



Twins Bouw B.V.
t.a.v. Dhr. K. Kleijn
Postbus 29
2690 AA 's-Gravenzande

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Stokdijkkade 2
2671 GW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

UW BRIEF 4 januari 2016	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR. W-QS-2015-1743	DOCUMENTNR. 16-0016663	BIJLAGE(N)
CONTACTPERSOON de heer H.A.W. Looije				DOORKIESNUMMER
ONDERWERP Adviesbrief Quick Scan		AFDELING/TEAM DV/ Bedrijven en OmgevingsContactCentrum		
		DATUM VERZONDEN 28-01-2016		

Geachte heer Kleijn,

Op 4 januari 2016 hebben wij uw quick scan aanvraag ontvangen voor het realiseren van een bedrijfsgebouw op de bestemming wonen op het perceel Westgaag nabij 108A te Maasdijk, kadastraal bekend LIE00 sectie E nummer 1596.

Voor uw initiatief is een ambtelijke quick scan uitgevoerd. Hieronder volgt een uiteenzetting van de bevindingen en aandachtspunten.

De gronden van het perceel Westgaag nabij 108A te Maasdijk kadastraal bekend sectie E, nummer 1596 zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen A20 Westland' en hebben de bestemming 'wonen', 'Waarde – Archeologie – 3', 'wro-zone – wijzigingsgebied 1', wro-zone – wijzigingsgebied 2', Gebiedsaanduiding geluidzone – industrie en 'Groen'. De functie bedrijventerrein is niet passend binnen de bestemming 'Wonen' en 'Groen', waardoor het initiatief in strijd is met het bestemmingsplan.

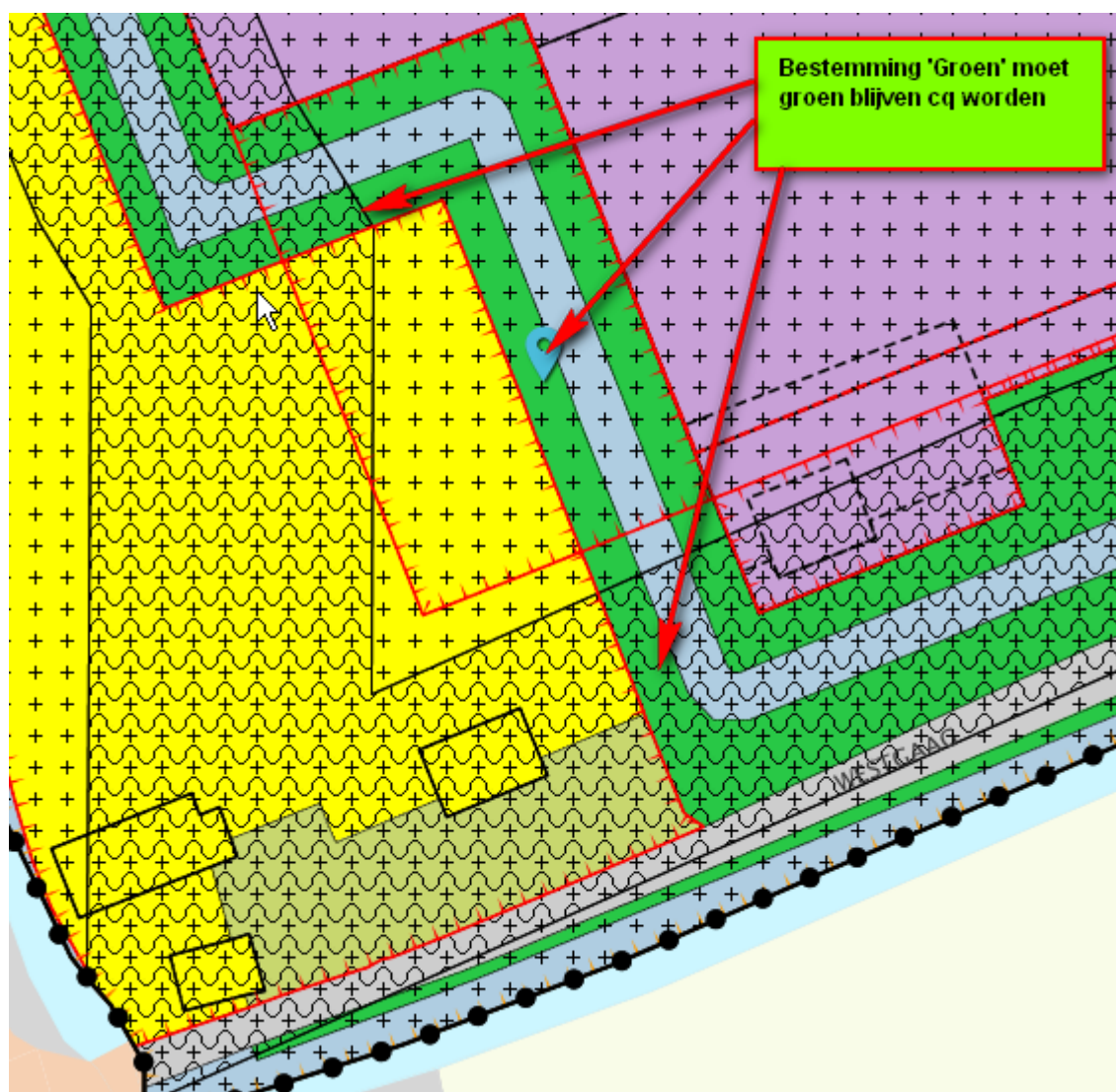
Aan de rand van Transportcentrum Westland liggen enkele woningen die door een watergang en een dubbele groenstrook gescheiden zijn van het bedrijventerrein. Uw initiatief is gelegen tussen het bedrijventerrein en de 3 bestaande woningen in. Impliciet heeft het bestemmingsplan al rekening gehouden met een uitbreiding van het bedrijventerrein door een 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' over een deel van de gronden te leggen. Daarnaast is eveneens een 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' (wijzigen naar de bestemming 'Groen') en een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen in de bestemming 'Water' opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om het bestaande bedrijventerrein uit te breiden en de bestaande scheiding tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijventerrein' door middel van een watergang en groen te verleggen zodat de gronden direct bij het bestaande bedrijventerrein worden betrokken.

