

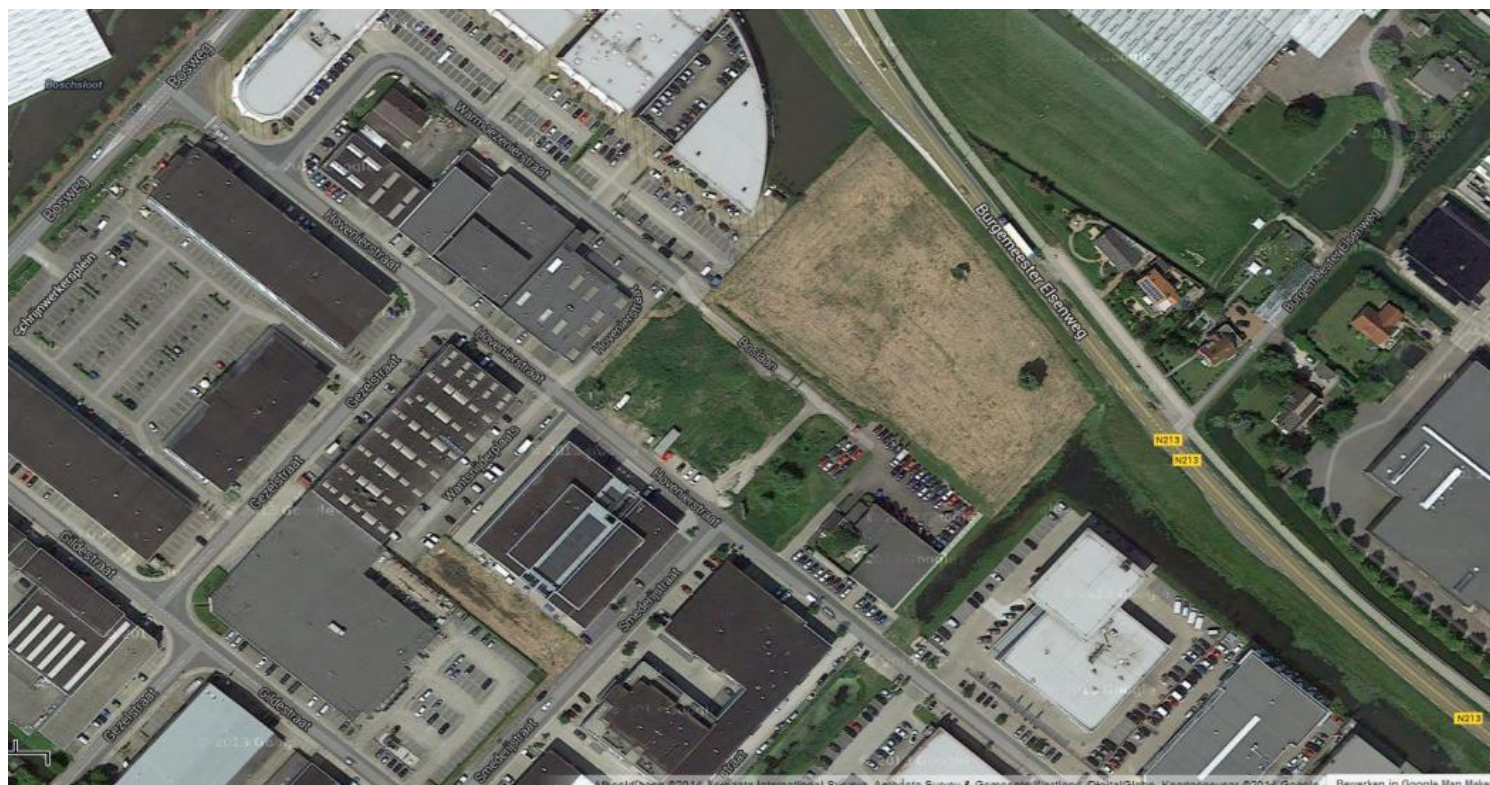


Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671MP Naaldwijk
tel: 0174-625246
fax: 0174-629744
www.aquaterranova.nl

Wijzigingsplan Burg. Elsenweg/ Boslaan -Naaldwijk

Gemeente Westland



**Wijzigingsplan Burg. Elsenweg/ Boslaan te Naaldwijk
Gemeente Westland**

Identificatiecode : NL.IMRO.1783.abp00000014w02-VA01

Opdrachtgever : **Bossloot te Naaldwijk**

Projectteam

Projectmanager : dhr. ing. A.P. Wubben
Contactpersoon : dhr. ing. R. Kleefman
Auteur : dhr. ing. R. Kleefman
Kwaliteitsborging : ing. A. Wubben

Projectnummer : **214034**

Planstatus : vastgesteld

Datum vrijgave	Status	Goedkeuring auteur	Goedkeuring kwaliteitsborger
Versie 9 juli 2014	Concept		
Versie 16 juli 2014	Eindversie		
Versie 10 oktober 2014	Eindversie		

© 2014 Aqua-Terra Nova B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	3
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	3
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR EN GEBIEDSVISIE.....	6
2.2	VERKEER.....	6
3	RUIMTELIJK BELEIDSKADER.....	8
3.1	GEMEENTELIJK BELEID.....	8
3.2	REGIONAAL BELEID.....	11
3.3	PROVINCIAAL BELEID.....	11
3.4	RIJKSBELEID.....	12
3.5	ALGEHELE CONCLUSIE	13
4	ONDERZOEKEN	14
4.1	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	14
4.2	WET GELUIDHINDER, WEGVERKEERSLAWAAI	15
4.3	LUCHTKWALITEIT	15
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	16
4.5	WATERHUISHOUDING.....	17
4.6	BODEM.....	18
4.7	ECOLOGIE.....	19
4.8	CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN	20
4.9	CONCLUSIE.....	20
5	HANDHAVINGSBELEID	22
6	UITVOERBAARHEID.....	23
6.1	ECONOMISCH / FINANCIEL.....	23
6.2	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	23
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	24

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Projectontwikkelaar Bossloot BV beoogd een braakliggend stuk grond met een totale oppervlakte van ca. 9.154 m² gelegen aan de Burgemeester Elsenweg/Boslaan te Naaldwijk te ontwikkelen voor de bouw van twee bedrijfsgebouwen.



Fig. 1. Ligging plangebied

Hiertoe wordt de kavel gesplitst in twee kadastrale percelen. Op een perceel met een totale oppervlakte van 2.872 m² (in figuur 3 aangegeven met kavel 1) is een garagebedrijf met werkplaatsen voorzien. Hiervoor is inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning (W-AV-2014-0428) gedaan. Voor het andere perceel met een oppervlakte van 6.282m² (in figuur 3 aangegeven met kavel 2) zal in een later stadium een binnen het wijzigingsplan passend bouwplan opgesteld worden.

Figuur 2: Geplande nieuwe kavel indeling



1.2 Ligging plangebied

Het ten noorden van het centrum van de kern Naaldwijk gelegen projectgebied is gelegen op het bedrijventerrein De Hoge Woerd langs de doorgaande provinciale weg N213. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie D, nummer 8985.

