vrijstaand of aan een hoofdgebouw aangebouwd) gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en geen rechtstreekse toegang tot het hoofdgebouw heeft.

1.22 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.23 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggen. Het dient hierbij te gaan om horizontale bouwlagen.

1.25 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.26 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 bouwwijze

De wijze waarop het op een bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet is verbonden met het hoofdgebouw op een aansluitend bouwperceel; dit kan zijn vrijstaand, twee-aaneen, gestapeld of aaneen gebouwd.

1.30 boveninsteek

De snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang.

1.31 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.32 dakkapel

Een constructie, welke ondergeschikt is aan het dakvlak, ter vergroting van een gebouw, die vrij ligt in het hellend dakvlak.

1.33 daknok

Het laagste punt van een schuin dak.

1.34 dakopbouw

Een toevoeging aan het dakvlak van een bouwmassa die niet vrij in het dakvlak ligt, maar ten minste de nok- of gootlijn of zijkant van het dakvlak raakt van het betreffende gebouw/de betreffende woning; het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van het gebouw/de woning.

1.35 dakvoet

Het laagste punt van een schuin dak.

1.36 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.37 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.38 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.39 erf

Al dan niet bebouwde gronden, of een gedeelte daarvan, die direct gelegen zijn bij een hoofdgebouw en die in feitelijk opzicht zijn ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, die deze inrichting niet verbieden.

1.40 erfafscheiding

De scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn.

1.41 erker

Een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van het hoofdgebouw, gelegen aan een verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan en zorgt voor een verbijzondering van de voor en/of zijgevel, zonder de architectuur van het hoofdgebouw wezenlijk aan te tasten.

1.42 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.43 geluidshinderlijke inrichtingen

Bedrijven in de zin van artikel 41, lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

1.44 groenvoorzieningen

Groenscherm(en) van opgaande beplanting, berm-beplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplanting in planologisch opzicht een ruimtelijk structurend effect hebben.

1.45 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken exclusief de aan- en uitbouwen of bijgebouwen.

1.46 hoofdwatgang

Primair water als bedoeld in de 'Leggerkaart Wateren' van het Hoogheemraadschap van Delfland.

1.47 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van een zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van een nachtverblijf.

1.48 hotel

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kortstondig nachtverblijf, waarbij passende voorzieningen als roomservice, dagelijkse schoonmaak en beddenopmaak en de verstrekking van consumpties en maaltijden in een restaurant (ook voor niet overnachtenden) aanwezig zijn, waarbij er geen keukens op de kamers aanwezig zijn en de mogelijkheid bestaat bij een receptie per dag een kamer te kunnen reserveren en betalen. Onder een hotel voorziening wordt niet verstaan permanente kamerverhuur, een appartementenhotel en/of overnachting (altijd meerdere nachten), noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, uitgezonderd kortstondig zakelijk verblijf.

1.49 huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

1.50 kamerbewoning

Onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.51 kamerwoning

Een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.52 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtsreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.53 kap

Een constructie van uitsluitend één of meer hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20 en minder dan 65 graden.

1.54 laad- en losruimte

Dat gedeelte van het bedrijf waar het laden en lossen van producten plaats vindt (bijvoorbeeld in de vorm van een dockshelter), hieronder niet begrepen een laad- en loskuil.

1.55 leisure

Een onderneming gericht op de vrijetijdsbesteding, waaronder begrepen detailhandel, horeca, recreatie, sport, care en daarmee naar aard gelijk te stellen activiteiten.

1.56 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.57 ondergeschikte detailhandel

Detailhandel behorende bij de bestemming, waarbij de openings- en sluitingstijden van het detailhandelsgedeelte hetzelfde zijn als de hoofdfunctie (of begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdfunctie). Het detailhandelsgedeelte is (ruimtelijk) ondergeschikt aan de hoofdfunctie en het gegenereerde financiële resultaat uit de detailhandel maakt niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uit.

1.58 onzelfstandig kantoor

Een kantoor welke ter plaatse rechtstreeks verbonden is aan en ten dienste staat van een bedrijf.

1.59 ondergeschikte horeca

Horeca behorende bij de bestemming, waarbij de openings- en sluitingstijden van het horecagedeelte hetzelfde zijn als de hoofdfunctie (of begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdfunctie). Het horecabedrijf staat uitsluitend open voor degenen die primair komen voor de hoofdfunctie.

1.60 oorspronkelijke achtergevel

De achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw.