In casu worden de gronden niet direct betrokken bij het bestaande bedrijventerrein, maar wordt er een aparte bedrijfsbestemming gecreëerd met een eigen in- en uitrit op de Westgaag en niet via het bestaande bedrijventerrein. Vanwege het feit dat beide woningen op een dusdanig ruime kavel liggen en aangetoond kan worden dat het woongenot van de bestaande woningen niet wordt aangetast door de vestiging van de lichte bedrijvigheid wensen wij medewerking te verlenen aan



de vestiging van deze bedrijfsfunctie. Het inperken van de woonbestemming kan daarbij mogelijk ook gunstig uitpakken ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden op het bestaande bedrijventerrein. De bedrijfsbebouwing zelf dient wel kleinschalig te blijven en aan te sluiten op de bestaande lintbebouwing. Een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter is dan ook akkoord.

Van belang is wel dat de bestaande bestemming 'Groen' niet aangetast wordt en dat deze groen dient te worden of blijven.



Verder geldt er een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Gelet op het gebouw van circa 488 m² moeten er minimaal 5 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Indien dit aantal niet gerealiseerd kan worden moet er een mobiliteitsplan aangeleverd worden. De parkeerplaatsen in de bestemming 'Groen' (zoals ingetekend op de situatietekening) zijn niet toegestaan.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande staan wij positief tegenover uw initiatief, mits de bestemming 'Groen' gehandhaafd blijft en waar nodig hersteld wordt. De situatieschets voor een uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning / wijzigingsplan zal dan ook aangepast moeten worden. Dit kan consequenties hebben voor de ligging van de parkeerplaatsen en de in – en uitrit.

Wij verzoeken u voordat u de aanvraag indient contact op te nemen met het Bedrijven- en omgevingscontactcentrum van de gemeente Westland om te bespreken welke procedure er doorlopen moet worden en welke onderzoeken en overige documenten er bij de aanvraag moeten worden gevoegd.

Wij adviseren u, voordat u de omgevingsvergunning aanvraagt, het bouwplan voor te leggen aan de welstandsgemandateerde van de gemeentelijke welstandsc commissie. Dit kunt u doen door de tekeningen te mailen naar bedrijvenloket@gemeentewestland.nl.

Met deze resultaten kunt u afwegen of u met uw initiatief door wilt gaan door een formele aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Een formele aanvraag zal worden beoordeeld aan de hand van het op dat moment geldende toetsingskader. Bedenk daarbij dat regels en beleid kunnen wijzigen.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u tussen 8.30 en 17.00 uur contact opnemen met het omgevingscontactcentrum via ons algemene nummer 14 0174. E-mailen kan naar bedrijvenloket@gemeentewestland.nl.

Voor meer informatie kunt u terecht op onze website www.140174.nl.