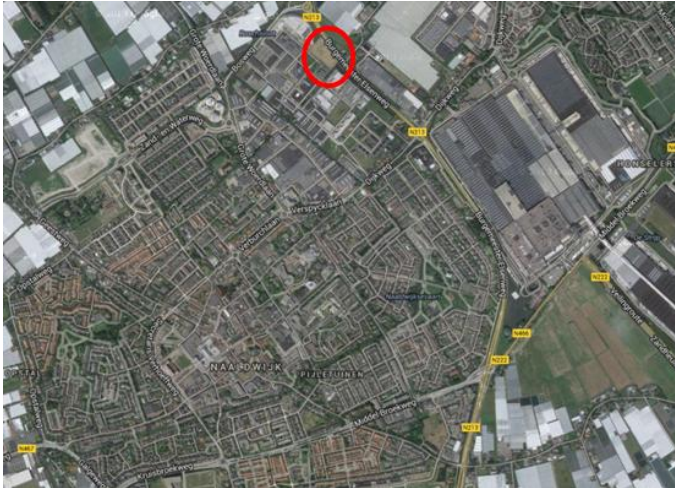


Fig. 3. Ligging perceel ten opzichte van kern Naaldwijk

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plan is gelegen binnen het bestemmingsplan: "Bedrijventerrein De Hoge Woerd" vastgesteld op 2011-05-31 (IMRO Code NL.IMRO.1783.ABP00000014-vast);

Volgens voornoemd bestemmingsplan geldt ter plaatste van het projectgebied ingevolge artikel 3 de bestemming 'Agrarisch' en ingevolge artikel 13 de dubbelbestemming 'Waarde archeologie'.

Artikel 3 lid 1 bepaald dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch' bestemd zijn voor de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten. Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- op deze gronden mogen uitsluitend terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterbeheersing, worden gebouwd;
- de bouwhoogte van terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterbeheersing, bedraagt ten hoogste 1 m.

De voorgenomen ontwikkeling, de bouw en het gebruik van bedrijfsgebouwen, is strijdig met de bestemming "Agrarisch".

De met Artikel 13, 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

1. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
2. 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:

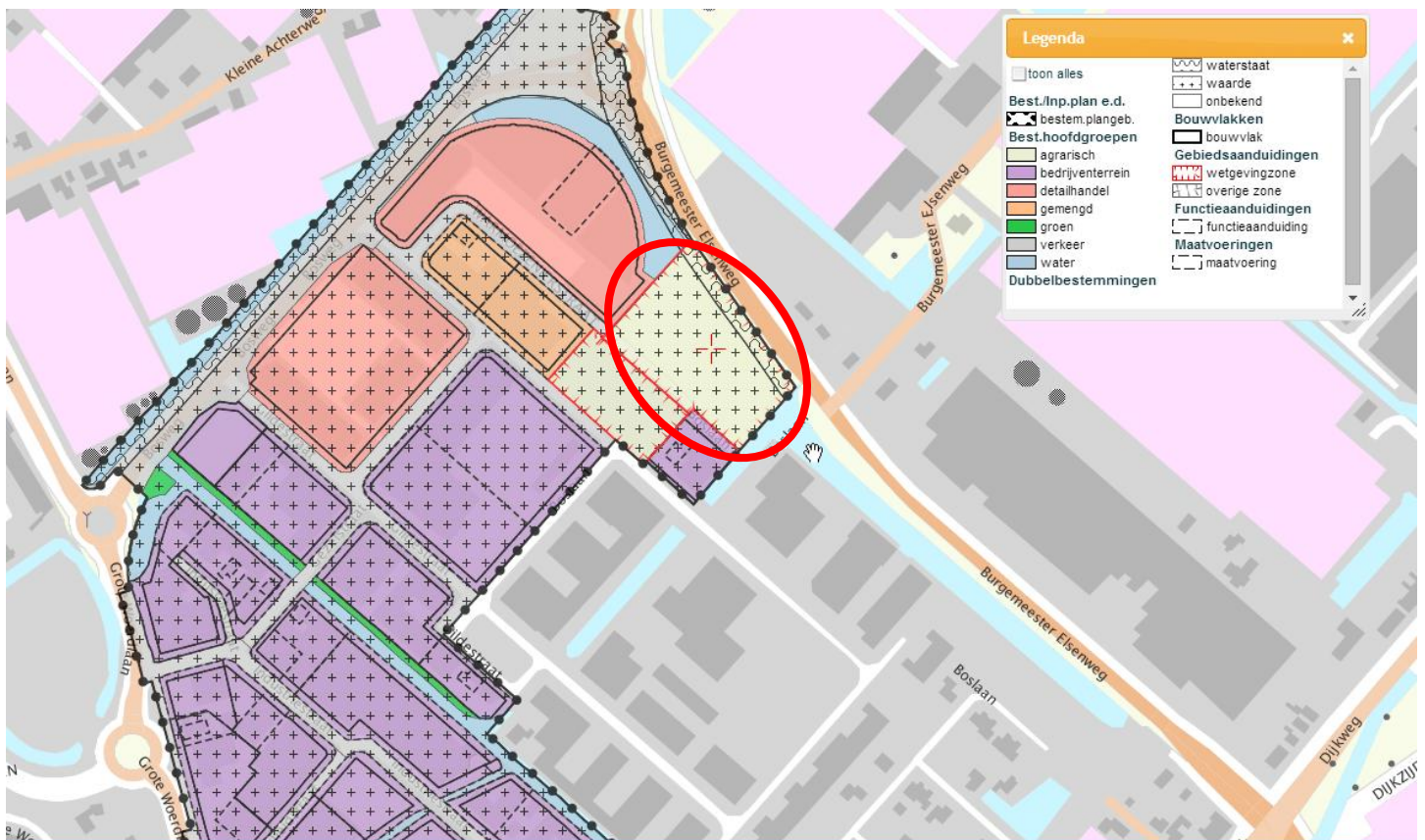
a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

Is overlegd

b. 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;

Rapport is door de gemeente akkoord bevonden

In dit wijzigingsplan zijn de conclusies van de hierboven bedoelde rapportage opgenomen.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplanverbeelding met in rode cirkel projectlocatie

Artikel 3.3.1 wro-zone wijzigingsgebied - 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied - 1' en de daar geldende bestemmingen wijzigen naar de bestemming 'Bedrijventerrein' ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein met bijbehorend groen en water, met inachtneming van de volgende regels:

- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 10 m;
- voor het gebied wordt een milieuzonering vastgesteld overeenkomstig de toegepaste milieuzonering voor overige bedrijven in het plangebied, waarbij als hoogst toelaatbare bedrijfscategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten geldt;
- detailhandel in auto's, boten en caravans is toegestaan;
- de situering van het bouwvlak is ten minste 5 m van de wijzigingsbevoegdheidsgrens gelegen;

- e) parkeren vindt plaats op eigen terrein en voldoet aan de eisen als gesteld in het Westlands Verkeers- en Vervoerplan;
- f) ten hoogste 2 bouwmassa's zijn toegestaan;
- g) de afstand tussen gebouwen bedraagt minimaal 16 m;
- h) per bouwmassa ten hoogste 1.500 m² aan (zelfstandige) kantoren zijn toegestaan;
- i) de waterbergingsnorm bedraagt 325 m³ per hectare;
- j) een verantwoording van het groepsrisico dient te worden gegeven; in dit kader dient een advies te worden opgevraagd bij de Hulpverleningsregio Haaglanden; de ontwikkeling dient te voldoen aan de overige randvoorwaarden als opgenomen in Bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De ingediende omgevingsvergunning voldoet aan alle voorwaarden opgenomen in artikel 3.3.1. voor het wijzigingsplan. Een toekomstig bouwplan dient tevens te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 3.3.1. Om dit te waarborgen zullen de in artikel 3.3.1 opgenomen voorwaarden opgenomen worden in de bouwregels behorende bij dit wijzigingsplan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Ruimtelijk-functionele structuur en gebiedsvisie

Om de open structuur van het huidige bedrijventerrein en de geleding van bouwmassa's te waarborgen dient bebouwing vrij en haaks op de kavel gesitueerd te worden en dient er sprake te zijn van een herkenbaar hoofdvolume. Deze open structuur dient vanaf de Burgemeester Elsenweg en vanaf de Warmoezenierstraat beleefd te worden. Ten behoeve van het voorgaande is het van belang dat bebouwing voldoende ruimte op de kavels heeft.

