

# Bestemmingsplan Tuindersweg 28 te Maasdijk

NL.IMRO.1783.pbp00000037-VA01

**Bestemmingsplan**

04-07-2016



# BESTEMMINGSPLAN GEMEENTE WESTLAND



## BESTEMMINGSPLAN TUINDERSWEG 28 te MAASDIJK

NL.IMRO.1783.pbp00000037-VA01



Milieu consultancy  
Watermanagement  
Ruimtelijke ordening

**Aqua-Terra Nova BV**

Zuidweg 79

2671 MP Naaldwijk

telefoon 0174 – 625246

fax 0174 – 629744

[www.aquaterranova.nl](http://www.aquaterranova.nl)

tekstueel aangepast  
TOP-Consultants West BV  
Waddinxveen  
d.d. 04 juli 2016

STICKER GOEDKEURING

STICKER DATA

## **COLOFON**

**Titel** : **Bestemmingsplan Tuindersweg 28 te Maasdijk**

### **Projectteam**

Contactpersoon en auteur : R. Kleefman (Aqua-Terra Nova BV)

Auteurs : R. Kleefman (Aqua-Terra Nova BV)

Kwaliteitsborging : ing. A.P. Wubben (Aqua-Terra Nova BV)

Laatste wijzigingen : H.J. Bost (TOP-Consultants West BV)  
: R. van Delft (Viewpoint Eindhoven)

**Projectnummer** : 215119

**Status** : Vastgesteld

**Toelichting****1. Inleiding**

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Geldende bestemmingsplannen

**2. Gebiedsvisie**

- 2.1 Beleidskader
  - 2.1.1 Gemeentelijk beleid
  - 2.1.2 Regionaal beleid
  - 2.1.3 Provinciaal beleid
  - 2.1.4 Rijksbeleid
  - 2.1.5 Conclusie
- 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur
- 2.3 Gebiedsvisie
- 2.4 Verkeer

**3. Onderzoek**

- 3.1 Bedrijven en milieuzonering
- 3.2 Geluid (wegverkeerslawaai)
- 3.3 Luchtkwaliteit
- 3.4 Externe veiligheid
- 3.5 Water
- 3.6 Bodem
- 3.7 Ecologie
- 3.8 Cultuurhistorische aspecten

**4. Juridische planbeschrijving**

- 4.1 Planvorm
- 4.2 Bestemmingsregeling

**5. Handhaving**

- 5.1 Handhavingsbeleid

**6. Uitvoerbaarheid**

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
  - 6.2.1 Overleg
  - 6.2.2 Zienswijzen

- I. **Bijlagen bij de toelichting**
- II. **Planregels**
- III. **Planverbeelding**



## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een planologisch kader voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw dat uit ten hoogste 2 bouwlagen mag bestaan en voor de realisatie van een 4-tal woningen. In het bedrijfsverzamelgebouw mogen units gerealiseerd worden voor bedrijfsactiviteiten met ten hoogste milieucategorie 3.1. De units mogen onderling in grootte en hoogte variëren en zijn dan bestemd voor kleine ondernemers, zzp'ers en particulieren. De parkeerplaatsen bevinden zich geheel op het eigen terrein en mogen zowel op het buitenterrein als inpandig gelegen zijn. De omgevingsvergunning wordt ingediend na de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Maasdijk op de hoek van een lokaal bedrijventerrein (bedrijventerrein Maasambacht) en grenst aan duurzaam glastuinbouwgebied (zie figuur 1). Het bedrijventerrein Maasambacht is begin deze eeuw geleidelijk uitgebreid met De Vierde Hoeve en De Derde Hoeve. Met de voorliggende ontwikkeling wordt het bedrijventerrein voltooid. De gronden met nu nog een agrarische bestemming liggen binnen de rode contouren en buiten het duurzaam glastuinbouwgebied.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Westland, sectie F nummer 2319 en heeft een oppervlakte van ca. 6.831 m<sup>2</sup>. Op de locatie staat een vrijstaand woonhuis en schuur/paardenstal met rijbak en paardenwei (zie figuur 2).



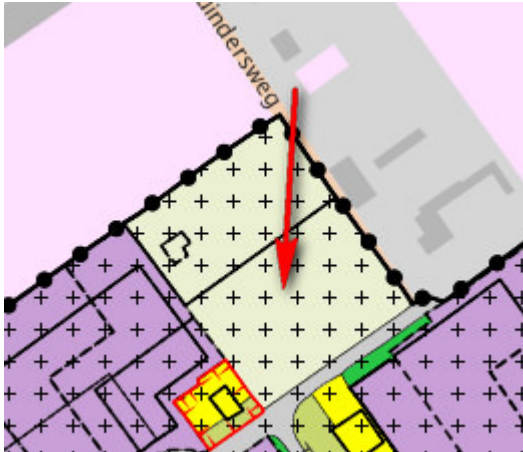
Figuur 1 Ligging plangebied (bron: Google)



Figuur 2: Globale contouren plangebied (bron: Google)

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied is het op 22 januari 2013 onherroepelijk geworden bestemmingsplan “Kern Maasdijk” van toepassing. Op de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan is de locatie bestemd voor ‘Agrarisch’ met de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 4’. Het plan is in strijd met voornoemd bestemmingsplan omdat op gronden met een Agrarische doeleinden bestemming geen bedrijfs- en woonfunctie is toegestaan.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

## 2 Beleidskader

### 2.1 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het algemeen ruimtelijk beleidskader. De sectorale regelgeving en beleidskaders worden besproken in hoofdstuk 3.

#### 2.1.1 Gemeentelijk beleid

##### *Structuurvisie Westland 2025 en perspectief 2040*

Op 17 december 2013 is de structuurvisie “Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040” vastgesteld. Deze structuurvisie is gebaseerd op de “Visie Greenport 2020”, waarin de positionering van Westland als een vooraanstaand glastuinbouwcluster wordt versterkt. Tevens wordt de visie “Mijn Westland, ons Westland” hierin verder vorm gegeven.

Zoals blijkt uit de titel bestaat de structuurvisie uit twee delen. De visie tot 2040, op basis waarvan het tweede deel, de visie op 2025 opgesteld is.