Leges

We sturen binnenkort een legesaanslag van € 500,00 aan Dhr. J. van Vliet Loon- en grondwerk, Westgaag 108, 2676LK, Maasdijk.

Hoogachtend,
consulent Bedrijvenloket

H.A.W. Looije

Dit document is in een geautomatiseerd proces vastgesteld en om die reden niet ondertekend. Aan deze brief kunnen geen rechten worden ontleend. De gegeven ambtelijke informatie is geen bestuurlijk besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep mogelijk is. Voor de eventuele uitvoering van een initiatief is een formele aanvraag en een daarop genomen positieve beschikking nodig. Het is uiteindelijk aan het gemeentebestuur om te beslissen. Daarbij speelt onder andere dat naar aanleiding van zo'n formele aanvraag (gegronde) zienswijzen/bezwaren kunnen komen van omwonenden of andere belanghebbenden, die het bestuur in de belangenafweging moet betrekken. Daarnaast kan het zijn de provincie, de Inspectie Leefomgeving en Transport, het stadsgewest Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland of een andere betrokken overheid op- of aanmerkingen heeft naar

aanleiding van een formele aanvraag. Ook deze moeten door de gemeente in de beoordeling worden betrokken.

Bijlage

Archeologie/aanleggen

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein A20 Westland” geldt de “Waarde – Archeologie - 3” en is nader onderzoek noodzakelijk, indien de grondroering groter is dan genoemde omvang in het bestemmingsplan met een oppervlak van 250 m² en een diepte van 50 cm. Er is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In principe is, afhankelijk van het funderingsplan, dit onderzoek een indieningsvereiste voor de bouwactiviteiten van dit project.

Bij verdere planuitwerking wordt geadviseerd om de bouwkundige tekeningen van het funderingsprincipe voor te leggen aan de gemeentelijk archeoloog. Hiervoor kunt u te zijner tijd contact opnemen met mevrouw J.M. Blom, bereikbaar via 14 0174 of

JMBlom@gemeentewestland.nl. Zij kan beoordelen in hoeverre sprake zal zijn van bodemversturende activiteiten en daarmee of én welk archeologisch onderzoek nodig is.

Slopen

Voor dit project valt te verwachten dat meer dan 10 m³ sloopaafval vrijkomt en/of dat sprake is van asbestverwijdering. Er is een melding op grond van het Bouwbesluit 2012 nodig voor de activiteit slopen. Een asbestinventarisatierapport is daarbij een indieningsvereiste.

Brandveilig gebruik

Gelet op het voorgenomen gebruik van lichte industrie is geen melding of vergunning voor brandveilig gebruik nodig.

Bodemverontreiniging

Een verkennend bodemonderzoek is geen indieningsvereiste bij de aanvraag omgevingsvergunning, indien uitgegaan wordt van een lichte industriefunctie, waarbij het verblijven van personen in het pand niet aan de orde is.

Welstand

Het huidige ontwerp wijzigt wellicht nog naar aanleiding van de uitkomsten van de quickscan. Geadviseerd wordt om het plan verder uit te werken en in vooroverleg met de welstandscommissie te treden voordat een formele aanvraag wordt gedaan.

Reclame

Er is in dit ontwerp nog geen sprake van een reclame-uiting. Wilt u reclame maken in het Westland kijk dan op onze website voor de spelregels www.gemeentewestland.nl en zoek op “reclame maken”.

Bedrijven en milieuzonering

Een loonbedrijf valt onder SBI-code 2008, 016 (dienstverlening ten behoeve van de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven) b.o.<= 500m2) en de grootste afstand is 30 meter. In de directe nabijheid bevindt zich een woonhuis namelijk: Westgaag 108A. Het is onduidelijk of het woonhuis bij het bedrijf hoort. Bij de beoordeling zijn we hier niet vanuit gegaan. Gelet op ligging van de woningen naast een bedrijventerrein gaan we uit van een gemengd gebied. In dat geval kan volgens het afwegingskader binnen het ‘bedrijven en milieuzonering’ de milieucategorie een stap

omlaag. In dit geval wordt de grootste afstand 10 meter. Geadviseerd wordt om een korte onderbouwing of toelichting te geven over de invloed van het bedrijf op de omliggende woningen.

Activiteitenbesluit

Wij verzoeken het bedrijf om een melding in te dienen. De aanvrager kan de aim-module vinden via site VROM <http://aim.vrom.nl>. Bij deze melding moet een tekening bijgevoegd worden met daarop aangegeven de inrichtingsgrens, het lozen van afvalwater en de activiteiten die binnen de inrichting plaatsvinden.