Bouwplan Kavel 1 Van Leersum

Door de uitvoering van het plan inclusief auto lift ter plaatste van kavel 1 wordt de auto lift vanwege transparantie en hoogte stedenbouwkundig beschouwd als een ondergeschikt bouwdeel. Met in acht name van het voorgaande bedraagt de afstand vanaf de Fordgarage tot het nieuwe bouwplan 18,2 meter waarmee voldoende voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan voorgeschreven open structuur met vrijstaande bebouwing.

Het ingediende plan van Van Leersum heeft een herkenbaar hoofdvolume. Het bouw materiaal bestaat voornamelijk uit plaatmaterialen met staal en glas. In het ter plaatste geldende beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat hoofdgebouwen beschikken over 1 hoofdkleur en 1 accentkleur. Het gebouw is uitgevoerd in antraciet, waarbij de overheaddeuren in rood worden uitgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen vanuit het beeldkwaliteitsplan.

De strook is een zichtlocatie, daarom is er voor deze locatie aanvullend gesteld dat er voornamelijk bedrijven met showrooms gevestigd worden. Het wensbeeld is dat hier bebouwing ontstaat dat een ritmiek met losse bouwmassa's vormt met bouwhoogten variërend tussen 9-12 m. Hierbij dienen representatieve onderdelen georiënteerd te zijn richting de Burgemeester Elsenweg. Het bouwplan op kavel 1 is aan de zijde van de Elsenweg ca. 9m hoog (8.65) en heeft grote glasvlakken aan deze zijde. Hiermee wordt tevens aan deze randvoorwaarde van het beeldkwaliteitsplan voldaan

In verband met omliggende bedrijven is de positionering van het plan van belang.

Doordat het bouwplan op kavel 1. op voldoende afstand tot de Elsenweg is gelegen, en ook voorziet in het afmaken van de bestaande watergang en zichtlijnen, is de gekozen positie van het gebouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord bevonden.

2.2 Verkeer

Ingevolge het Westlands Verkeer en Vervoerplan (WVVP) wordt voor de parkeerbehoefte uitgegaan van de hoofdfuncties van het plan en worden de overige binnen het plan aanwezige functies als ondergeschikt aan de hoofdfunctie beschouwd. De totale parkeerbehoefte als gevolg van de overige functies worden in gelijke delen verdeeld over het aantal hoofdfuncties van het plan.

Parkeerbehoefte kavel 1

In het geval van het bouwplan op kavel 1 is er sprake van twee hoofdfuncties te weten de showroom (650m²) en de werkplaats (309m²). Voor de bijkomende functies zoals kantoor en opslag e.d. wordt gerekend met de parkeernorm van de twee voornoemde hoofdfuncties.

De totale oppervlakte aan bijkomende functies is 263m². Hiervan wordt de helft (131,50m²) toegekend aan de oppervlakte van de showroom en de helft (131,50m²) toegekend aan de oppervlakte van de werkplaats. Het voorgaande betekent dat voor het berekenen van de parkeernorm voor de showroom uitgaan wordt $650 + 131,5 = 781,5\text{m}^2$ en voor het berekenen van de parkeernorm voor de werkplaats uitgaan wordt $309 + 131,5 = 440,5\text{m}^2$.

De bijbehorende parkeernormen vanuit het WVVP is voor de functie showroom 1,8 pp per 100m² en voor de functie werkplaats 2,8 pp per 100m². Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er voor het plan op kavel 1 in totaal $(1,8(781,5/100m^2) + 2,8(440,5/100m^2)) = 14 + 12,3 = 26,3 = 27$ parkeerplaatsen benodigd zijn.

Aantal benodigde parkeerplaatsen

De aanvrager geeft aan dat er in totaal 4 personeelsleden komen te werken. Daarnaast worden per dag ca. 5 klanten verwacht. Er worden volgens de aanvraag in totaal 21 parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast komen er nog eens 12 stallingsplaatsen voor auto's op eigen terrein die bestemd zijn voor verkoop of vanwege lang onderhoud aanwezig zijn.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorziet.

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Westland

Op 27 december 2013 is de structuurvisie "Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040" vastgesteld. Met deze structuurvisie werkt Westland verder aan onze leefbare Greenport. De ambitie voor 2040 luidt als volgt: "Westland is een unieke, internationaal toonaangevende, goed bereikbare en duurzame Greenportgemeente. Het is er goed wonen, werken en recreëren. Westland herbergt een vooraanstaand glastuinbouwcluster, waarin kennis, duurzaamheid en gezondheid centraal staan."

Om dat te bereiken wordt tot 2025 aan de hand van drie thema's ingezet op de volgende strategische speerpunten:

Economie;

- Versterken glastuinbouwcluster en duurzame economie;

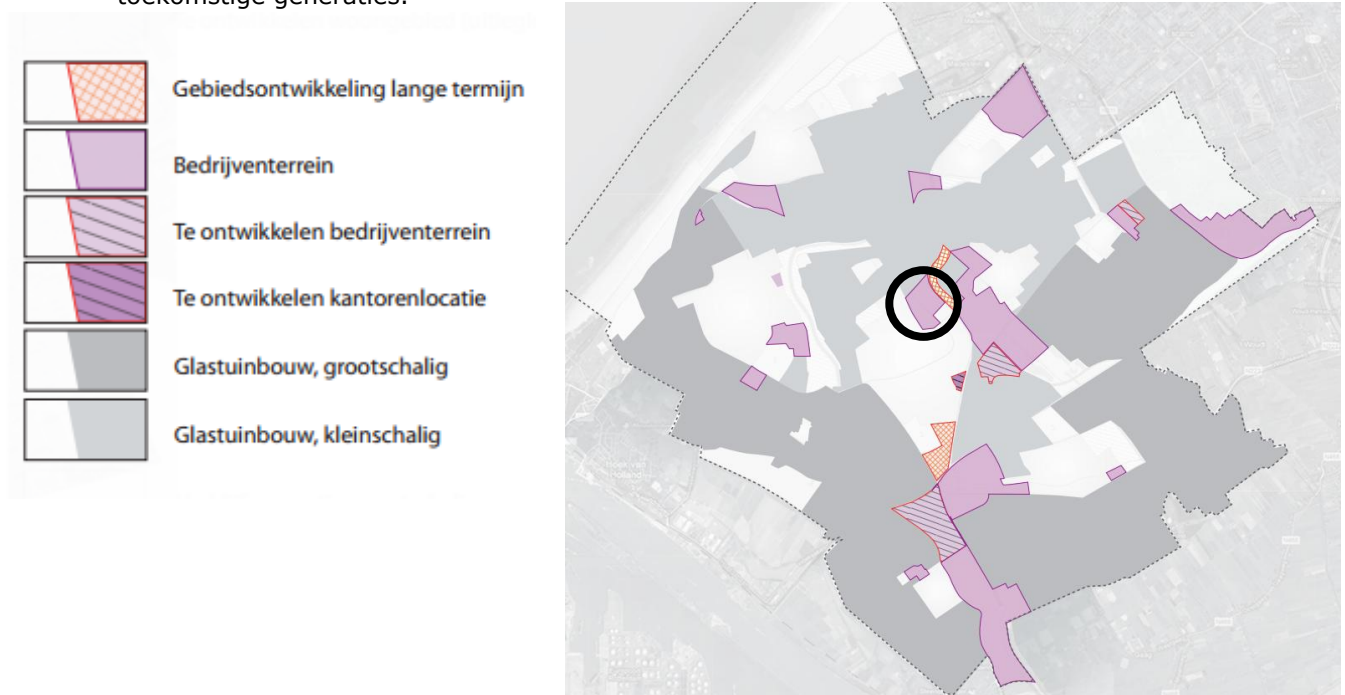
Leefbaarheid;

- Behoud van een vitaal Westland met onderscheidende dorpen;
- voldoen aan woningbehoefte van de Greenport;
- versterken groenblauwe hoofdstructuur;

Bereikbaarheid.