Met deze structuurvisie werkt Westland verder aan een 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;

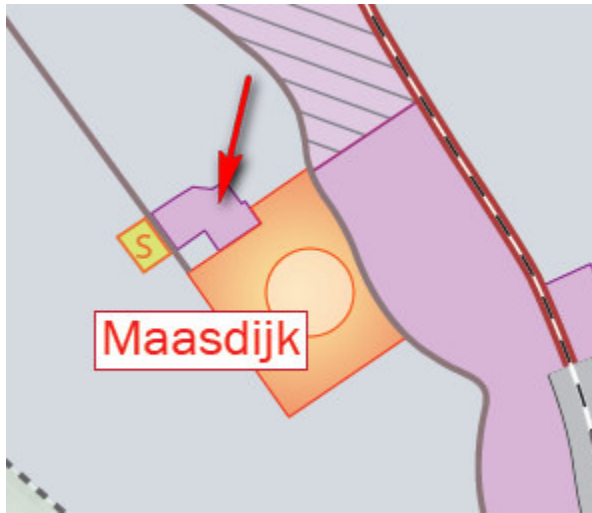
Leefbaarheid;

- 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. Volgens de structuurvisie is het plangebied aangewezen als Bedrijventerrein.



*fragment structuurvisiekaart met ligging plangebied*

#### *Bedrijventerreinvisie Westland 2008*

In de Bedrijventerreinvisie Westland (2008) anticipeert de gemeente op actuele en toekomstige marktontwikkelingen om voldoende ruimte te behouden voor groei van bedrijvigheid. De visie is een toetsingskader voor bestemmingsplannen. De uitvoeringsmaatregelen en de financiële inzet door de gemeente is opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

Lokale terreinen zijn terreinen die van oudsher aan een dorpskern zijn gegroeid. Ondernemers en werknemers hebben doorgaans een sterke binding met de nabijgelegen dorpskern. Door die gemeenschappelijke achtergrond hebben de lokale terreinen een sterke sociale structuur en een hoge verenigingsgraad. Op deze bedrijventerreinen zijn de loodgieters, elektriciens, aannemers en tegelzetters gevestigd. Lokale terreinen onderscheiden zich van agro logistieke bedrijventerreinen en regionale bedrijventerreinen.

Het doel voor lokale bedrijventerreinen is om voor wat betreft vestiging van nieuwe bedrijven toe te werken naar meer dienstverlenende bedrijvigheid en geen (weinig) fabrieksmatige activiteiten. Ondernemers wordt gestimuleerd parkmanagement op te pakken.

Het plan sluit aan bij de visie voor lokale bedrijventerreinen.

#### *Beleidsregels publieksfuncties op bedrijventerreinen (2010)*

Als nadere uitwerking van de Bedrijventerreinvisie Westland hebben burgemeester en wethouders beleidsregels 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. In hoofdzaak zijn op bedrijventerreinen bedrijfsmatige en industriële functies toegestaan. Overige functies, zoals detailhandel, wonen, horeca, leisure en care-functies zijn in principe niet toegestaan. Het plan sluit genoemde functies uit. Op basis van lokale behoefte is het voor dit plan wel toegestaan opslagunits te realiseren voor niet-bedrijfsmatig gebruik. Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk beleid.

#### *Kantorenvisie Westland (2007)*

Op 27 november 2007 heeft de gemeenteraad de kantorenvisie Westland vastgesteld. De kantorenvisie richt zich op zelfstandige kantoren, dat wil zeggen panden die uitsluitend kantoren huisvesten. In de Kantorenvisie wordt aangegeven dat het toestaan van zelfstandige kantoren op verspreide locaties in het buitengebied en bedrijventerreinen niet past binnen het ruimtelijk beleid en niet bijdraagt aan de vorming van een kantorensector. Het plan betreft geen zelfstandige kantoren.

### *Westlands Verkeers- en Vervoerplan 2005-2015*

In het Westlands Verkeers- en VervoerPlan (WVVP, vastgesteld op 28 november 2006) wordt voor het aspect verkeer en vervoer invulling gegeven aan het strategische beleid, zoals beschreven in de Greenportvisie 2020 per vervangen door de Structuurvisie Westland 2025, perspectief 2040. Op basis van deze vertaling zijn concrete projecten en maatregelen benoemd. Daarbij zijn prioriteiten bepaald en is een volgorde voor uitwerkingen weergegeven.

In het uitvoeringsprogramma wordt de stap gezet van papier (beleid) naar de praktijk (uitvoering). Het uitvoeringsprogramma en bijbehorende investeringsprogramma passen binnen de huidige begroting.

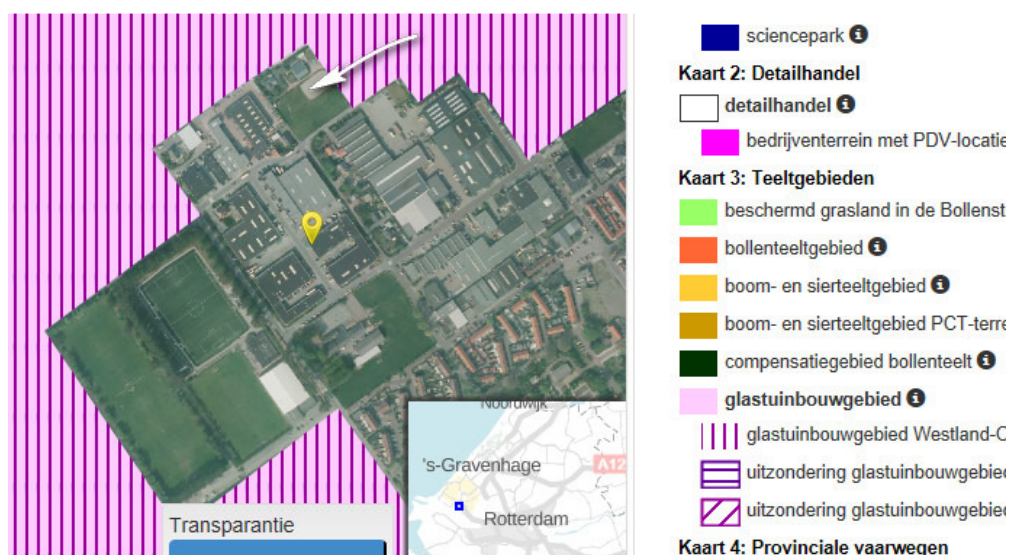
### 2.1.2 Provinciaal beleid

De op 9 juli 2014 vastgestelde en op 1 juli 2015 in werking getreden 'Visie ruimte en mobiliteit' biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de 'Visie ruimte en mobiliteit' is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving.

Vier thema's geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.



### *Uitsnede kaart Verordening Ruimte*

Het plangebied is ingevolge de kaart behorende tot de 'Verordening Ruimte' gelegen binnen stads- en dorpsgebied. De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder bebouwde ruimte wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leef kwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Het ontwikkelen van de binnen de bebouwde ruimte

gelegen kavel ten behoeve van de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw en een woning past hier binnen.