1.61 ondergronds bouwwerk

Een voor mensen toegankelijke ruimte onder maaiveldniveau, met uitzondering van kruipruimten.

1.62 openbaar toegankelijk gebied

Een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.63 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.64 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand, welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.65 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.66 peil

- voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt maaiveld het hoogst is.

1.67 primaire bedrijfsgebouw

Een bedrijfsgebouw die wat betreft functie, omvang en uitstraling als belangrijkste bedrijfsgebouw wordt aangemerkt.

1.68 risicovolle inrichtingen

Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.69 seksinrichting:

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop of sekstheater, een sekswinkel, een seksautomatenhal en een seksclub of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 showroom

Een vaste (afgebakende) en voor klanten toegankelijke ruimte in een bedrijfsgebouw waar producten ten toon worden gesteld, waaronder geen detailhandel wordt verstaan en geen verkoopfunctie (kassa) ter plaatse aanwezig is om ter plaatse goederen of diensten te betalen, met als doel dat klanten deze producten beter kunnen bekijken.

1.71 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' die van deze regels deel uitmaakt.

1.72 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.73 standplaats voor detailhandel/horeca

Een op een openbare en in de open lucht gelegen plaats om goederen, diensten, drank en/of etenswaren te koop aan te bieden, te verkopen, of af te leveren, gebruik makend van mobiele middelen zoals een boot, een kraam, een wagen of een tafel.

1.74 straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts)voorzieningen, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen; afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.75 uitbouw

Uitbreiding van een tot het hoofdgebouw behorende ruimte tot buiten het bestaande oorspronkelijke hoofdgebouw (bijvoorbeeld een erker) en welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.76 veranda

Een overkapping aan de voorzijde van een woning met maximaal 2 wanden.

1.77 voldoende parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid voor personenauto's, bestelauto's, motorfietsen en driewielige motorvoertuigen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland', zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en - indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd - aan die wijziging.

1.78 voorerf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn voor de, met een gevellijn op de planverbeelding aangegeven, voorgevel van dat hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.79 voorgevel

de naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel en/of waar deze op de planverbeelding met een figuur is aangegeven.

1.80 voorgevelrooilijn

De lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwing en/of waar deze op de planverbeelding met een figuur is aangegeven.

1.81 vuurwerkverkooppunt

Een locatie waar consumentenvuurwerk opslagen en verkocht wordt op de daarvoor aangewezen tijden.

1.82 watergang

Een secundaire watergang als bedoeld in de 'Legger Wateren (15 maart 2011)' van het Hoogheemraadschap van Delfland.

1.83 webwinkel

Een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden.

1.84 wgh-inrichting

zie art. 1.43.

1.85 windturbine

Een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van de windkracht als aandrijfbron van bewegende delen met een maximaal energie opwekkend vermogen van 15 MW.

1.86 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.87 woning

Een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van de windkracht als aandrijfbron van bewegende delen met een maximaal energie opwekkend vermogen van 15 MW.

1.88 woonboot

Elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning of recreatieverblijf.

1.89 woongroep

Een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te aan. Een woongroep is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de Kamer van Koophandel) en beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald. Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen. Elke vorm van bedrijfsmatige kamerverhuur valt hier niet onder.

1.90 zelfstandig kantoor

Een kantoor welke ter plaatse niet rechtstreeks verbonden is aan en/of ten dienste staat van een bedrijf.

1.91 zijerf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel van dat hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de loodrechte afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de lengte van een aanlegsteiger

de afstand tussen de boveninsteek van het water en het deel van de aanlegsteiger dat daar het verst vanaf gelegen is.

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'sbt-agr': een agrogerelateerd bedrijventerrein;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water;

3.1.2 Bedrijfsactiviteiten

- a. Agrogerelateerde bedrijven, met dien verstande dat op het agrogerelateerde bedrijventerrein uitsluitend zijn toegestaan:
 1. ter plaatse van de functieaanduiding "(b=3.1)": bedrijven uit ten hoogstecategorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten agrogerelateerd;
 2. ter plaatse van de functieaanduiding "(b=3.2)": bedrijven uit ten hoogstecategorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten agrogerelateerd;
- b. Agrologistieke bedrijven, met dien verstande dat op het agrogerelateerde bedrijventerrein uitsluitend zijn toegestaan:
 1. ter plaatse van de functieaanduiding "(b=3.1)": bedrijven uit ten hoogstecategorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten agrogerelateerd;
 2. ter plaatse van de functieaanduiding "(b=3.2)": bedrijven uit ten hoogstecategorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten agrogerelateerd.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
- c. de totale brutovloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 185.000 m²;
- d. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. indien de bedrijfsgebouwen en overkappingen niet in de erfgrans worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de erfgrans ten minste 1,5 m;