- verbeteren fysieke bereikbaarheid en mobiliteit gemeente;

Belangrijk aspect hierbij is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen duurzaam, toekomstbestendig en doordacht zijn, zodat ze niet ten koste gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van toekomstige generaties.



Figuur 8: weergave structuurvisie economie met in cirkel projectgebied

Visie Greenport Westland 2020 (2005) en evaluatie Visie Greenport Westland 2020 (2010)

De Visie Greenport Westland 2020 schetst het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen in de gemeente en daarbuiten in woord en beeld. Daarmee geeft de visie ook andere partijen inzicht in de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Westland. De ruimtelijke component en hoe om te gaan met de glastuinbouwclusters (inclusief de niet ruimtelijke component) staan in de visie voorop. Naast een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen biedt het ook de onderlinge afstemming van de ambities van de

gemeente op de gebieden water en groen, verkeer en vervoer, wonen, de glastuinbouwcluster, maatschappelijke en economische voorzieningen. De visie bevat tevens richtinggevende uitspraken over de rol van de gemeente ten aanzien van de glastuinbouwclusters en de andere ruimtebehoevende functies.

De Raad heeft op 14 december 2010 de evaluatie van de Visie Greenport Westland 2020 vastgesteld. Deze evaluatie verwoordt het raadsstandpunt over de (tussen-)resultaten van de visie over, in het bijzonder, de periode 1-1-2004 tot 1-1-2009 met voorstellen per onderdeel over 'hoe nu verder?'. Het doel van de evaluatie is om aan de hand van een analyse duidelijkheid te geven of de strategische keuzes uit 2005 nog steeds de juiste zijn en of aanpassing wenselijk is. De evaluatie bepaalt de koers voor de in ontwikkeling zijnde gemeentelijke structuurvisie en zal hét vertrekpunt zijn van de gemeente Westland in reactie op plannen van derden.

De visie doet geen specifieke uitspraken over de voorgenomen ontwikkeling uit deze toelichting.

Bedrijventerreinenvisie 2013-2020 (25 april 2013, actualisatie beleid)

Met de actualisatie wordt het beleid uit de visie van 2008 vervangen. Twee sterke keuzes die zich bewezen hebben in de visie uit 2008 worden herhaald; de segmentering en de strategie voor milieuhinderlijke bedrijvigheid.

De eerste betreft de gebruiksfunctie van bedrijventerreinen en de mogelijkheden voor functiemenging. De tweede is de behoefteeraming voor bedrijventerreinen tot 2030. De derde hoofdlijn gaat over uitdagingen voor de toekomst zoals glasvezel, parkmanagement en duurzaamheid.

In deze visie wordt bedrijventerrein De Hoge Woerd benoemd als een gemengd bedrijventerrein met een parkmanagement en een bedrijfsinvesteringszone (BIZ) waarbij de inrichting is gericht op winkelend publiek. Aandachtspunt bij verdere ontwikkeling is het in voldoende mate aanbrengen van parkeergelegenheid.

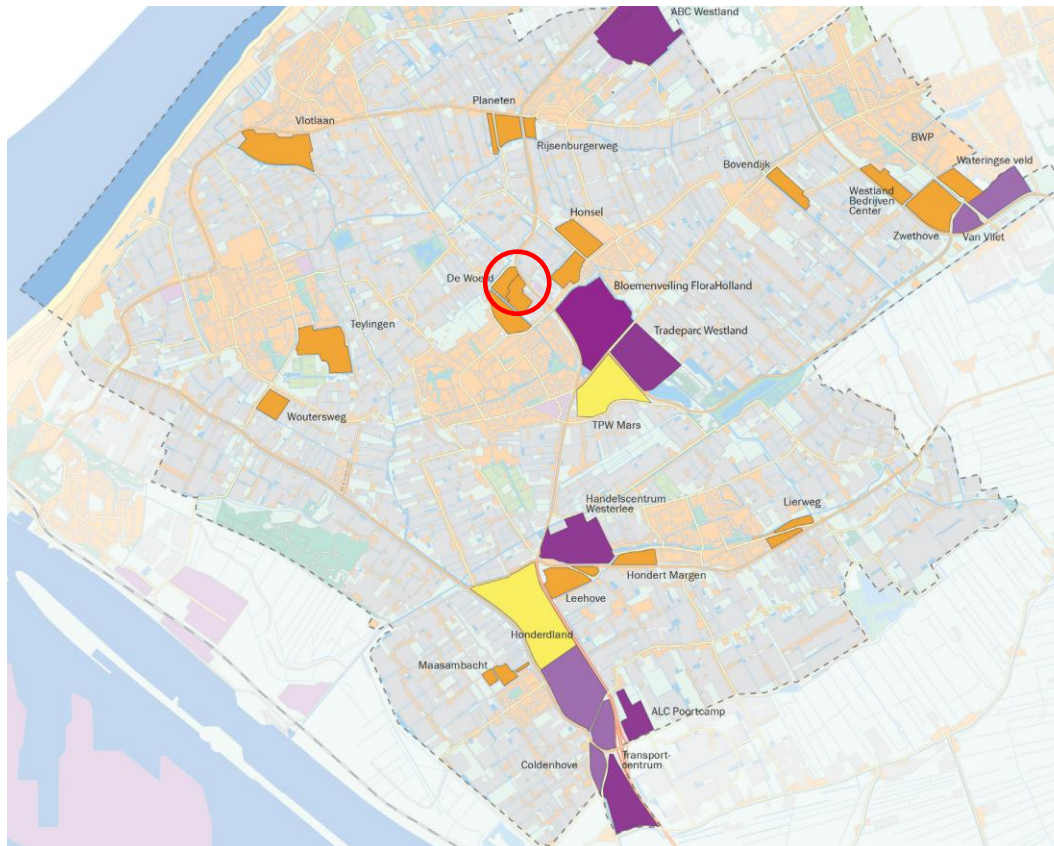
Nota publieksfuncties op bedrijventerreinen (2011)

Als nadere uitwerking van de Bedrijventerreinenvisie Westland hebben burgemeester en wethouders de Nota publieksfuncties op bedrijventerreinen vastgesteld om maatwerk te kunnen bieden voor publieksfuncties op lokale bedrijventerreinen. In deze nota is aangegeven wat wel en niet is toegestaan op lokale bedrijventerreinen. Wonen, detailhandel, horeca, leisure en care-functies zijn uitgesloten in bestemmingsplannen die betrekking hebben op bedrijventerreinen. Bij leisure kan worden gedacht aan fitness, kookstudio's en hobbyfuncties. Care-functies zijn onder andere kinderopvang, ouderenzorg, gehandicaptenopvang en huisartsen- en 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.

De verkoop van de zogenoemde ABC-goederen (Auto's, Boten en Caravans) is alleen toegestaan met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Elk bedrijf kan ruimte nodig hebben voor een administratie- en verkoopafdeling, waarbij de oppervlakte maximaal 3.000 m² bedraagt.

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



Figuur 6: plangebied in rode cirkel op kaart bedrijventerreinen westland. De oranje kleur geeft aan dat het een lokaal georiënteerd bedrijventerrein betreft.