### 2.1.3. Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)*

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het Rijk streeft naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. 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. De ruimtelijke belangen van het Rijk worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

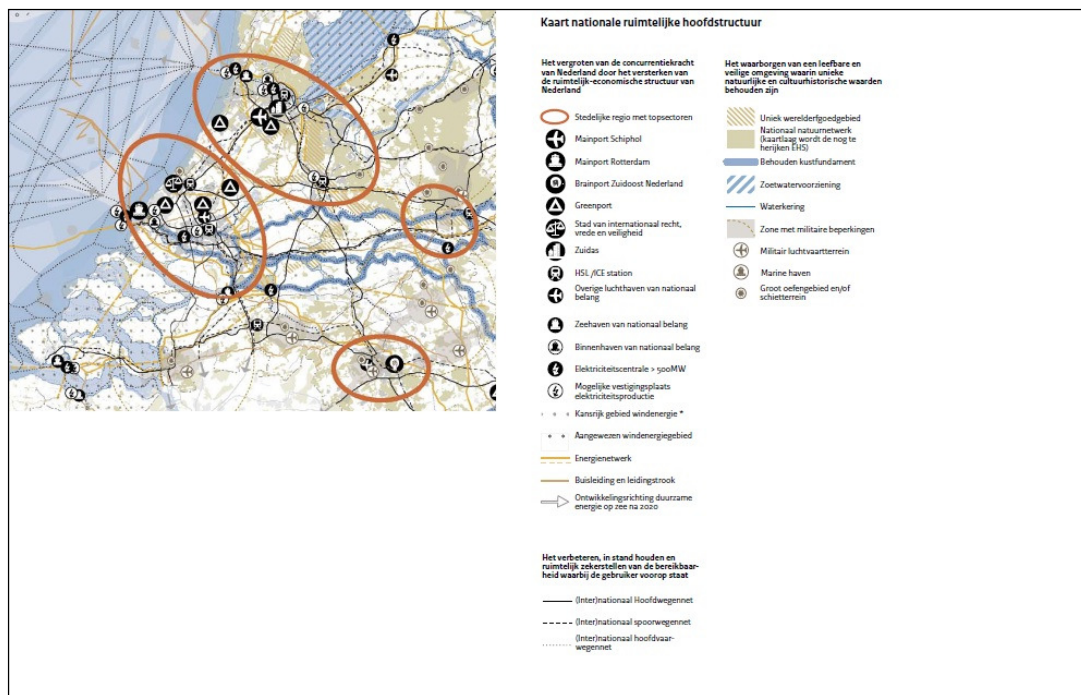
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving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

Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als stedelijke regio met topsectoren (Greenport), zie figuur. Het plan past in deze stedelijke functie.

#### *AMvB Ruimte (2011)*

De AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)) 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 duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB Ruimte kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.



*Uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur*

#### 2.1.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het beleidskader van de hogere overheden en van de gemeente Westland.



## 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

### Bedrijventerrein

Uitgangspunt voor de inrichting van de functie Bedrijventerrein is de structuur, inrichting, rooilijnen, bouwhoogtes en bestemmingen van de naastgelegen bedrijfsgebouwen aan de Derde Hoeve en Vierde Hoeve. Het plan voorziet in een pand van maximaal twee bouwlagen met verspringende hoogtes. De inrit van het nieuwe bedrijfsgebouw is aan het industrieterrein gelegen. Parkeren gebeurt op eigen terrein, zowel buiten als inpandig.

Het uitgangspunt is om een zo hoog mogelijke milieuhindercategorie toe te staan en aan te sluiten bij de vraag in de lokale markt naar met name kleine units. Gelet op de milieueisen van bedrijven maar ook het gewenste woonmilieu van de geplande woningen binnen het plan en de bestaande woningen in de directe omgeving, worden alleen bedrijven toegestaan in een lage milieucategorie (categorie 1 t/m 3.1). Dit zijn bedrijven die regulier op een gemengd bedrijfsterrein voorkomen en betreft geen zware industrie. Tevens sluit dit aan bij de maximaal toegestane categorisering in het bestemmingsplan voor de Derde en Vierde Hoeve (zie figuur 5).

Op basis van marktverkenningen en de vastgestelde behoefte in de markt worden tevens opslagplaatsen voor zowel particulieren als bedrijven toegestaan. Bedrijfswoningen worden niet toegestaan.

### Woonkavel

Onderdeel van het plan is verplaatsing van de bestaande burgerwoning. Het deel wonen wordt uitgebreid met drie extra woningen.

Uitgangspunt is de herkenbare structuur van woonhuizen in het lint langs de Tuindersweg met daarachter het bedrijfsgebouw. De planning van de woningen in het lint past in deze structuur en kenmerkt de overgang tussen het duurzaam glastuinbouwgebied en het gemengd bedrijfsterrein. Voor de woonkavels is een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> toegestaan. Hiermee wordt aangesloten bij het ruimtelijke karakter van het lint langs de Tuindersweg.

## 2.3 Gebiedsvisie

Een belangrijk speerpunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is revitalisering, intensief ruimtegebruik en duurzaamheid. Op de locatie staan een vrijstaande burgerwoning en een schuur/paardenstal met rijbak en paardenwei. De bestaande woning en schuur/paardenstal zijn verouderd en zullen worden gesloopt.

Het plan maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het lokale (niet regionale) bedrijventerrein ten noorden van de kern Maasdijk. De bedrijfsontwikkeling langs de Vierde Hoeve en Derde Hoeve is ontstaan na reconstructie van de omliggende glastuinbouwbedrijven en de behoefte aan bedrijfslocaties binnen de kern Maasdijk. Het lokale bedrijfsterrein is een gemengd bedrijventerrein; er zijn bedrijven én woningen gevestigd. Op dit lokale bedrijventerrein bevinden zich bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 3.2.

Door het plan wordt het lokale bedrijventerrein afgerond en wordt de overgang tussen het glastuinbouwgebied gerespecteerd. Het plan voorziet in een behoefte van met name lokale bedrijven en de behoefte vanuit de kern Maasdijk aan kleinschalige opslag- en bedrijfsunits voor zowel bedrijven als particulieren.



## 2.4 Verkeer

### *Verkeer*

Het plangebied wordt via de weg De Derde Hoeve en de Tuindersweg ontsloten op de Lange Kruisweg. Via de Lange Kruisweg kan het verkeer richting het centrum en richting de N223 (Maasdijk). De Tuindersweg en de Lange Kruisweg zijn gebiedsontsluitingswegen met een maximale snelheid van 60 km/uur. Op het zuidelijke deel van de Tuindersweg nabij het plangebied geldt een maximale snelheid van 30 km/uur.