mits,

- f. op de gronden met de bestemming 'Verkeer'-Verblijfsgebied' en ter plaatse van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer- calamiteiten' de onder en bovengrondse infrastructuur is gerealiseerd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 m achter de voorgevelrooilijn 1 m;
- b. van erfafscheidingen elders 2 m;
- c. van vlaggenmasten 8 m;
- d. van portaalkranen 8 m;
- e. van silo's 12 m;
- f. van reclamezuilen of -constructies 10 m;

- g. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken voor het aanpassen van het bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan, met het oog op intensief ruimtegebruik, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder 'b' voor het verhogen van het bebouwingspercentage tot een maximum van 90% ten behoeve van, al of niet onder peil, te integreren parkeervoorzieningen.

3.3.2 Afwijken voor het aanpassen van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het optimaal kunnen benutten van de functionaliteiten op een bedrijventerrein, bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder 'a' ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak voor het realiseren van de aanbouw van representatieve functies zoals kantoren, met inachtneming van het volgende:

- het bouwvlak mag worden uitgebreid over de gehele lengte van het bestaande bouwvlak;
- de overschrijding van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 6m;
- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 15 m;
- de bouwhoogte binnen de uitbreiding van het bouwvlak verschilt ten minste 2 m met de bouwhoogte binnen het bestaande bouwvlak of de achterliggende bebouwing.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen omtrent situering van de gebouwen mede in verband met de inrichting van de onbebouwde terreinen voor wat betreft de aan- en afvoerroutes van goederen en de parkeerruimte voor (vracht)verkeer, met dien verstande dat:

- geëist mag worden dat de onderlinge afstand tussen de gebouwen ten minste 3 m moet bedragen, op voorwaarde dat:
 - daardoor de gebruikswaarde van het bedrijventerrein niet onevenredig wordt geschaad
 - geen inbreuk wordt gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak zoals aangegeven met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- geëist kan worden dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken de aangegeven maximale bouwhoogte (H) in tabel 4.1 niet overschrijdt, indien zulks in verband met bezonning c.q. het voorkomen van mogelijke schaduw hinder op nabij gelegen agrarische percelen wenselijk is.

A	H	A	H	A	H	A	H	A	H
1	0,4	11	4,0	21	7,7	31	11,3	41	15,0
2	0,7	12	4,4	22	8,1	32	11,7		
3	1,1	13	4,8	23	8,4	33	12,1		
4	1,5	14	5,1	24	8,8	34	12,4		
5	1,8	15	5,5	25	9,2	35	12,8		
6	2,2	16	5,9	26	9,5	36	13,2		
7	2,6	17	6,2	27	9,9	37	13,5		
8	2,9	18	6,6	28	10,2	38	13,9		
9	3,3	19	7,0	29	10,6	39	14,3		
10	3,7	20	7,3	30	11,0	40	14,6		

A Afstand (m)

H Hoogte (m)

tabel 4.1, waarbij 'A' de afstand tot uiterste bebouwingsgrens kassen is en 'H' de maximale bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan met uitzondering van de risicovolle inrichting als bedoeld in lid 4 sub e;
- b. geluidshinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- d. de oppervlakte per bedrijfsvestiging dient minimaal 450 m² te bedragen;
- e. een onzelfstandig kantoor is toegestaan met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m²;
- f. een zelfstandig kantoor is niet toegestaan;
- g. detailhandel is niet toegestaan;
- h. leisure is niet toegestaan;
- i. showrooms zijn slechts toegestaan indien er sprake is van een vergunde situatie;
- j. aan-huis-gebonden ondernemingen zijn niet toegestaan.

3.5.2 Opslag

Het is verboden de gronden buiten het bouwvlak te gebruiken voor de opslag van goederen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 4 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd.