Duurzaamheidsagenda 2012-2020

In de Duurzaamheidsagenda 2012-2020 is het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Westland op verschillende thema's opgenomen. Ten aanzien van woningbouw is het speerpunt Duurzame woningen opgenomen. Hiermee wordt bedoeld het verduurzamen van zowel de nieuwbouw- als bestaande woningen. Het gemeentelijk beleid koerst hierbij op de mogelijkheden voor duurzame energie in of bij de wijk. Verder sluit de gemeente aan bij het landelijk beleid op duurzaam bouwen en controleert zij aan de hand van de EPC de mate van energiezuinigheid van nieuwbouw door middel van het uitvoeren van EPC-checks ter toetsing.

Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland (2006)

In de beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland wordt beschreven hoe om moet worden gegaan met dieptewerkzaamheden op locaties die mogelijk conventionele explosieven bevatten. De basis voor het gemeentelijk beleid voor het opsporen van explosieven is de explosieven risicokaart. Deze kaart geeft een eerste indicatie van het

mogelijke gevaar van dieptewerkzaamheden op bepaalde locaties in het Westland. In het projectgebied zijn geen mogelijke vindplaatsen van conventionele explosieven aanwezig.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het beleid van de gemeente Westland om het gebruik van het bedrijventerrein De Hoge Woerd te intensiveren. De realisatie van ABC bedrijven zal echter wel via een wijziging op het bestemmingsplan mogelijk moeten worden gemaakt. Aandachtspunten bij de realisatie zijn het aanbrengen van de voldoende parkeerplaatsen en een hoge beeldkwaliteit van de te realiseren bedrijfsgebouwen teneinde een kwalitatief goede uitstraling te krijgen.

3.2 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (2008)

Het Stadsgewest Haaglanden heeft het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) vastgesteld, waarin de visie en ruimtelijke ambities voor Haaglanden worden aangegeven tot 2020. De ambitie van de negen Haaglanden gemeenten is om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt. Het is tevens de grondlegger voor bestemmingsplannen en andere lokale ruimtelijke plannen.

1 van de 10 projecten uit dit structuurplan is herstructurering en intensiever gebruik van bedrijventerreinen. In het structuurplan is het betrokken gebiedsdeel aangeduid als "bedrijventerrein".

Conclusie

De greenport Westland-Oostland behoort tot één van de vier economische peilers van de stadsregio die verder zal worden uit gebouwd en benut. Het ruimtelijke beeld dat de bedrijventerreinen in Haaglanden opleveren moet aansluiten op het hoogwaardige vestigingsklimaat dat Haaglanden wil bieden. De in de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen eisen aan de beeldkwaliteit van de te realiseren bedrijfsruimtes draagt hier zorg voor. De voorgenomen ontwikkelingen dragen verder bij aan een intensiever gebruik van het bedrijventerrein De Hoge Woerd.

3.3 Provinciaal beleid

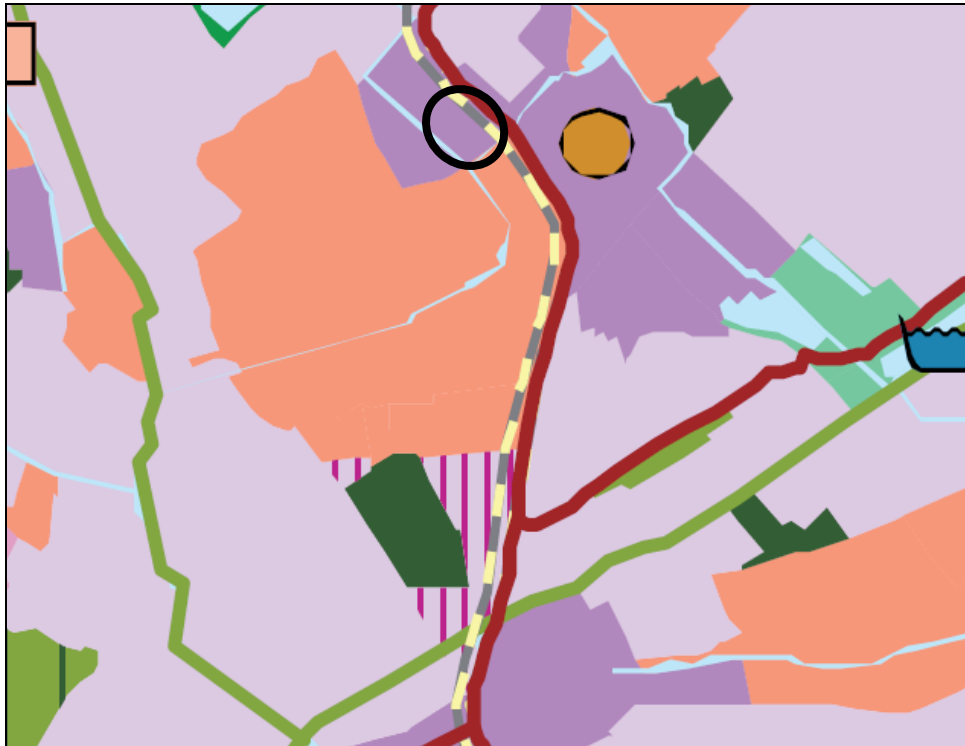
Provinciale Staten hebben op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de vier Streekplannen en de Verordening Ruimte komt in de plaats van de Nota Regels voor Ruimte. Jaarlijks worden de Structuurvisie en de verordening Ruimte geactualiseerd. Op 30 januari 2013 zijn de actualisering Structuurvisie 2012 en verordening Ruimte door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn ruimtelijke doelstellingen en provinciale belangen opgenomen en stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen, vooral voor het landelijk gebied.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte geeft de provincie regels voor de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren (binnen de bebouwingscontouren). Met betrekking tot milieu, water en cultureel erfgoed dient het (hogere) wettelijk kader en beleid als toetsingskader. In ruimtelijke plannen moet inzicht worden gegeven in de aspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, natuurwaarden, archeologische waarden, watertoets, geluidskwaliteit en bodemkwaliteit. De projectlocatie is gelegen binnen de bebouwingscontour en is aangewezen als "bedrijventerrein".

Conclusie

Het projectgebied ligt binnen de bebouwingscontour van de VRM. De regels in de verordening hebben geen gevolgen voor de functieverandering tot bedrijventerrein. Wat ? naar verwachting zorgen voor intensivering en verbetering van het bedrijventerrein dat in lijn is met het beleid van de provincie.



Figuur 7: uitsnede functiekaart VRM

○ = ligging projectgebied

3.4 Rijksbeleid

Wet ruimtelijke ordening

De (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 1 juli 2008 in werking getreden en gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels en verordeningen, die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland in 2040 eruit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet de volgende 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

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.

AmvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. De AmvB Ruimte is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Daarnaast kan in de AmvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich wederom aan dient te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Bij de structuurvisie gaat het om een integraal toekomstperspectief dat richting kan geven aan de integrale rijksinzet in de Randstad met oog voor de lange termijn op het gebied van onder meer wonen, werken, infrastructuur, water, natuur en landschap. De structuurvisie draagt niet alleen bij aan de ambitie een duurzame en concurrerende topregio te ontwikkelen, maar ook aan een 'mooi Nederland'. De lange termijnvisie en de richting die het kabinet (samen met de regio) kiest, focust op fysiek-ruimtelijke onderwerpen, maar beperkt zich niet tot de ruimtelijke ordening alleen. Niet-fysieke onderwerpen die in belangrijke mate bijdragen aan de nagestreefde duurzame en concurrerende Randstad worden geagendeerd in de visie. Het gaat dan bijvoorbeeld om bevordering van de sociale cohesie, vergroting van de arbeidsparticipatie, kennis en innovatie. In het kader van de structuurvisie worden strategische keuzes gemaakt met betrekking tot:

1. Klimaatbestendigheid van de laaggelegen delta;
2. Ruimtelijke investeringsstrategie;
3. Groenblauwe structuur als raamwerk voor verstedelijking;
4. Verstedelijkingsstrategie;
5. Bereikbaarheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling;
6. Ruimtelijk-economische typering en structuur;
7. Toekomst van Schiphol.