### *Parkeren*

Op grond van de regels bij dit bestemmingsplan wordt de normering vanuit het Westlands Verkeer- en VervoerPlan 2005-2015 (WVVP) toegepast. Het parkeren dient op eigen terrein geregeld te worden. Hierbij mogen de parkeerplaatsen zowel op het buitenterrein als inpandig gelegen zijn. Voor de woningen worden binnen het plangebied twee in de openbare ruimte gelegen parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd.

### 3 Onderzoek

#### 3.1 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering legt de relatie tussen de milieubelastende activiteiten en de milieugevoelige functies in het gebied en heeft als doel om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. Milieuaspecten zoals geluid, geur en stof bepalen voor een belangrijk deel de beleving van de omgevingskwaliteit.

Voor milieuzonering in ruimtelijke plannen en projecten geldt:

- Het plan dient rekening te houden met de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven in de omgeving.
- Ter plaatse van gevoelige functies (woningen) dient een acceptabel woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd.

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen (zoals aangeduid door de provinciale kaarten) moeten bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie passend bij de omgeving van het bedrijventerrein mogelijk maken.

Voor dit plangebied is de milieuzonering van het plan en de omliggende bedrijven onderzocht in een onderzoek Bedrijven en Milieuzonering (Onderzoek Bedrijven en milieuzonering Tuindersweg 28 Maasdijk, Aqua Terranova, kenmerk: 210250/AQT304 MZ/PA, datum 5 juli 2011). Dit onderzoek is in 2016 geactualiseerd (Actualisatie Externe Veiligheid & bedrijven en milieuzonering Tuindersweg 28 te Maasdijk, Aqua-Terra Nova, rapportnr 215119/Aqua Terra Nova 303a EVBMZ/SW, datum 20 juni 2016)

In het onderzoek zijn het plan en de inrichtingen en woningen binnen een afstand van ca.100 m van de locatie, beschreven en getoetst aan de richtwaarden uit het VNG boekje en aan de wettelijke kaders uit de Wet milieubeheer. Tevens is aansluiting gezocht bij de toegestane zonering van de aangrenzende vigerende bestemmingsplannen.

Voor het bedrijfsgebouw wordt een maximale milieucategorie 3.1 aangehouden.

Het bouwvlak ten behoeve van bedrijfsbebouwing wordt op de plankaart gedefinieerd. Het woonklimaat van de nieuwe woningen wordt voldoende verzekerd door in de regels op te nemen, dat indien zich een bedrijf vestigt met milieucategorie 3.1, het bedrijventerrein van de woningen wordt gescheiden door een geluidswal in de vorm van een tuinafscheiding. Het bouwvlak van de woningen is buiten de 30 meter milieuzone van het bedrijf Prins Mechanisatie gesitueerd.

Het bedoelde geluidsscherm zal ook voldoende bescherming bieden ten aanzien van de woning Tuindersweg 30. De gevels van het bedrijfspand grenzend aan de grenzen van het plangebied zullen geluidsisolerend worden uitgevoerd.

#### *Conclusie*

Betreffende de bestaande woningen op het bedrijfsterrein wordt gesteld dat door de planontwikkeling het woon- en leefklimaat niet verandert.

#### 3.2 Geluid (wegverkeer), inzake de woningen

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan ten behoeve van geluidgevoelige objecten, een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd

binnen zones van wegen. De Wet geluidhinder stelt regels ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor gevels van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, ziekenhuizen, bejaardenhuizen en scholen.

Ten behoeve van het plan is een hernieuwde actualisatie (Akoestisch onderzoek Nieuwbouw 4 woningen aan de Tuindersweg te Maasdijk, Aqua Terranova, kenmerk: AV.0905, datum 23 juni 2016) uitgevoerd op het reeds eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaai (Akoestisch onderzoek Nieuwbouw 3 woningen aan de Tuindersweg te Maasdijk, Aqua Terranova, kenmerk: AV.0905, datum 20 mei 2011). Er is onderzoek verricht naar de mogelijke geluidbelasting op de geveldelen van de nieuw te bouwen woningen. In het onderzoek wordt uitgegaan van een minimale afstand van de woning van 10 m van de wegas van de Tuindersweg, waarbij de exacte locatie van ondergeschikt belang is.

De voorkeursgrenswaarde op de woningen  $L_{den}=48$  dB wordt in deze zone op twee geplande woningen overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Tuindersweg met betrekking tot het 60 km/uur gedeelte. De maximale grenswaarde voor de nieuwbouw wordt niet overschreden.

Voor de woningen is een hogere grenswaarde procedure nodig, waarbij van de berekende waarden kan worden ontheven. Hiervoor is het "Toetsingskader van de gemeente Westland voor hogere geluidgrenswaarde besluiten", gehanteerd. Op het moment dat omgevingsvergunning voor het bouwplan ingediend wordt zal in het kader van het Bouwbesluit de geluidwering van de gevels onderzocht worden.

#### *Conclusie*

In het kader van de Wet Geluidhinder dient voor twee van de geplande woningen een hogere grenswaarde procedure doorlopen te worden.

### 3.3 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit', oftewel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. 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 plandrempels) 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 uitoefenen 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 '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 betekenende 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.



Door de inwerkingtreding van het NSL zijn de uitvoeringsregels rond saldering verruimd. De definitie van de 'niet in betekende mate' is verlegd van de 1% naar 3% grenswaarde. 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).

#### NIBM-tool

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Met de rekentool kan op een snelle en eenvoudige manier bepaald worden of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Het bouwplan betreft één bedrijfsgebouw (inrichting) en één woning die binnen het gebied wordt verplaatst. Op basis van de NIBM-tool is berekend dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bouwplan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Ten aanzien van de luchtkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de planontwikkeling.

### 3.4 Externe Veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen en -zoneringen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Dit betreft o.a. chemische fabrieken, LPG-tankstations en het vervoer van gevaarlijke stoffen (inclusief transportleidingen). In het kader van de Wet milieubeheer volgen uit het Bevi en de bijbehorende regeling (Regeling externe veiligheid inrichtingen) veiligheidszoneringen tussen inrichtingen en, al dan niet geprojecteerde, (beperkt) kwetsbare objecten (o.a. woningen). Op grond van bovengenoemde regelgeving dienen de verplichte afstandsnormen tussen al dan niet geprojecteerde milieugevaarlijke inrichtingen/ activiteiten en de zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten behoeve van het plangebied is het eerder uitgevoerde onderzoek Externe Veiligheid geactualiseerd (Actualisatie Externe Veiligheid & bedrijven en milieuzonering Tuindersweg 28 te Maasdijk, rapp nr. 215119/Aqua Terra Nova QT303a EVBMZ/SW, datum 20 juni 2016). Uit het eerdere onderzoek en uit de actualisatie komt het navolgende naar voren:

#### *Inrichtingen Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)*

- Het plan ligt buiten de risicocontour van Transport- en opslagbedrijf Gebr. Van Staalduinen te Maasdijk.
- Het plan ligt niet in een risicocontour van LPG-tankstations.
- Het plan ligt niet in een risicocontour van een ammoniak-koelinstallatie.
- Het plan ligt niet in een risicocontour van overige BEVI-inrichtingen.
- Er is geen windturbine in de nabijheid van het plangebied.