3.6.2 Afwijken ten behoeve van regionale bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en niet primair agro-gerelateerde bedrijven toestaan op voorwaarde dat sprake is van:

- a. een bedrijf dat op een ander bedrijventerrein binnen de gemeentegrenzen van Westland, niet verder kan uitbreiden;
- b. een bedrijf dat elders binnen de gemeentegrenzen van Westland ruimte vrij maakt voor nieuwe bedrijven;
- c. een bedrijf gelegen binnen de gemeentegrenzen van Westland dat een regionale binding heeft;
- d. een bedrijf dat het functioneren van de agro gerelateerde bedrijven op ABC Westland niet aantast;
- e. een bedrijf dat niet leidt tot een grotere verkeersgeneratie dan de bedrijven als bedoeld in lid 3.1.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, plantsoenen, bermen en bermsloten en voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - recreatie en speelvoorzieningen': voor recreatieve en speelvoorzieningen en algemene buitenruimte voor de aangrenzende bestemming voor huisvesting van arbeidsmigranten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' voor een fietsenstalling voor deelfietsen': een fietsenstalling;
- d. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag binnen de aanduiding 'fietsenstalling' een fietsenstalling worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3m;
- c. de bouwhoogte van een antenne-installatie bedraagt ten hoogste 35 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en versterking van de actuele en potentiële landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden met inbegrip van de zich daarin bevindende flora en fauna;
- b. de natuurbescherming;
- c. de waterhuishouding;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- pad'; een pad;
- e. een watergang met een minimaal hydraulisch doorstroomprofiel van 5m, niet zijnde natuurlijke oevers en plas-dras-zone.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2 onder b, indien het natuurbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

5.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 *Verbod op werken en werkzaamheden*

13.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie en het scheuren of frezen van natuurlijke graslandvegetaties
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- g. het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoekingen naar bodemschatten, alsmede het slaan van waterputten of -bronnen ten behoeve van de drinkwaterwinning;
- h. het bebossen of aanbrengen van kruidachtige of houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;
- i. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen en kaden;
- j. het bestrooien of bespuiten van gronden met chemische bestrijdingsmiddelen

5.4.2 *Uitzonderingen verbod op werken en werkzaamheden*

De verbodsbepaling van 5.4.1 geldt niet voor normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die bij het van kracht worden van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of aangevraagde maar nog te verlenen vergunning; hieronder wordt mede verstaan:

- a. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van voor de zeeweringsfunctie ongewenste veranderingen in de

- buitenduinen;
- b. het onderhoud en herstel dan wel aanpassen van bestaande oeverbeschoeiingen, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van de verweringsfunctie ongewenste veranderingen in de buitenduinen;
 - c. werken en/of werkzaamheden, die strekken tot behoud of tot herstel van de landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden.

5.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover zij voor wat betreft hun plaats, hun omvang en hun wijze van uitvoering de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van deze gronden niet in onevenredige mate aantasten. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke ecooloog omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en/of werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenroute' voor een calamiteitenroute;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor een parkeerterrein ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen – Huisvesting Arbeidsmigranten'.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, ten hoogste 3 m bedraagt;

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, onder b, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte tot ten hoogste 4 m mag worden vergroot;
- b. de erfafscheiding voorzien wordt van een natuurlijke beplanting, dan wel niet zichtbaar is door aangrenzend groen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenroute' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor de ontsluiting van de aangrenzende woonbestemming, voor langzaam verkeer en voor een calamiteitenaansluiting op het bedrijventerrein.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.
- ten aanzien van bruggen geldt een minimale doorvaarhoogte van 1,2 m;

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nutsvoorziening': een nutsvoorziening;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven en water.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen met de bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 750 m³;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;

8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de minimale afstand van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot aan de voorgevel bedraagt 2 m;
- b. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf (zij-, achter- en voorerf) bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
- c. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere van 100 m² van het zij- en achtererf worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- d. indien niet in de erfrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand tot de erfrens ten minste 1 m;
- e. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt:
 1. bij aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen: 3 m;
 2. bij vrijstaande woningen: 5 m;
- f. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (gezien vanaf de voorzijde) op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
- g. indien er sprake is van een voorerf zijn hierop onder de volgende voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan:
 1. ten hoogste 50% van het voorerf mag worden bebouwd;
 2. de bebouwing mag over ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
 4. de bebouwing mag er niet toe leiden dat de volgens lid 10.2.2 onder b en c ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden;
- h. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- i. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- j. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- k. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- l. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- m. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 m achter de voorgevelrooilijn

- bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijerscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de te bouwen gebouwen geen onnodige nadelige veranderingen teweegbrengen in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 10.2.2 onder b of c ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan-huis-gebonden ondernemingen

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van een woning ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen, mits;

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. de onderneming uitsluitend door een van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
- f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