In de structuurvisie Randstad 2040 is onder meer aangegeven dat er wordt gestreefd naar goed functionerende steden met bijbehorende economische sterke bedrijfslocaties. Het voorliggende plan voegt een nieuwe economische functie toe die deze doelstellingen ondersteunen en past derhalve binnen het beleidskader van de Structuurvisie Randstad 2040.

Conclusie

Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als Greenport. Het perceel is reeds in gebruik ten behoeve van een bedrijfsfunctie met wonen. Het wijzigingsplan van agrarisch gebruik naar bedrijfsfuncties past binnen het gestelde Rijksbeleid en het rijksbeleid stelt verder geen beperkingen aan de voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Algehele conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde beleidskaders en dat er door deze kaders geen beperkingen opgelegd worden aan de ontwikkeling.

4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

In het kader van de Wet milieubeheer (Wm) kunnen er veiligheids- en milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en gevoelige of (beperkt-) kwetsbare objecten. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van geur, stof, geluid en veiligheid. Inrichtingen zijn gehouden aan deze voorschriften.

Verder is er voor de functiewijziging een milieuzonering vastgelegd. Met behulp van de milieuzonering is aangegeven welke bedrijfsactiviteiten op de locatie kunnen worden uitgeoefend. De milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De milieuzonering en de gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Voor de functieverandering is als hoogst toelaatbare bedrijfscategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan waarbij detailhandel in auto's, boten en caravans is toegestaan;

Onderzoek

In een onderzoek Milieuzonering (214034/Aqua-Terra Nova 304 BM/JH d.d. 8 mei 2014), uitgevoerd door Aqua-Terra Nova, zijn de veiligheids- en milieuaspecten van de omliggende inrichtingen inzichtelijk gemaakt.

In de nabijheid bevinden zich, naast enkele autobedrijven en detailhandel, 2 objecten met een mogelijk verhoogde gevoeligheid, nl. een woning (Warmoezenierstraat 48) en een sportschool (The Fitness Experience Naaldwijk B.V., Warmoezenierstraat 21), welke in de BAG als winkel en industrie functie opgenomen is.

Het aangrenzend gebied aan de overzijde van de Burgemeester Elsenweg is te karakteriseren als kassengebied met bijbehorende woningen. In het gebied zijn op relatief korte afstand een drietal woningen. Van deze woningen bevindt zich de dichtstbijzijnde op ongeveer 50 meter van de grens van het projectgebied.

De voorgenomen activiteiten zullen in beperkte mate verkeer aantrekken, maar dit zal, gezien de aanwezigheid van veel detailhandel, geen grote verandering veroorzaken ten opzichte van de bestaande verkeersstromen.

Op kavel 1 zal een (personen)autobedrijf met verkoop en reparatie worden gerealiseerd. Deze valt onder de SBI code 45112. De maximale afstand bedraagt 30 meter vanwege mogelijke geluidshinder.

Op beide kavels mag maximaal een categorie 3.2 bedrijfsactiviteit gevestigd worden. Hiervoor geldt een grootste afstand van 100m. Bij de inrichting van kavel 2 zal rekening gehouden moeten worden met de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen. Eventuele geluidsbronnen zullen in pandig geplaatst moeten worden en zo ver mogelijk verwijderd van de woningen teneinde mogelijke overlast te voorkomen.

Milieu categorie	Grootste afstand in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100

Tabel 1. Grootste afstanden afhankelijk van milieucategorie behorend bij activiteit

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkelingen geen onacceptabele nadelige invloed heeft op de omgeving. Bij de ontwikkeling van een categorie SBI3.2 activiteit met geluidsemissies moet bij de inrichting rekening worden gehouden met de dichtstbijzijnde woningen teneinde overlast te voorkomen.

4.2 Wet geluidhinder, wegverkeerslawaaai

Voor alle nieuwe situaties van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere nieuwe woningen) in de zin van de Wet geluidhinder binnen de geluidszone van een nieuwe en/of een bestaande weg dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit akoestisch onderzoek dient uit te wijzen of voldaan wordt aan de normen van de Wet geluidhinder. In dit wijzigingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie

Er wordt met de voorgenomen ontwikkeling geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. Vastgesteld wordt dat er in het kader van wegverkeerslawaaai geen verdere procedures nodig zijn.

4.3 Luchtkwaliteit

Volgens artikel 5.16, lid 1 onder c., van de Wet milieubeheer is onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet noodzakelijk voor gevallen die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 3 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. De betreffende gevallen worden benoemd in de bijbehorende ministeriële Regeling 'niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen). In artikel 5 van het genoemde besluit is een anticumulatie regeling opgenomen. Hierin wordt het onderscheid aangegeven in welke gevallen meerdere projecten als één of als zelfstandig project dienen te worden getoetst.

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het besluit normen (grenswaarden en plandempels) voor zes luchtverontreinigende stoffen opgenomen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijn stof (PM₁₀). Deze normen dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht te worden genomen. Dit geldt o.a. voor het uitvoeren van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

In het Besluit NIBM is vastgesteld wanneer een project 'niet in betekende mate' bijdraagt. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig.

- b. Aannemelijk maken dat een project niet meer dan 3% toename van de concentratie van een stof veroorzaakt. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂).

De voorgenomen ontwikkeling betreft maximaal 2 bedrijfspanden met maximaal categorie 3.2 uit de SBI als bedrijfsvoering.

Naar verwachting zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een significante toename in het aantal verkeersbewegingen op het bedrijventerrein. Ook de voorgenomen activiteiten zelf dragen niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging.

Conclusie

Ten aanzien van de luchtkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de planontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

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.

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor de omgeving. Betreffende het transport van gevaarlijke stoffen, inclusief buisleidingen, zijn in circulaire veiligheidszonering vastgelegd tussen transportroutes voor gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten. Op grond van bovengenoemde regelgeving dienen de verplichte afstandsnormen tussen aanwezige milieugevaarlijke en risicovolle inrichtingen / activiteiten en de zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek

In een onderzoek Externe Veiligheid en Milieuzonering (214034/AQT305 EV /JH, d.d. 8 mei 2014), uitgevoerd door Aqua-Terra Nova, zijn de veiligheids- en milieuaspecten inzichtelijk gemaakt. Hieruit komt het volgende naar voren:

Zonering Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

Het project bevindt zich binnen de 1% letaliteitsafstand van Flora Holland. Het bevindt zich tevens binnen de effectafstand van het bedrijf Nic-Sosef. Echter er wordt in de rapportage aangetoond dat de toelaatbare bevolkingsdichtheid ver overschreden wordt, zodat, behalve in algemene zin, geen uitgebreide groepsrisicoverantwoording noodzakelijk is.

Binnen een straal van 1,5 km bevinden zich 2 inrichtingen met een ammoniak-koelinstallatie welke relevant zijn in het kader van het BEVI.

- FloraHolland B.V.

Het projectgebied ligt ver buiten de risicocontouren van FloraHolland, maar binnen het in de geldende QRA bepaalde invloedsgebied van 1125 meter. In de rapportage wordt geconcludeerd dat het project geen bijdrage geeft aan het groepsrisico van FloraHolland B.V.

- Van den Bos Flowerbulbs B.V.

Het projectgebied ligt buiten de risicocontouren van Van den Bos Flowerbulbs. In de rapportage wordt geconcludeerd dat er geen verantwoording van het groepsrisico in relatie tot Van den Bos Flowerbulbs nodig is.