*Transportroutes*

- Het plangebied ligt op ca. 430 m van de wegas van de Maasdijk (N220). De Maasdijk is aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Een algemene stelregel omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen is dat het risico verwaarloosbaar is op een afstand groter dan 200 meter van een route aangewezen voor gevaarlijk transport. De locatie valt buiten de invloedzone van de Maasdijk.
- Op een afstand van ca. 980 m van het plangebied ligt een buisleiding van de NAM. De leiding heeft een diameter van 6", een druk van 95 bar en een PR 10-6 contour van 10 m. Gezien de afstand tot de leidingen wordt vastgesteld dat het plangebied buiten de risicocontouren van deze leidingen ligt en nader onderzoek naar het groepsrisico niet nodig is.

*Overige aspecten*

- Op basis van de Explosievenkaart van de gemeente Westland is vastgesteld dat het plangebied niet in een risicogebied ligt.
- De locatie is direct bereikbaar voor brandweer en ambulances. De brandweer is in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voorontwerp van het plan. Het advies van de brandweer is in de bijlage bijgevoegd. De adviezen van de brandweer zijn in het plan meegenomen en zijn uitgevoerd of zullen worden uitgevoerd.

*Activiteiten in het geplande bedrijfspand*

Gezien de ligging van diverse woningen rondom het bedrijfspand zal in dit pand geen opslag van gevaarlijke stoffen of andere bedrijfsmatige activiteiten met gevaarlijke stoffen worden toegestaan, waarvan de risicocontour zou komen te vallen buiten de terreingrens.

Bedrijven vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden niet toegestaan.

*Conclusie*

Het bouwplan ligt buiten de risicocontouren van risicovolle inrichtingen en transportroutes. Vastgesteld wordt dat er in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het plan, onder vermelding dat de bedrijfsactiviteiten in het plan zelf geen risico's mogen toevoegen voor de (bestaande) omgeving.

### 3.5 Water

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.

*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.

#### *Provinciaal beleid*

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor die periode. Het vervangt het provinciaal waterbeleid zoals dat is vastgelegd in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006) en vervangt het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dan ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. Verder voldoet het plan aan de eisen van de nieuwe Waterwet. De provincie vertaalt in dit plan het beleid uit het nationaal waterplan en het huidige Europese beleid naar provinciale kaders en doelstellingen voor de periode 2010-2015. Conform de herziene sturingsvisie water gaat het met name om de 'wat' vraag. De waterschappen beantwoorden in hun waterbeheerplannen vervolgens vooral de 'hoe' vraag. De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot het water en waterstaatswerken in bestemmingsplannen. De provincie heeft in samenwerking met de gemeente Westland een eindrapport opgesteld over Westlandse waterlijnen, een project dat de vaartenstructuur in het Westland probeert te versterken.

#### *Waterschapsbeleid*

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015. Het beleid is formeel vastgelegd in de Keur en de Legger.

De verbreding van bestaande boezemwateren en de aanleg van nieuwe verbindingen bieden kansen om een groot aantal maatregelen, die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water te realiseren en het watersysteem robuuster te maken. Waar mogelijk worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Ook met het terugdringen van rioolvreemd water en het verminderen van riooloverstorten snijdt het mes aan meerdere kanten tegelijk: het riool en de afvalwaterzuiveringsinstallaties (awzi's) kunnen met minder capaciteit uit de voeten, het minder verdunde vieze water is efficiënter te zuiveren, en er komt minder vies water rechtstreeks in het oppervlaktewater. Het waterplan van de Gemeente Westland zal in de periode 2010 – 2015 worden uitgevoerd. Omdat het bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het glasgebied vaak om relatief kleinschalige projecten gaat, zal er nadrukkelijk samenwerking tussen het Hoogheemraadschap van Delfland, de gemeente en de glastuinbouwsector worden gezocht om de kansen voor water in deze projecten optimaal te benutten. Dit gebied levert kansen om de wateropgave te realiseren door middel van innovatief meervoudig ruimtegebruik, met behoud van voldoende robuustheid en ruimte voor ecologie in het systeem.

Ten slotte is in 2012 een Handreiking Watertoets voor gemeenten opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. 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;
- waterkeringen;
- waterkwantiteit;
- waterkwaliteit en ecologie;
- afvalwater en riolering.

*Gemeentelijk beleid*

Het Westland 2009-2015, 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 2030 en de daarbij horende doelstellingen tot 2015 beschreven. Centraal hierin staan de thema's 'Droge voeten, levend water en zichtbaar water'. 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 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.

Onderzoek

Voor de in de Oranjepolder gelegen planlocatie is een waterstudie uitgevoerd (Waterstudie Tuindersweg 28 te Maasdijk, Aqua Terranova, kenmerk: 210250/AQT302cWT/PA, datum 24 augustus 2012). Dit onderzoek is in 2016 geactualiseerd. (Waterstudie Tuindersweg 28 te Maasdijk, Aqua Terranova, rapportnr 215119/Aqua-Terra Nova 302a WT/ AW, datum 17 juni 2016).

*Waterkering en waterberging*

Het projectgebied is gelegen buiten de zeewering en binnen het projectgebied is geen regionale waterkering cq waterberging gelegen.

*Waterkwantiteit*

Het huidig projectgebied heeft ca. 1.984 m<sup>2</sup> verhard gebied. In de nieuwe situatie wordt verwacht dat de het bedrijfsperceel ca. 100% en de woonpercelen ca. 50% bebouwd/verhard zullen zijn. Het bedrijfsperceel zal ca 2.850 m<sup>2</sup> verhard worden en de woonpercelen samen zullen ca. 3.850 m<sup>2</sup> verhard worden. Dit betekent dat totaal ca. 4.900 m<sup>2</sup> verhard zal zijn. Het vastgestelde oppervlaktewaterpeil wordt in het peilgebied II constant gehouden op - 0,07 meter (zomer) NAP en -0,22 meter (winter) NAP. De hoogte van het maaiveld is volgens de Hoogtekaart Nederland 2,55 m.

Op basis van deze kengetallen dient de initiatiefnemer volgens de Watersleutel 215 m<sup>3</sup> te bergen. In deze polder zou dit 538 m<sup>2</sup> wateroppervlakte bedragen. De initiatiefnemer is voornemens maatregelen te treffen (middels vijverpartijen, een watergang of andere voorziening) om schone hemelwaterstromen gebufferd te kunnen afvoeren. Dit infiltrerend systeem dient te worden aangelegd met een oppervlakte van 554 m<sup>2</sup> welke gesitueerd kan worden in de verharde oppervlakten van o.a. de verkeerdoeleinden langs het plangebied, de parkeervakken en aan/afrij routes van het bedrijfsgebouw.

De lozing van afstromend hemelwater, na opvang in de voorziening, geschiedt door aansluiting op de duiker langs het plangebied, zodanig dat niet meer dan 1 liter per seconde kan worden afgevoerd. De afvoer op de leiding dient controleerbaar te zijn door middel van visuele inspectie.

Op de plek van de duiker voor het perceel en drie inspectieputten is een opstalrecht van toepassing. Dit heeft gevolgen voor de bouw ter plekke van het perceel grenzend aan de duiker. Voor de aansluiting van het hemelwater op de duiker zal een tekening worden gemaakt waaruit blijkt dat het bouwvlak 4 meter buiten de hartlijn van de duiker in de weg zal komen te liggen.

Over deze aspecten dient contact op te worden genomen met de afdeling vergunningen van het hoogheemraadschap.

#### *Zorgplicht*

Om overlast ten gevolge van piekbuien te voorkomen verzoekt de gemeente Westland bij projectontwikkelingen rekening te houden met de eerste opvang van piekbuien.

De initiatiefnemer dient maatregelen of voorzieningen te treffen om te voldoen aan de zorgplicht. Aanbevolen wordt om zoveel mogelijk onverhard oppervlak te behouden en de aanleg van verharding zoveel mogelijk in waterdoorlatende vorm te realiseren..

#### *Waterkwaliteit*

Het afstromend hemelwater vanaf het projectgebied heeft een positief effect op de waterkwaliteit, indien het hemelwater wordt afgevoerd middels een gescheiden rioolstelsel/ verbeterd gescheiden rioolstelsel of wordt aangesloten op de bestaande duiker langs de Tuindersweg. Op het projectgebied zullen in de toekomst geen potentieel bedreigende activiteiten voor de oppervlaktewaterkwaliteit plaatsvinden.

De kwaliteitsverbetering is voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders, zoals glastuinbouw, overstorten van riolering, diffuse bronnen en stedelijk gebied.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

Het plangebied valt buiten de kern- en beschermzone van waterkeringen. Voor de bouwwerkzaamheden is geen watervergunning in het kader van de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland nodig. Het plan dient wel rekening te houden met de bouwafstand tot de bestaande duiker.

#### *Procedure*

Het projectgebied maakt deel uit van peilgebied 1 (maximale peilstijging van 25 cm). De duiker langs het plangebied maakt deel uit van peilgebied 2 (maximale peilstijging van 40 cm). Hierdoor is voor het projectgebied een grotere peilstijging mogelijk (bron: Hoogheemraadschap van Delfland).

Middels de geactualiseerde waterstudie van 17 juni 2016, kenmerk 215119/AquaTerraNova 302a WT/AW, is de watercompensatie toegelicht. Volgens de Watersleutel dient het projectgebied 215 m<sup>3</sup> te bergen. In deze polder zou dit 538 m<sup>2</sup> wateroppervlakte bedragen. Realisatie van open water is niet haalbaar op de locatie vanwege het ontbreken van oppervlaktewater in en om het gebied. De initiatiefnemer is voornemens vasthoudmaatregelen te treffen middels een vijver, een watergang of andere (infiltrerende) voorziening) om schone hemelwaterstromen gebufferd te kunnen afvoeren. De grondwaterstand is laag en bedraagt volgens recent bodemonderzoek – 2,80m- mv. Hierop kan prima worden geïnfiltreerd; dit is berekend op 554 m<sup>2</sup> welke gesitueerd kan worden in de verharde oppervlakten van o.a. de verkeerdoeleinden langs het projectgebied, de parkeervakken en aan/afrij routes van het bedrijvencomplex. De lozing van afstromend hemelwater, na opvang in de voorziening, geschiedt door aansluiting op de duiker langs het plangebied, zodanig dat niet meer dan 1 liter per seconde kan worden afgevoerd. De afvoer op de leiding dient controleerbaar te zijn door middel van visuele inspectie. Voor de wijze van afvoer op de duiker is in 2012 onder de in de Waterstudie genoemde voorwaarden toestemming gegeven en heeft ingestemd met de Watertoets. Deze zijn door het hoogheemraadschap in juli 2105 nog geen keer bevestigd en aanvullende adviezen gegeven welke zijn opgevolgd. Daarna zijn de plannen met betrekking tot de invulling van het plan een aantal malen wat gewijzigd en de berekeningen middels het

verhard oppervlak daarop aangepast. Ten opzichte van het vorige plan wordt er iets minder verhard oppervlak gerealiseerd.

De communicatie van zowel 2012 als 2015 is toegevoegd aan de rapportage waterstudie voor het complete beeld.

#### Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmeringen bestaan voor de uitvoering van het plan. In 2012 en 2015 is door het Hoogheemraadschap ingestemd met de watertoets. Bij de realisatie en uitwerking van de plannen zal contact opgenomen moeten worden met de afdeling Vergunningen van het Hoogheemraadschap om de uitvoering van de voorziening en aansluiting af te stemmen.

### 3.6 Bodem

#### *Wet bodembescherming*

De Wet bodembescherming ziet, vanuit een goed milieubeheer, op de bodembescherming en bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit 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.

#### Onderzoek

Ten behoeve van de planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend Bodemonderzoek, NEN2015.0132, BMA Milieu B.V., 11-08-2015).

#### Conclusie

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' juist was. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft echter geen nader onderzoek te worden aanbevolen.

De resultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Uit onderhavig onderzoek blijkt dat bij het uitvoeren van de boringen het deel van het perceel te noorden van het tuinpad plaatselijk handmatig ondoordringbaar is. Indien men meer zekerheid wenst ten aanzien van de kwaliteit van de ondergrond, wordt aanbevolen enkele proefsleuven met behulp van een graafmachine uit te voeren.

Aanbevolen wordt onderhavige rapportage af te stemmen met Omgevingsdienst Haaglanden (ODH, uitvoeringsdienst milieutaken voor o.a. gemeente Westland).

### 3.7 Ecologie

#### *Flora- en faunawet*

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

#### Onderzoek

In het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijn is de eerder opgestelde Eco-effectenscan (Eco-effectscan Tuindersweg 28 te Maasdijk, Aqua Terranova, kenmerk: 210250/AQT 301 FF/JW, datum 1 juni 2011) geactualiseerd (Eco-effectscan Tuindersweg 28 te Maasdijk, Aqua Terranova, kenmerk: 215119/Aqua-Terra Nova 301 FF/JM, datum 1 juli 2015). De Eco-effectenscan heeft als doel de ecologische waarden van de projectlocatie te bepalen aan de hand van inventarisatie en verkregen informatie. Met de Eco-effectenscan wordt nagegaan of er op de planlocatie planten en / of dieren voorkomen of verwacht worden die:

- beschermd zijn in het kader van de Flora- en faunawet. Uit de scan komt het volgende naar voren.

#### *Beschermde gebieden*

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd natuurgebied of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plan zal geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van natuurgebieden of op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

#### *Gemeentelijk natuurbeleid*

Het plan ligt niet in een zone die binnen het gemeentelijk natuurbeleid valt.

#### *Beschermde soorten en nader onderzoek*

Het perceel waarop de nieuwbouw is gepland is potentieel geschikt voor beschermde vleermuizen en vogelnesten. Ten behoeve van de sloop van de oude woning wordt een vleermuisonderzoek en een vogel onderzoek geadviseerd. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning wordt pas verleend indien voldoende is aangetoond dat de geldende natuurwetgeving niet wordt overtreden.

#### *Zorgplicht*

Opgemerkt wordt dat er wellicht tijdens werkzaamheden in het broedseizoen, broedvogels op het perceel of net daarbuiten kunnen broeden. Het verstoren van broedende vogels is in strijd met de flora- en faunawet en heeft dus extra aandacht nodig. In verband met de zorgplicht wordt aangeraden eventuele werkzaamheden niet in de periode 15 maart t/m 15 juli uit te voeren.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat er in het kader van natuurwetgeving geen belemmeringen zijn voor het plan. In het geval van sloop en/of nieuwbouw is nader onderzoek noodzakelijk voor de volgende soortgroepen:

- Huismussen
- Gierzwaluwen
- Vleermuizen

De resultaten hiervan worden meegenomen bij de beoordeling van de slooiaanvraag

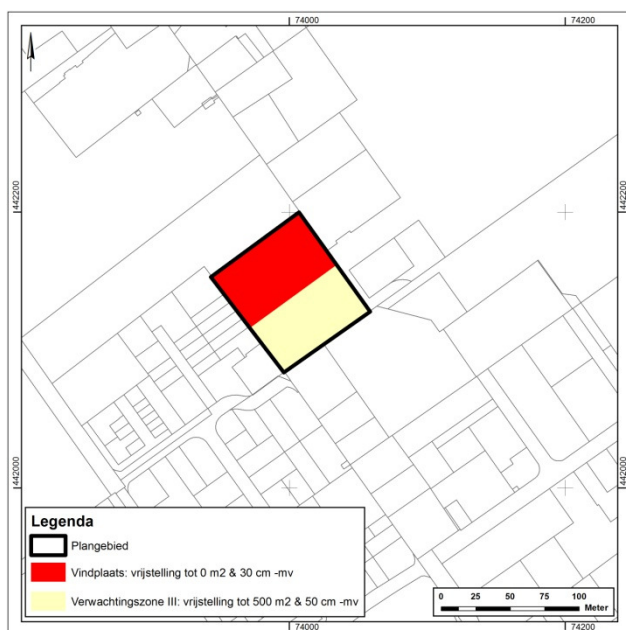
### 3.8 Cultuurhistorische aspecten

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.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot archeologie is vastgelegd in de Nota Archeologie (2008). In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is het cultureel erfgoed van de provincie in kaart gebracht. Voor gebieden met (mogelijke) verwachtingswaarden geldt de wettelijke eis dat archeologisch bodemonderzoek vereist is alvorens vergunning voor de voorgenomen activiteit verleend wordt.

Ten behoeve van het plan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (ArcheoScan Tuindersweg 28 te Maasdijk Gemeente Westland, ArcheoWest bv, projectnr 2011.2007, datum 4 juli 2011). Deze scan is afgestemd met de gemeente. Dit leidt tot de volgende samenvattende situatie:

Volgens het moederplan is de archeologische waarde SWR 4. Ter plaatse van het plangebied heeft een boerderij gestaan, een van de oudste van het gebied rond Maasdijk. Dit verklaart strenge BP-eisen in het noordelijk deel van het plangebied volgens bijgaande figuur.

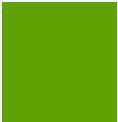


Voor het plangebied geldt uiteindelijk

|              |                       |                                                             |
|--------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Swr-1 (rood) | Historisch bekend erf | Plangebied > 0 m <sup>2</sup> & bodemingreep > 30 cm – mv   |
| Swr-2 (geel) | Verwachtingszone III  | Plangebied > 500 m <sup>2</sup> & bodemingreep > 50 cm – mv |

Er dient dan ook nader onderzoek te worden gedaan in het geval van bodemingrepen, zeker in het noordelijk deel. Het is natuurlijk altijd mogelijk om voor vaststelling van het bestemmingsplan archeologisch onderzoek te laten doen naar de locatie.

*Conclusie*



Voor het plangebied is aanvullend archeologisch onderzoek nodig. Na de sloop van de woning maar voor de bouwactiviteiten kan dit worden uitgevoerd.



## 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 2012 (SVBP 2012) zoals wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Staatscourant 2012, nr. 14821).

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.

#### 4.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

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

#### 4.1.3 Systematiek van de planregels

##### **Opbouw planregels**

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

##### ***Inleidende regels***

###### *Begrippen (Artikel 1)*

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

###### *Wijze van meten (Artikel 2)*

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 ingevolge 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".

#### *Aanleggen of slopen*

De aanlegregels of sloopregels zijn uitvoerig met het oog op een zorgvuldige verlening van de omgevingsvergunning daartoe, voor zover regels daarvoor niet reeds zijn voorzien in de Wet ruimtelijke ordening of het Besluit ruimtelijke ordening. De aanlegregels of sloopregels kennen de volgende onderverdeling:

- het aanlegverbod of sloopverbod zelf;
- de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning mag worden verleend en het inwinnen van deskundigenadvies;
- de specifieke aanlegverboden of sloopverboden met de daarop gegeven uitzonderingen.

#### *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 artikel "Slotregel" zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- het onderdeel "Vervangen bestemmingsplannen" waarin een overzicht van de bestemmingsplannen en andere planregimes is opgenomen die met dit bestemmingsplan zijn vervangen;
- en het onderdeel "Citeertitel".

#### 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 2012. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatie-nummer gekregen:

- NL.IMRO.1783.00000037-VA01

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](http://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 doorgeklikt naar de provincie, de woonplaats of nog specifieker de straatnaam. De gebieden die zwart omlijnd 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 doorgeklikt 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.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Voorbeelden van bouwaanduidingen zijn 'gestapeld' en 'onderdoorgang'.

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

Naar aanleiding van een concrete aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan voor de bouw van een bedrijfspand en een viertal woningen op het perceel Tuindersweg 28 te Maasdijk is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. De in het bestemmingsplan opgenomen functies zijn als volgt bestemd:

- Bedrijventerrein: Een deel van de bestemming wordt bestemd als "Bedrijventerrein".
- Wonen: Een deel van de bestemming wordt bestemd als "Wonen".
- Groen: Een deel van de bestemming wordt bestemd als "Groen".
- Tuin: Een deel van de bestemming wordt bestemd als "Tuin", de voortuinen bij de woningen.
- Verkeer-Verblijfsgebied: Een deel van de bestemming wordt bestemd als "Verkeer-Verblijfsgebied".
- Dubbelbestemming Waarde Archeologie SWR 1 en 2

## 5 Handhaving

### 5.1 Handhavingsbeleid

#### *Handhaven op maat*

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 reguliersketen (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 met name 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. Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid 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. Binnen de gemeente heeft het team bouw- en woningtoezicht van de afdeling Ruimte, Omgeving en Veiligheid hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitsstelling, een handhavingstraject ingezet.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst (kostenverhaalsovereenkomst) gesloten waarin het kostenverhaal van de grondexploitatie en een planschadebepaling is opgenomen.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Overleg

Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure heeft in de periode van 7 juli 2015 t/m 3 augustus 2015 over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij zijn in het kader van het voorliggende bestemmingsplan de volgende instanties ingelicht:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap Delfland;
3. Veiligheidsregio Haaglanden.

Binnen de gestelde termijn zijn de navolgende reacties ingediend. De overlegreacties zijn als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hieronder volgt een samenvattend overzicht van de reacties/vragen alsmede de beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders.

#### 1. Provincie Zuid Holland

Door de provincie Zuid-Holland is aangegeven dat er geen provinciale belangen geschaad worden. Er bestaat derhalve geen aanleiding tot het maken van opmerkingen over het plan.

#### 2. Hoogheemraadschap Delfland

Door het Hoogheemraadschap van Delfland is aangegeven dat het wateroverlast probleem ter plekke van de Willem III straat in Maasdijk inmiddels is opgelost door de aanleg van een bypass en dat de noodzaak om water via het perceel van Tuindersweg 28 te vergroten niet meer aanwezig is. Verder is de aanvrager verzocht een aantal door het Hoogheemraadschap gewenste aanpassingen in de watertoets te maken. Het voorgaande is opgenomen in de geactualiseerde watertoets

#### 3. Veiligheidsregio Haaglanden

Vanuit de Veiligheidsregio Haaglanden is ondermeer aangegeven dat het gebruik van het bedrijfs(verzamel)gebouw als Bevi-inrichting als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Alle uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

#### 6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 16 oktober 2015 tot en met 26 november 2015 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn door omwonenden zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is door de Commissie Ruimte op 9 februari 2016 een hoorzitting met de indieners van de zienswijzen gehouden.



Naar aanleiding van de hoorzitting heeft overleg met omwonenden plaatsgevonden. Op basis van voornoemd overleg is het ontwerpplan aangepast waarmee het draagvlak voor de ontwikkeling van het perceel vergroot is. De belangrijkste wijzigingen die doorgevoerd zijn betreffen:

- De oppervlakte van de bedrijfsbestemming is verkleind;
- Alle verschillende bouwhoogten binnen het bouwvlak van de bedrijfsbestemming zijn teruggebracht tot 8 meter;
- Aan de zijde van de Tuindersweg zijn in het lint twee extra woningen toegevoegd;
- Naast de woning Tuindersweg 30 is aan de zijde van de Tuindersweg een extra woning toegevoegd.

Een totaal overzicht van de aangebrachte aanpassingen is opgenomen in de onderdeel van het besluit uitmakende "Staat van Wijzigingen".

### **Onderzoeksrapportages:**

De volgende onderzoeksrapportages zijn ten behoeve van de planontwikkeling opgesteld:

- Onderzoek bedrijven en milieuzonering, Aqua-Terra Nova (210250/AQT304MZ/PA, 5 juli 2011)
- Actualisatie bedrijven en milieuzonering en Externe Veiligheid, Aqua-Terra Nova (215119/AQT303EVBZ/SW, 18 september 2015)
- Onderzoek Externe Veiligheid, Aqua-Terra Nova (210250/AQT303EV/PA, 7 juni 2011)
- Actualisatie Externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering (215119/Aqua-Terra Nova 303a EVBMZ/SW, 20 juni 2016)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai, Aqua-Terra Nova (AV.0905, d.d. 20 mei 2011)
- Actualisatie via Akoestisch onderzoek Nieuwbouw 4 woningen aan de Tuindersweg te Maasdijk (AV.0905-2016, 23 juni 2016)
- Waterstudie, Aqua-Terra Nova (210250/AQT302c WT/PA, 24 augustus 2012)
- Actualisatie Waterstudie, Aqua-Terra Nova (215119/AQT302c WT/PA, 31 augustus 2015)
- Actualisatie Waterstudie, Aqua-Terra Nova (215119/Aqua-Terra Nova 302a WT/ AW. 17 juni 2016)
- Verkennend Bodemonderzoek BMA Milieu B.V. (NEN2015.0132, 11-08-2015)
- Eco-effectscan, Aqua-Terra Nova (210250/AQT301FF/JW, 1 juni 2011)
- Actualisatie Eco-effectscan, Aqua-Terra Nova (215119/AQT301FF/JW, 31 juli 2015)
- ArcheoScan, ArcheoWest (2011.2007, 4 juli 2011)

**Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten**

Zie bijlage “Staat van bedrijfsactiviteiten” VNG 2009

# I. Bijlagen bij de toelichting



## **Bijlage 2 Reacties wettelijk vooroverleg**

Zie separate bijlagen bij deze rapportage.

## II. PLANVERBEELDING



## III. REGELS



Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk  
Bezoekadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk  
T (0174) 673 673  
F (0174) 673 600  
E [info@gemeentewestland.nl](mailto:info@gemeentewestland.nl)  
I [www.gemeentewestland.nl](http://www.gemeentewestland.nl)