Artikel 9 Wonen - Huisvesting Arbeidsmigranten

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Huisvesting Arbeidsmigranten' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen voor tijdelijke arbeidsmigranten, waar ten hoogste 400 personen gehuisvest mogen worden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speel- en recreatievoorzieningen, erven, groen en water;

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

9.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 - c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
- mits,
- d. op de gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer- calamiteiten' de onder en bovengrondse infrastructuur is gerealiseerd;

De op de planverbeelding aangegeven bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

- e. balkons, indien de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Voorwaardelijke verplichting

Ten aanzien van de tijdelijke huisvesting als bedoeld in lid 11.1 onder a geldt dat de tijdelijkheid van de situatie voor alle partijen kenbaar en voldoende verzekerd dient te zijn via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Artikel 10 Waarde - Archeologie - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden van de gronden;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie - 2 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangregeling in artikel 17.3 'Voorrangregeling' van toepassing.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag -met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Verbodsregel

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 10.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 10.1 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
 - a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 11 Waterstaat - Beschermingszone

11.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat- Beschermingszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering;
- b. de bestemming 'Waterstaat- Beschermingszone' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangsregeling in artikel 17.3 'Vorrangsregeling' van toepassing.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 1.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 12 Waterstaat - Waterstaatswerk

12.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Waterstaatswerk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering;
- b. de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatswerk' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangsregeling in artikel 17.3 'Vorrangsregeling' van toepassing.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 2.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Hoogteaanduidingen op de planverbeelding

14.1.1 Maximale hoogte

De op de planverbeelding aangegeven hoogteaanduiding geeft de maximale goot- dan wel bouwhoogte van gebouwen in meters aan.

14.1.2 Geen hoogteaanduiding

Indien op de planverbeelding geen hoogteaanduiding is opgenomen, geldt voor de maximaal toelaatbare goot- dan wel bouwhoogte het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze planregels.

14.2 Overschrijding van hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

14.2.1 ondergeschikte bouwdelen

De hoogteaanduidingen op de planverbeelding mogen worden overschreden door antenne installaties, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt, alsmede door schoorstenen, trappenhuisen, alarminstallaties, koelinstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

14.2.2 liftkokers

De hoogteaanduidingen op de planverbeelding mogen worden overschreden door liftkokers door en trappenhuisen ten behoeve van de bereikbaarheid van een parkeerdak, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 3 m bedraagt, tenzij hoofdstuk 2 anders bepaald.

14.3 Algemene hoogtematen

Als maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn, gelden de volgende maten, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- a. erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 m achter de voorgeelrooilijn, 1 m;
- b. erfafscheidingen elders 2 m;
- c. overkappingen 3 m;
- d. straatmeubilair 3 m;
- e. lichtmasten 20 m;
- f. antennes ten behoeve van telecommunicatie niet zijnde schotelantennes 5 m;
- g. overige bouwwerken 2 m;
- h. vlaggenmasten 6 m.

14.4 Overschrijding bouwgrenzen

De op de planverbeelding aangegeven bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.
- c. gevel- en kroonlijsten, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,0 m bedraagt;
- d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt;
- e. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water rioolstoffen; hijsinrichtingen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt;
- f. overstekende daken, indien de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;
- g. bestaande dakopbouwen, bestaande luifels en bestaande uitbouwen aan de voorzijde.

14.5 Ondergrondse bouwwerken

- a. De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. mogen ondergrondse ruimten slechts worden gerealiseerd

voor zover deze :

1. zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevels van het bovengronds gelegen hoofdgebouw;
2. het ondergrondse bouwwerk geen negatief effect heeft op het grondwater gerelateerde belangen.

14.6 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

- a. Maatvoering achterzijde:
 1. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
 2. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
 3. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.
- b. Maatvoering voorzijde:
 1. de dakkapel is niet breder dan 50% van de breedte van het dakvlak;
 2. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
 3. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
 4. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond en/of water als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden; het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken als seksinrichting;
- e. het gebruik van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken en gronden voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk.

15.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland.'

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en werksituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en er op grond van de regels in hoofdstuk 2 niet eerder kon worden afgeweken, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor:

- a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%. Het moet hierbij primair gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en niet om de bouwmogelijkheden bij voorbaat al te vergroten;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 m ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³ zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- c. het bouwen van een tweedelijns dakkapel aan de achterzijde;
- d. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter;
- e. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
- f. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- g. overschrijding van bouwgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit i.p.v. esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;
- h. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstorkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden, solar carports en laadpalen, en bijbehorende installaties;
- i. afwijkingen van het voorgeschreven minimale vloerpeil, voor zover dat is voorgeschreven, mits dit vanuit waterhuishoudkundig opzicht geen onevenredige belemmeringen met zich meebrengt.

16.2 Afwijking niet verlenen

Afwijking wordt in ieder geval niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

16.3 Voorwaardelijke verplichtingen en sloopverbod

16.3.1 Voorwaardelijke verplichting groene inrichting

Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien uit een inrichtingstekening blijkt dat ten minste 15% van de kavel groen wordt ingericht, met inbegrip van groene daken zoals bedoeld in 16.3.2.

16.3.2 Voorwaardelijke verplichting groene en witte daken

Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de buitenste 5 meter van het dakvlak wordt ingericht als groen dak, met uitzondering van eventuele daktoegangen of opritten van parkeerdaken. De overige dakvlakken dienen een witte of lichtgrijze kleur te krijgen.

16.3.3 Voorwaardelijke verplichting technische installaties

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein -1' en ter plaatse van de functieaanduiding 'b<3.1' wordt een omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien technische installaties op het dak of in de buitenlucht zijn voorzien van geluidwerende afscherming, tenzij uit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woningen aan het Wenpad geen sprake is geluidsoverlast en sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

16.3.4 Voorwaardelijke verplichting blinde gevel

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein -2' wordt een omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien sprake is van een blinde gevel, om zicht op de woningen aan het Wenpad te voorkomen.

16.3.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de parkeerplaatsen voor de voorgevel worden gesitueerd achter een groene haag.

16.3.6 Voorwaardelijke verplichting minimale oppervlakte natuur en water

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - voorwaardelijke verplichting natuur' dient ten minste 10.050 m² aan natuur te worden gerealiseerd, waarvan ten minste 4.900 m² water en 5.150 m² groen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - voorwaardelijke verplichting water' dient ten minste 17.439 m² aan polderwater te worden gerealiseerd, met inbegrip van de 4.900 m² als genoemd onder a.

16.3.7 Voorwaardelijke verplichting flora en fauna

Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien uit onderzoek is gebleken dat geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is of dat de benodigde ontheffing reeds is verkregen.

16.3.8 Sloopverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het slopen) een bestaande woningen geheel of gedeeltelijk te slopen, tenzij uit onderzoek is gebleken dat geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig of dat de benodigde ontheffing reeds is verkregen.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

17.2 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 15.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2°, van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

17.3 Voorrangsregeling

Indien en voor zover de in het plan aangegeven bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen zijn, voor zover de voor de dubbelbestemmingen geldende regels ten aanzien van bebouwing of gebruik niet met elkaar verenigbaar zijn, de regels van toepassing die gelden voor de dubbelbestemming met de hoogste prioriteit volgens de volgorde die is aangegeven in onderstaand schema:

Bestemming	artikelnummer	volgorde van toepassing
Waarde - Archeologie	10	1
Waterstaat - Waterstaatswerk	12	2
Waterstaat - Beschermingszone	11	3

17.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

1. Bij nieuwe ontwikkelingen (oprichting van een bouwwerk, verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is het gebruik van gronden en bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in hoofdstuk 1 van deze regels.
2. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 1 indien:
 - a. het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid; of
 - c. op andere wijze dan op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland' en - indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd - aan die wijziging; of
 - d. door de aanvrager van een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de van toepassing zijnde parkeernorm(en) of aanwezigheidspercentages niet overeenkomen met de feitelijke situatie en kan worden volstaan met het realiseren van minder parkeergelegenheid.
3. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning zoals genoemd bij lid 2 voorschriften verbinden ten aanzien van:
 - a. de aard, plaats en inrichting van de parkeergelegenheid;
 - b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeergelegenheid ten behoeve van invaliden.

17.5 Voorwaardelijke verplichting omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de wooneenheden arbeidsmigranten en de bedrijfspercelen op de gronden met de bestemming 'Wonen - Huisvesting Arbeidsmigranten' en 'Bedrijventerrein' worden alleen verleend indien;

1. Op de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en ter plaatse van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer- calamiteiten en fietstunnel' uiterlijk binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de onder en bovengrondse infrastructuur is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
2. De ondergrondse en bovengrondse infrastructuur dient te voldoen aan het Programma van

Standaarden van de gemeente Westland.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 18.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 18.1 met maximaal 10%;
3. Lid 18.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Lid 18.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein ABC De Strijp Poeldijk'



Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres: Verdlaan 7, 2671 VW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