Wegverkeer

N213

De provinciale weg N220 is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Voor de N213 ten noorden van de kruising met de Middelbroekweg geldt dat het niet is opgenomen op de risicokaart. Om toch een schatting te kunnen maken van de risico's, is

voor de transportaantallen aangesloten bij een onderzoek van DGMR voor plangebied Hoogeland. Het risico is niet zodanig dat een nadere berekening met RBMII noodzakelijk is. Wel is het noodzakelijk een advies van Veiligheidsregio Haaglanden te vragen.

Buisleidingen

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich twee relevante aardgastransportleidingen (zie Tabel 2). Het projectgebied ligt buiten het invloedsgebied van de leidingen.

Leiding	Diameter	Druk	Stof	Risicocontour 10 ⁻⁶	Diepte leiding in grond	Afstand tot projectgebied
NAM 412041	76 mm	95 bar	Aardgas- condensaat	10 m	1 meter	ca. 900 m
Gasunie W-522	406,5 mm	40 bar	Aardgas	5 m	1 meter	Ca. 650 m

Tabel 2: veiligheidsafstanden leidingen (Bron: Risicokaart Zuid-Holland)

Overige aspecten

- Op basis van de Explosievenkaart van de gemeente Westland is vastgesteld dat het projectgebied niet in een risicogebied ligt.
- De locatie is direct bereikbaar voor brandweer en ambulances.

Conclusie

Vastgesteld wordt dat er in het kader van externe veiligheid een advies gevraagd moet worden aan de Veiligheidsregio Haaglanden.

4.5 Waterhuishouding

In 2001 is de watertoets verplicht gesteld voor ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten in de projectvoorbereiding worden gesignaleerd moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Onderzoek

In het kader van de watertoets is een waterstudie opgesteld door Aqua-Terra Nova (214034/Aqua-Terra Nova 303bWT/AW, d.d. 9 mei 2014).

Delfland heeft aangegeven met de waterstudie in te stemmen. In het plan wordt extra water gegraven op basis van 325 m3/ha, bovendien leidt het doortrekken van de watergang langs de Burgemeester Elsenweg tot een verbetering van de waterstructuur.

Veiligheid en waterkeringen

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied voor een deel gelegen is binnen de beschermingszone van een primaire waterkering. Het plangebied raakt of is net binnen de kernzone van de waterkering gelegen. Voor zowel het werken in de beschermingszone van de waterkering als het graven van nieuw water geldt dat een watervergunning dient te worden aangevraagd. Zie voor meer informatie <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/vergunning-melding/>

Waterkwantiteit

De planlocatie is gelegen in boezempeilgebied I van de Boschpolder. Het vastgestelde boezemwaterpeil is ca. 0,43 m – NAP. Hierbij geldt een maximale peilstijging van 0,35 m. Er zijn geen knelpunten in het gebied volgens het peilbesluit.

Conform het beleid van Delfland bij planologische omzetting geldt de maximale inspanning en dat voldaan moet worden aan 325 m3/ha waterberging. Bij een totaal oppervlakte van 9.154 m2 dient 298 m3 water te worden gegraven. Bij een peilstijging van 35 cm betekent dit dat er voor het perceel oppervlak ca. 850 m² water aan het plangebied toegewezen dient

te worden. Volgens de plantekening zal dit langs de Burgemeester Elsenweg in overleg met het hoogheemraadschap van Delfland worden gerealiseerd.

Waterkwaliteit en ecologie

Het afstromend hemelwater vanaf het plangebied kan een gering positief effect op de waterkwaliteit in de boezemwatergang hebben, indien het hemelwater wordt afgevoerd middels een gescheiden rioolstelsel. Wel geldt dat het gebruik van uitlogende materialen niet is toegestaan. Door de infiltratie van hemelwater in de bodem kan door de bodempassage eveneens een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het grondwater

Onderhoud en bagger

Onderhoud en bagger dient in de nieuwe situatie te worden bijgehouden het hoogheemraadschap van Delfland aangezien het hier boezemwater betreft. Het onderhoud en baggeren wordt een zone langs de Molenwatering onbebouwd gelaten. Er zal waarschijnlijk varend onderhoud plaatsvinden.

Afvalwater en riolering

De te ontwikkelen bedrijfspanden worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel en het schone water zal op het achter gelegen boezemwater worden geloosd. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde A.W.Z.I., zijnde Hoek van Holland.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling voldoet aan de criteria en eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente maar dat voor de ontwikkeling wel een watervergunning in het kader van de Keur noodzakelijk is. Voor de aanleg van het oppervlakte water zal in overleg getreden worden met het Hoogheemraadschap van Delfland.

4.6 Bodem

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Ten aanzien van het perceel is door Ingenieursbureau Mol een tweetal verkennende bodem- en waterbodemonderzoeken uitgevoerd (NEN5740 en NEN 5720, Verkennend bodem- en wateronderzoek Boslaan 15, projectnummer 12414, d.d. 28 juni 2010/2010.0132, 14 juli 2010 en verkennend bodemonderzoek Boslaan kavel 02 en 03, projectnummer 15565, d.d. 23 april 2014). Doel van de bodemonderzoeken is het toetsen of er op de onderzoekslocatie mogelijk een bodemverontreiniging aanwezig is en of vervolgacties noodzakelijk zijn.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met zware metalen en PAK's. Het grondwater is licht verontreinigd met Arseen en Barium. In gevolge de Wet Bodembescherming is voor de lichte verontreinigingen geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de onderzoeksresultaten geen knelpunt vormen voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient te worden nagegaan of er planten en dieren voorkomen of worden verwacht, die bedreigd zijn dan wel beschermd zijn in het kader van de Flora- en Faunawet. Daarnaast moet, in het kader van de Natuurbeschermingswet, worden onderzocht of het plangebied is gelegen in of in de directe omgeving van beschermde natuurgebieden.

Onderzoek

De effecten van het bouwplan en de werkzaamheden op de flora- en fauna en de natuurgebieden zijn onderzocht door Aqua-Terra Nova in een Eco-effectscan (214034/AQT302 FF/TG, d.d. 7 april 2014). De conclusies van de toetsing worden hieronder weergegeven.

Beschermde gebieden

Het project ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig.

Beschermde soorten

De onderstaande tabel geeft een beknopte weergave van de effecten van het project op beschermde soorten volgens de Flora- en faunawet of Habitatrictlijn.

Soort	Wet*	Aanwezig	Effecten op functionaliteit
Wilde planten			
n.v.t.	n.v.t.	Afwezig	n.v.t.
Vogels			
Algemene inheemse vogels	FF (cat 5)	Aanwezig	Mogelijk verlies en verstoring broedlocaties
Zoogdieren			
Algemene grondgebonden zoogdieren	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vleermuizen	FF3, HRIV	Potentieel	Geen effect op de functionaliteit
Amfibieën			
Algemene amfibieën	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vissen			
Kleine modderkruiper	FF2	Potentieel	Geen effect op de functionaliteit
Bittervoorn	FF2	Potentieel	Geen effect op de functionaliteit
Overige soorten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HR = Habitatrictlijn, Bijlage IV

Tabel 3: Resultaten beschermde soorten

Voorzorgsmaatregelen

Per (potentieel) aanwezige beschermde soortgroep wordt de vervolgpcedure aangegeven.

Vogels

De nesten van vogels in het projectgebied zijn beschermd tijdens het broeden. Om verstoring van broedvogels te voorkomen, wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg van 15 maart t/m 15 juli) uit te voeren. Indien de werkzaamheden in de periode maart t/m juli worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van vogelnesten voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden. Indien vogelnesten aangetroffen worden, dienen de werkzaamheden nabij het nest uitgesteld te worden totdat de jongen uitgevlogen zijn of dient een verstoringvrije zone rond het nest opgesteld te worden. Ter voorkoming van broedgevallen in het projectgebied, wordt geadviseerd het aanwezige groen in het projectgebied buiten het broedseizoen te verwijderen.

Vleermuizen

Het project heeft geen effect op beschermde functies voor vleermuizen. In het kader van de Zorgplicht wordt geadviseerd om aanwezige verlichting tussen zonsondergang en zonsopkomst in de periode maart t/m oktober naar de grond te richten.

Vissen

Het is, ook voor het beschoeien van de zuidelijke watergang, van belang dat er conform de soortenstandaard voor kleine modderkruiper en bittervoorn wordt gewerkt. Dit geldt voor alle werken aan watergangen waar de bittervoorn en kleine modderkruiper voorkomen. Voor nieuw te graven watergangen geldt dat de soorten er dan nog niet voorkomen, dus dan kan er gewoon gewerkt worden. Pas na aanleg kan het bestaande water dan ingelaten worden.

Algemeen voorkomende dieren van tabel 3

Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van de potentieel aanwezige tabel 3-soorten geldt een vrijstelling. Vanwege de beperkte omvang van de activiteiten en de beperkte geschiktheid van het projectgebied wordt het niet noodzakelijk geacht om gerichte maatregelen voor tabel 3-soorten te treffen in het kader van de Zorgplicht.

Conclusie

Voor het projectgebied is er naar verwachting geen strijdigheid met de Flora- en faunawet. Met inachtneming van de voorzorgsmaatregelen wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen, is de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig met de Flora- en faunawet en is het plan haalbaar.

4.8 Cultuurhistorische aspecten

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Voor het bouwplan is een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd door ADC i.s.m. ArcheoWest (Rapport 3630 d.d. 2 mei 2014). Uit het bureauonderzoek volgt dat op afzettingen van een voormalige getijgeul genaamd de Gantel archeologische resten kunnen worden verwacht uit de periode IJzertijd – Nieuwe tijd. De mogelijke vondsten laag wordt verwacht in of aan de bovenkant van deze afzettingen, mogelijk in of op een vegetatiehorizont.

Bij het verkennende booronderzoek zijn inderdaad deze afzettingen aangetroffen, in de vorm van zandige klei en matig fijne zandlagen. Op een diepte van 120 cm –mv is een dunne veenlaag aangetroffen. Het veen is echter niet veraard en wordt daarom niet als bewoningslaag of oud loopvlak geïnterpreteerd. De kans dat hierop archeologische resten voorkomen, is klein. In de top van de geulafzettingen is geen vegetatiehorizont aangetroffen en de afzettingen zijn gedeeltelijk opgenomen in de bouwvoor. Daarom worden ook op dit niveau geen archeologische resten verwacht.

Selectiebesluit

Op basis van de aangetroffen bodem- en sedimentopbouw en de afwezigheid van archeologische indicatoren is de kans klein dat archeologische waarden worden bedreigd door de voorgenomen bodem verstorende werkzaamheden. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Bovenstaande advies wordt door de bevoegde overheid (gemeente Westland) onderschreven. Voor de voorgenomen ontwikkeling is verder geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.9 Conclusie

Uit de hierboven beschreven onderzoek rapportages komt het volgende naar voren:

- De ontwikkeling is mogelijk zonder verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder.
- Uit oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.
- De planontwikkeling voldoet aan de watercriteria en eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Westland.
- In het kader van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het bouwplan.
- In het kader van milieuzonering dient bij de verdere ontwikkeling rekening gehouden te worden met de dichtstbijzijnde woningen (op 45m)

- Betreffende de natuurwetgeving wordt geen nader onderzoek nodig geacht
- Er zijn geen belemmeringen in het kader van de Wet bodembescherming.
- Voor het project wordt verder archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

5 HANDHAVINGSBELEID

Handhaven op maat 2011-2014

Op 1 februari 2011 hebben burgemeester en wethouders van Westland de beleidsnota 'Handhaven op maat' vastgesteld. Hierin zijn de doelen en richting voor milieuhandhaving en bouw- en woningtoezicht voor de komende vier jaren beschreven. De gemeente Westland wil een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor haar burgers en ondernemers. Dat wil de gemeente bereiken door de duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid in het Westland te vergroten en te waarborgen. Handhaving is hierbij één van de middelen die hiervoor wordt ingezet. Handhaving is dus geen doel op zich, maar een onderdeel van de reguleringsketen (ontwikkeling wet - en regelgeving – normstelling – vergunningverlening – uitvoering – toezicht -handhaving). De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de 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, om handhavend optreden hiertegen goed mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming.

Het handhavingsbeleid richt zich voor zowel het milieu- als het bouwtoezicht op een viertal thema's, waarvan in het kader van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' het thema ruimte voor de glastuinbouw de belangrijkste is. Eén van de ambities van de gemeente Westland, zoals vastgelegd in de Visie Greenport Westland 2020, is het behoud en versterking van het Westlandse glastuinbouwcluster. Voor een optimale ontwikkeling van de glastuinbouw is het belangrijk dat gronden die thans voor de glastuinbouw bestemd zijn ook daadwerkelijk voor glastuinbouw gebruikt worden. De komende periode blijft de focus liggen op de uitvoering van het project 'Ruimte voor de glastuinbouw' (voorheen "aanpak strijdigheden buitengebied"). Met voornoemd project wordt tevens een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen Westland verkregen.

Met betrekking tot handhaving is in het coalitieakkoord 2010- 2014 als speerpunt opgenomen dat na afronding van de pilotfase het project voortgezet wordt. Het vrijmaken van gronden om glastuinbouwreconstructie mogelijk te maken en het weren van niet-glastuinbouw gerelateerde functies leveren uiteindelijk een modern en concurrerend glastuinbouwcluster op. Om deze doelen te bereiken wordt als onderdeel van dit project toezicht en handhaving ingezet. Hiermee beoogd Westland het grootste glastuinbouwgebied van Nederland en de wereldkaart te blijven.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economisch / financieel

De ontwikkeling worden op risico en kosten van de ontwikkelaar uitgevoerd. Voor de realisatie is met de gemeente een exploitatieovereenkomst afgesloten waarin onder meer planschade is opgenomen. De exploitatieovereenkomst is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4 is het wijzigingsplan 'Burg. Elsenweg/Boslaan -Naaldwijk vanaf 15 augustus 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen tegen het wijzigingsplan ingebracht.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Rapportages

1. Onderzoek Milieuzonering (214034/Aqua-Terra Nova 304 BM/JH, d.d. 8 mei 2014),
2. Onderzoek Externe Veiligheid, Aqua-Terra Nova (214034/AQT305 EV /JH, d.d. 8 mei 2014)
3. Waterstudie, Aqua-Terra Nova (214034/Aqua-Terra Nova 303bWT/AW, d.d. 9 mei 2014)
4. Verkennend bodemonderzoek, Ingenieursbureau MOL, (NEN5740 en NEN 5720, Verkennend bodem- en wateronderzoek Boslaan 15, projectnummer 12414, d.d. 28 juni 20102010.0132 en verkennend bodemonderzoek Boslaan kavel 02 en 03, projectnummer 15565, d.d. 23 april 2014).
5. Eco-effectscan, Aqua-Terra Nova (Eco-effectscan (214034/AQT302 FF/TG, d.d. 7 april 2014).
6. Boslaand, Naaldwijk; bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Archeo projecten i.s.m. ArcheoWest (Rapport 3630 d.d. 2 mei 2014).

Overige

1. Exploitatieovereenkomst
2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden