



HONDERDLAND FASE 2

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.BTHONDERDLF2obp-ON02
ontwerp



Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Vigerende plannen	9
1.4 PlanMER	9
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Bestaande situatie	11
2.3 Bedrijventerrein Honderdland	13
2.4 Beoogde situatie	15
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	22
3.1 Inleiding	22
3.2 Rijksbeleid	22
3.3 Provinciaal beleid	23
3.4 Regionaal beleid	31
3.5 Gemeentelijk beleid	36
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	43
4.1 Inleiding	43
4.2 Milieueffectrapportage	43
4.3 Duurzaamheid	47
4.4 Bedrijven en milieuzonering	47
4.5 Luchtkwaliteit	48
4.6 Externe veiligheid	49
4.7 Kabels en leidingen	53
4.8 Industrielawaai	53
4.9 Bodem	60
4.10 Water	60
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	64
4.12 Verkeer	66
4.13 Ecologie	67
4.14 Wegverkeerslawaaï	69
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	71
5.1 Wettelijk kader	71
5.2 Opzet van de bestemmingsregeling	71

5.3	Toelichting op de inleidende regels	72
5.4	Toelichting op de gehanteerde bestemmingen	72
5.5	Algemene regels	79
5.6	Overgangsrecht en slotregels	81
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	82
6.1	Economische uitvoerbaarheid	82
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	82
Regels		85
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	86
Artikel 1	Begrippen	86
Artikel 2	Wijze van meten	93
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	95
Artikel 3	Bedrijf	95
Artikel 4	Bedrijventerrein - 1	98
Artikel 5	Bedrijventerrein - 2	102
Artikel 6	Gemengd	105
Artikel 7	Groen	109
Artikel 8	Natuur	111
Artikel 9	Tuin	113
Artikel 10	Verkeer	114
Artikel 11	Verkeer - Verblijfsgebied	115
Artikel 12	Water	116
Artikel 13	Wonen	117
Artikel 14	Leiding - Olie	119
Artikel 15	Waarde - Archeologie 2	120
Hoofdstuk 3	Algemene regels	122
Artikel 16	Antidubbeltelregeling	122
Artikel 17	Algemene bouwregels	123
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	125
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	126
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	129
Artikel 21	Algemene wijzigingsregels	130
Artikel 22	Overige regels	131
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	132
Artikel 23	Overgangsrecht	132
Artikel 24	Slotregel	133
 Bijlagen bij toelichting		
Bijlage 1	Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan	
Honderdland fase 2		

Bijlage 2	Bezonningsstudie Oranjesluisweg
Bijlage 3	Toets ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 4	Milieu Effect Rapport
Bijlage 5	MER Bijlagenrapport
Bijlage 6	NRD
Bijlage 7	Passende beoordeling
Bijlage 8	Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 9	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 10	Onderzoek industrielawaai - DGMR
Bijlage 11	Berekende geluidsbelasting op de zonebewakingspunten
Bijlage 12	Onderzoek bodem
Bijlage 13	Masterplan Water Honderdland fase 2
Bijlage 14	Brief Hoogheemraadschap van Delfland
Bijlage 15	Onderzoek - archeologie
Bijlage 16	Aerius calculatie obv cat 4.2
Bijlage 17	Aerius calculatie obv planeffect cat 4.2
Bijlage 18	Aerius calculatie obv cat 5.1
Bijlage 19	Aerius calculatie obv planeffect cat 5.1
Bijlage 20	Onderzoek - ecologie oplegnotitie VdHelm
Bijlage 21	Onderzoek ecologie - VdHelm
Bijlage 22	Onderzoek - ecologie Mertens
Bijlage 23	Onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 24	Nota inspraak
Bijlage 25	Nota vooroverleg
Bijlagen bij de regels	
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 3	Kaartjes bij artikel 6
Bijlage 4	Geluidverkaveling 1
Bijlage 5	Geluidverkaveling 2
Bijlage 6	Geluidverkaveling 3

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het belang van de Greenports voor de Nederlandse economie wordt al langer benadrukt door de Rijksoverheid. Voor Westland is samen met de provincie Zuid-Holland de gebiedsverkenning Westland opgesteld. Een van de belangrijke toekomstige ontwikkelingen om de verdien capaciteit te vergroten is het versterken van agro logistieke draaischijf functie. 26% van al de in Nederland/Rotterdamse haven geïmporteerde groenten en fruit wordt bewerkt en verwerkt in het Westland. Daarom is voldoende tijdig beschikbaar uitgifbare bedrijfsgronden zoals in Honderdland fase 2 van groot belang.

De clustering van aan tuinbouw gelieerde bedrijven is succesvol gebleken. De draaischijffunctie van de vers logistiek is essentieel in het cluster. Het gespecialiseerde transport van kort-houdbare producten heeft een hoge toegevoegde waarde en een gunstige groeiverwachting. In het afgelopen decennium is door het gebruik van koelcontainers de importstroom vanuit de Rotterdamse haven gegroeid.

Rotterdam wil de 'first port of call' zijn voor containerschepen. De haven waar grote containerschepen als eerste aanleggen wordt bepaald door koelcontainers. Dat versproduct wordt via agrologistieke bedrijventerrein doorgeleid naar supermarkten en groothandels. Op Honderdland zijn deze bedrijven prominent aanwezig, bijvoorbeeld Natures Pride, CoolControl en TNI. Het ministerie van I&M onderzoekt hoe de relatie Mainport-Greenport verder versterkt kan worden in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Om deze draaischijffunctie nu en in de toekomst te versterken zijn agrologistieke knooppunten nodig die voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve vraag. Door de ligging van Honderdland (fase 2) aan de A20 en in het hart van de Greenport kan het terrein optimaal profiteren van cluster- en ketenvoordelen. Bijkomende voordeel is ook de werkgelegenheid die dit met zich meebrengt.

In Westland wordt rekening gehouden met een vraag tot 5 hectare per jaar. Op dit moment is vrijwel geen agrologistiek aanbod beschikbaar in Westland. De leegstand op Honderdland ligt onder 1 procent van de beschikbare bedrijfsruimte. De circa 37 hectare van Honderdland zal in een periode van 10 jaar ruimschoots uitgegeven worden. Met de aantrekkende economie heeft Westland onvoldoende kavels beschikbaar om de autonome groei te accommoderen. Om die reden is ontwikkeling van het bedrijventerrein Honderdland fase 2 ingezet.

De beoogde functies in Honderdland fase 2 passen niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Om die reden is een herziening vereist. Het voorliggende bestemmingsplan omvat een toelichting waarin de ontwikkeling wordt afgewogen en het nieuwe juridisch-planologisch kader, waarbinnen de ontwikkeling tot een hoogwaardig bedrijventerrein kan plaatsvinden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Maasdijk. Het wordt aan de noordzijde begrensd door Tweepleinenweg (nieuw deel N223), in het westen door de Maasdijk (N220), kn net oosten door A20/N20 en in het zuiden door het bedrijventerrein Honderdland fase 1. Het plangebied bestaat in de huidige situatie deels uit kassen en deels uit weidegrond. Op één kavel is het bedrijf Natures Pride gevestigd en op één kavel een fast food.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied (bron: Google maps)

1.3 Vigerende plannen

Onderhavig bestemmingsplan gaat de volgende vigerende bestemmingsplannen deels vervangen:

kader	vastgesteld
bestemmingsplan Buitengebied	10 februari 2000
wijzigingsplan Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland	-
projectbesluit Nature's Pride Honderdland fase 2 te Maasdijk	9 augustus 2012
bestemmingsplan Glastuinbouw	18 december 2012
bestemmingsplan Honderdland nabij 5	18 november 2014
Omgevingsvergunning Oudedijk nabij 20 te Maasdijk	10 januari 2014

1.4 PlanMER

Op relatief korte afstand (1,7 km) van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen (Staelduinse Bos). In de Natuurbeschermingswet 1998 is vastgelegd dat voor plannen die mogelijk leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden een zogenoemde 'passende beoordeling' noodzakelijk is. Wanneer voor een plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is, leidt dit automatisch tot een planMER-plicht.

Het planMER is onderdeel van het bestemmingsplan en wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden op welke wijze in het ruimtelijk plan is omgegaan met de resultaten en conclusies uit het planMER. In dit bestemmingsplan wordt om deze reden op een aantal onderdelen verwezen naar en gebruikgemaakt van de resultaten uit het planMER. Dit is met name van belang bij de behandeling van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4.

Voordat het voorgenoemde planMER is opgesteld, is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) vastgesteld. In deze notitie is aangegeven welke aspecten op welk detailniveau in het planMER aan bod komen en hoe de procedure van het planMER gekoppeld is aan die van het bestemmingsplan. De NRD heeft 6 weken ter visie gelegen voor zienswijzen en is tevens voorgelegd aan de betrokken overheidsinstanties.

Meer informatie over de NRD en het planMER is te vinden in hoofdstuk 4.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan Honderdland fase 2 bestaat uit een planverbeelding met bijbehorende planregels en een toelichting. De planregels en de planverbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens wordt hierin verslag gedaan van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Hoofdstuk 1 is de inleiding op het bestemmingsplan. In Hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven en functioneel en ruimtelijk geanalyseerd. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidskaders. In wordt het plan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. In wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling zoals vertaald in de regels en op de verbeelding. Tot slot wordt in de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie ter hoogte van het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft het noordelijke deel van de polder Honderdland. Deze polder wordt begrensd door de Maasdijk (N220), de Twee Pleinenweg, de Oudedijk en de Nolweg. Het zuidelijke gedeelte van de polder is vanaf 2000 ontwikkeld tot bedrijventerrein. Het gebied ten noorden daarvan zal in vervolg op deze eerste fase ook herontwikkeld worden van glastuinbouwgebied tot het nieuwe bedrijventerrein Honderdland fase 2.

In de huidige situatie zijn er onder meer glastuinbouwbedrijven, (bedrijfs)woningen en onbebouwde gronden aanwezig binnen het plangebied. Eén kavel is reeds ontwikkeld. Hier is het bedrijf Nature's Pride gevestigd. Een tweede kavel is in ontwikkeling ten behoeve van vestiging van de McDonald's. Figuur 2.1 betreft een vogelvluchtaanzicht over fase 2, genomen vanuit het noorden. Op de voorgrond de nog bestaande glastuinbouwbedrijven en woningen, links de A20, rechts de Maasdijk (N220) met bijbehorende woningen, verder naar het zuiden het destijds in aanbouw zijnde Nature's Pride en daarachter Honderdland fase 1.



Figuur 2.1 Vogelvlucht aanzicht van Honderdland fase 2 (bron: VIA Drupsteen/Provincie Zuid-Holland)

De centrale ontsluitingswegen zijn op dit moment de Oudedijk, het Blauwhek en de Maasdijk (N220). Aan de westzijde van het plangebied ligt de Maasdijk (N220) en aan de oostzijde de A20. In het kader van de aanleg van het bedrijventerrein zullen alle, nu binnen het plangebied aanwezige, glastuinbouwbedrijven, (bedrijfs)woningen en andere zaken geamoveerd worden. Het gaat hierbij om 23 woningen. Dit met uitzondering van de bestaande woningen langs de Maasdijk (N220) en het bedrijfspan met bedrijfswoning ter hoogte van het adres Blauwhek 27. Het reeds aanwezige bedrijf Nature's Pride is het eerste bedrijf dat op Honderdland fase 2 is gevestigd. Ook zal de bestaande wegenstructuur plaatsmaken voor nieuwe ontsluitingswegen. Deze nieuwe ontsluitingswegen zullen in het noorden aansluiten op de aangelegde verbinding van Westerlee naar Maasdijk (N223/Twee Pleinenweg). Deze verbinding maakte onderdeel uit van het provinciaal 3-in-1 project, dat tevens heeft voorzien in de realisatie van de Tweede Ontsluitingsweg Hoek van Holland, gedeelte Pettendijk, Verlengde Veilingroute

en Zuidelijke Randweg Naaldwijk.

Een deel van de bebouwing is reeds gesloopt zoals te zien is op de foto's in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Impressie huidige situatie plangebied (bron: Google streetview en Rho adviseurs voor de leefruimte)

2.3 Bedrijventerrein Honderdland

Van polder naar bedrijventerrein

Van oudsher is de polder Honderdland in gebruik geweest ten behoeve van de landbouw. Later is het gebied onderdeel geworden van het grootschalige glastuinbouwgebied zoals Westland dat nu is.

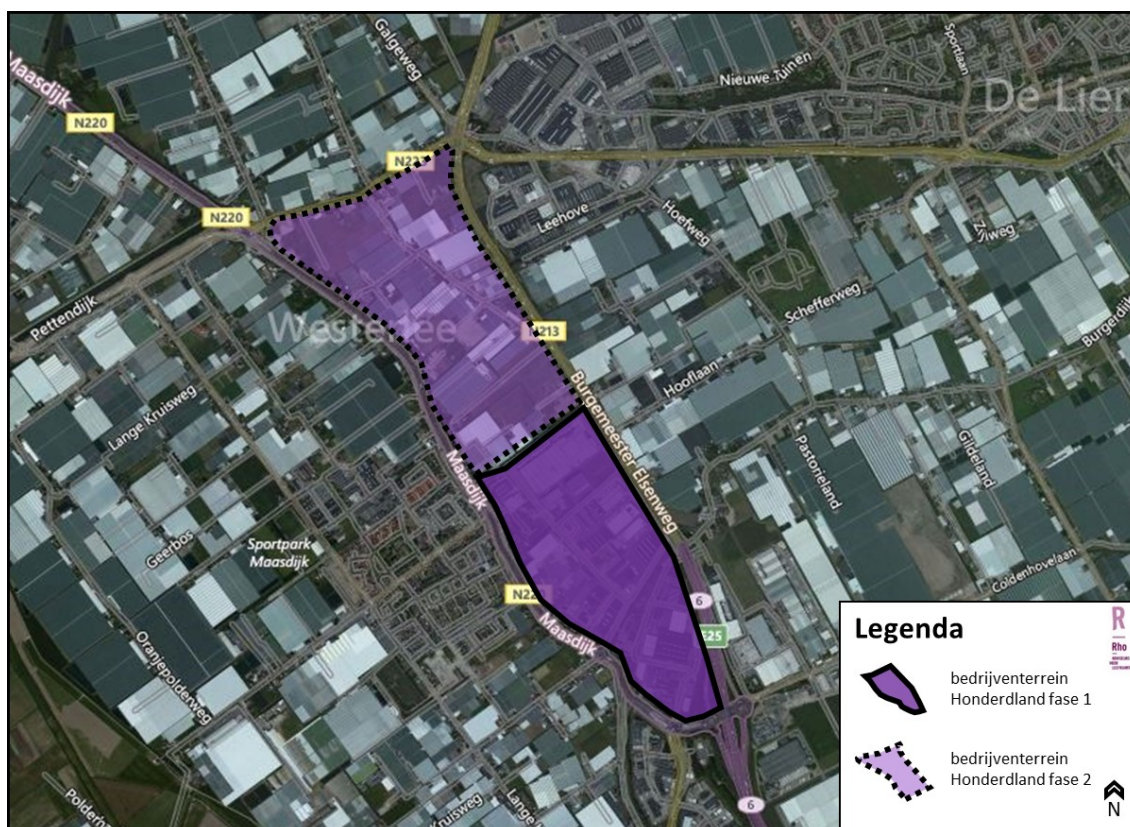
De gemeente Westland functioneert als logistieke draaischijf van bloemen, planten, groenten en fruit. Circa 26% van al de in Nederland/Rotterdamse haven geïmporteerde groenten en fruit wordt bewerkt en verwerkt in Westland. De versproducten worden via agrologistieke bedrijven doorgeleid naar supermarkten en groothandels. De draaischijffunctie van de verslogistiek is essentieel in het cluster. Het gespecialiseerde transport van kort-houdbare producten heeft naast een hoge toegevoegde waarde een gunstige groeiverwachting. In het afgelopen decennium is door het gebruik van koelcontainers de importstroom vanuit de Rotterdamse haven gegroeid.

Om de verdien capaciteit in de toekomst te kunnen behouden en vergroten, zet de Greenport Westland-Oostland in op het versterken van deze draaischijffunctie. Hiervoor zijn agrologistieke knooppunten nodig die voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve vraag. Door de ligging van Honderdland aan de A20 en in het hart van de Greenport Westland-Oostland kunnen de bedrijven op het terrein optimaal profiteren van cluster- en ketenvoordelen.

Op Honderdland zijn agrologistieke bedrijven reeds aanwezig zoals Nature's Pride, CoolControl en TNI. Om de internationale positie van de Greenport Westland-Oostland te versterken, is een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein wenselijk. Daarbij is het van belang ook ruimte te bieden voor bedrijven die ondersteunend kunnen zijn aan het agrologistieke cluster en bedrijven die vallen binnen een hogere milieucategorie. Bedrijven in de hogere milieucategorieën vormen een belangrijke schakel in de economische structuur van de provincie Zuid-Holland.

Fasering

Vanaf 2000 is men begonnen met de herontwikkeling van de polder Honderdland. Het eerste gedeelte van het bedrijventerrein dat al is gerealiseerd wordt fase 1 genoemd. Dit deel is ontwikkeld door de Ontwikkelingscombinatie Coldenhove West (OCW). Het gaat om een gebied dat zich vanaf het bestaande bedrijventerrein A20 (Coldenhove) ongeveer 700 m uitstrekt in noordwestelijke richting. De grens van fase 1 is een denkbeeldige lijn tussen de Oranjestraat in de kern Maasdijk en de Laan van Poot in het glastuinbouwgebied ten oosten van de A20. Fase 1 is volledig ontwikkeld en bestaat uit een bedrijventerrein voor bedrijven tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een afwijkende functie binnen dit gebied is het Hotel Westland in de zuidelijke punt.



Figuur 2.3 Fasering bedrijventerrein Honderdland

Voorliggend bestemmingsplan legt de juridisch-planologische kaders vast voor de ontwikkeling van fase 2, het gebied tussen fase 1 en de Twee Pleinenweg (nieuw deel N223). Fase 2 wordt ontwikkeld door de Honderdland Ontwikkelings Combinatie (HOC) en in samenwerking met de gemeente Westland.

Maten en oppervlaktes

De lengte van het plangebied is circa 1.050 m en de breedte tussen de Maasdijk (N220) en de A20 varieert tussen de 425 m en 600 m. Het oppervlakte van het plangebied is in totaal circa 55 ha. Dit op basis van de lijn 'plangebied' op de verbeelding.

Het oppervlak van de uitgeefbare gronden is bij benadering het oppervlakte van de bestemmingen Bedrijventerrein - 1, Bedrijventerrein - 2 en Gemengd. Deze zijn circa:

bestemming	hectare (ha)
Bedrijventerrein - 1	31
Bedrijventerrein - 2	4
Gemengd	3
Totaal	38

Circa 3,5 ha van de gronden is reeds uitgegeven voor Nature's Pride en McDonald's. Dit betekent dat het nieuwe uitgeefbare gebied in dit bestemmingsplan circa 34 ha bedraagt.

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Voor het gehele bedrijventerrein is een integraal stedenbouwkundig ontwerp inclusief beeldkwaliteitsplan opgesteld door BDP Khandekar (Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan Honderdland fase 2). Het ontwerp gaat uit van een ladderstructuur in noord-zuidrichting, over de polder heen. Door het gebied loopt een centrale ontsluitingsweg in dezelfde

richting, waarop de secundaire ontsluiting (dwarsverbindingen) aansluiten. Het stedenbouwkundig ontwerp vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan.

In de loop van het proces zijn nog nadere uitwerkingen van dit stedenbouwkundig ontwerp doorgevoerd in de planontwikkeling, zoals de vorm(geving) van de drie eilanden. De juridisch-planologische mogelijkheden zoals vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan wijken om deze reden op een aantal punten af van de uitgangspunten zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp, het beeldkwaliteitsplan en zoals weergegeven op onderstaande figuren. Voor een nadere omschrijving van de daadwerkelijk toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar de juridische planbeschrijving zoals opgenomen in hoofdstuk 5.



Figuur 2.4 Stedenbouwkundig ontwerp voor fase 2 (bron: BDP Khandekar)

2.4 Beoogde situatie

De ontwikkeling van fase 2 van bedrijventerrein Honderdland bestaat uit verschillende deelgebieden. De toekomstige grootschalige bedrijvigheid richt zich met name op de transport-, agro- en foodsector. Afhankelijk van de locatie binnen het plangebied zijn ook een aantal publieksgerichte functies toegestaan ter plaatse van de eilanden. Deze functies staan deels ten dienste van het bedrijventerrein en ondersteunen de internationale positionering van de Greenport Westland-Oostland.

Onderstaand wordt ingegaan op de globale uitgangspunten per deelgebied en de uitgangspunten voor de verschillende structuren zoals water, verkeer en groen. Al deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het eerder genoemde stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan en bijgevoegd in .

De nadere uitwerkingen van dit stedenbouwkundig ontwerp die doorgevoerd zijn gedurende de planontwikkeling, zijn hierbij ook deels beschreven. Op enkele punten wijkt de onderstaande omschrijving om deze reden af van de uitgangspunten zoals opgenomen in het stedenbouwkundig

ontwerp en het beeldkwaliteitsplan.



Figuur 2.6 Deelgebieden binnen Honderdland fase 2 (bron: BDP Khandekar)

Deelgebieden

Middenzone (deelgebied 2a, 2b en 2c)

De deelgebieden 2a t/m c zijn bestemd voor grootschalige bedrijfsfuncties met een hogere bedrijfscategorie (tot en met categorie 5.1). Naast bedrijfsfuncties zijn uitsluitend bedrijfsgebonden kantoren toegestaan (maximaal 50% van het bedrijf). De minimum oppervlakte van een bedrijfsgebouw moet 450 m² bedragen (met een uitzondering ter hoogte van het bestaande bedrijf Nature's Pride) en de minimale bouwhoogte ligt tussen de 7 en 10 meter en de maximale bouwhoogte ligt tussen de 18 en 20 m. Met name de bebouwing langs de A20 krijgt een representatieve uitstraling, passend bij de zichtlocatie aldaar, zoals in fase 1 al is gerealiseerd. Om de panden goed zichtbaar en herkenbaar te maken vanaf de A20, kenmerkt de bebouwing zich op deze locatie door een gestaffelde verkaveling met hoogteaccenten (tot 25 m) op de hoeken. In het vervolg wordt dit deelgebied in zijn geheel aangeduid als 'middenzone'.

De eilanden (deelgebied 3)

De noordzijde van het plangebied bestaat uit drie eilanden, waarbij het meest westelijk gelegen eiland aangeduid wordt als 'eiland 1', het middelste als 'eiland 2' en het meest oostelijke eiland als 'eiland 3'. Vanwege de representatieve zone langs de regionale infrastructuur zijn op de eilanden publieksgerichte functies toegestaan, zoals een restaurant, een hotel en een tankstation. Deze functies staan deels ten dienste van het bedrijventerrein en ondersteunen de internationale positionering van de Greenport Westland-Oostland. Ook zijn vier zelfstandige kantoren toegestaan tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging. Dit ter plaatse van het middelste eiland. In het vervolg wordt dit deelgebied in zijn geheel aangeduid als 'de eilanden'.

Maasdijkzone (deelgebied 4)

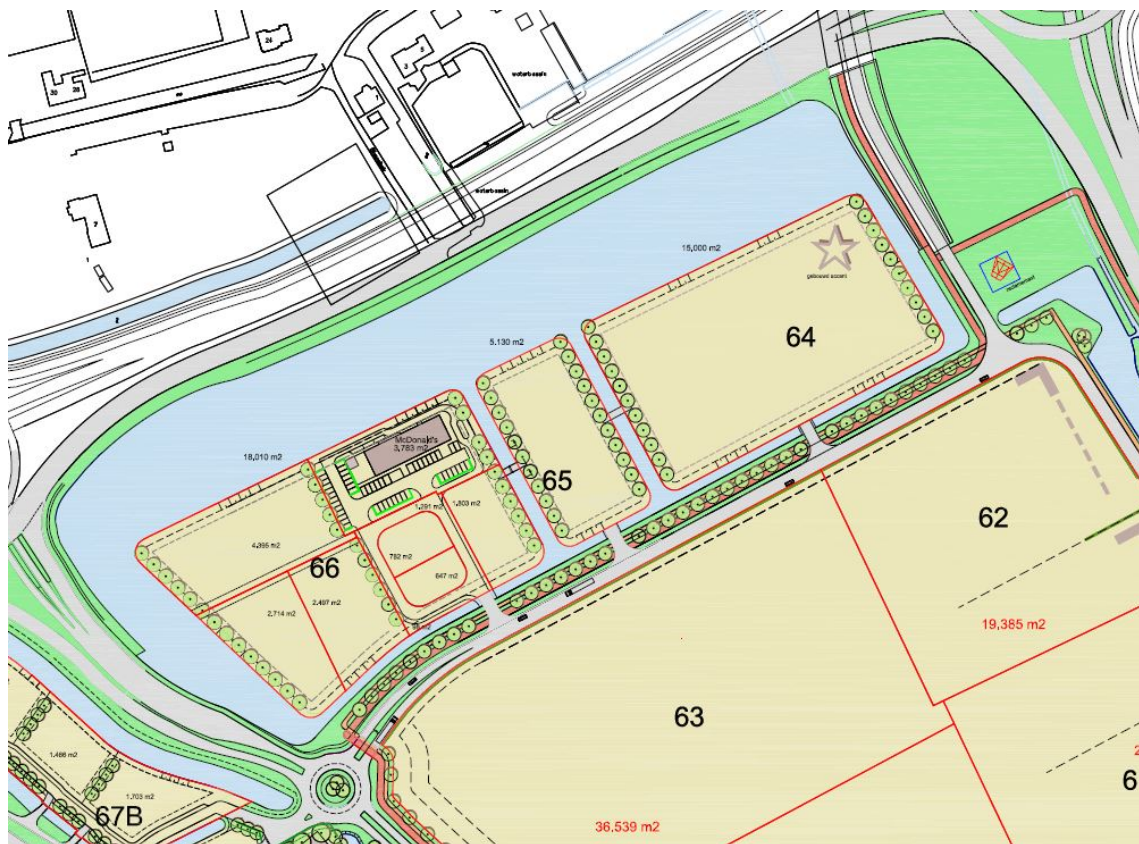
In deelgebied 4 is de bestaande bebouwing langs de Maasdijk (N220) tussen de Verkadestraat en Blauwhek conserverend bestemd. Daarnaast worden er in deze strook langs de Maasdijk (N220) vijf nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Om de bestaande en nieuwe woningen aan de Maasdijk (N220) ruimtelijk te scheiden van de nieuwe bedrijvigheid, is een groenstrook opgenomen die beplant wordt. Achter en ten noordwesten van deze woningen is er ruimte voor kleinschalige bedrijven. Om het kleinschalige karakter te waarborgen is de maat van de footprint van een bedrijfsgebouw op 110 m² gesteld en is de maximale bouwhoogte vastgelegd op 9 m. Het bestaande bedrijf ter plaatse van Blauwhek 27, dat onderdeel uitmaakt van deze zone, is met de bijbehorende bedrijfswoning consoliderend bestemd. Ter plaatse van het perceel Blauwhek 14 onderaan de Maasdijk (N220) is gekozen voor een toekomstige bedrijfsbestemming.

In het vervolg wordt dit deelgebied (zowel ter hoogte van de woningen als ter hoogte van de bedrijven en overige bestemmingen) in zijn geheel aangeduid als 'Maasdijkzone'.

Nadere uitwerking eilanden

Het noordelijk gedeelte van het bedrijventerrein is nader uitgewerkt en bestaat uit een drietal eilanden. Ter plaatse van het noordelijke eiland (eiland 3) is een gebouw toegestaan met een bouwhoogte van 50 m. Met betrekking tot het aspect schaduw is een bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van deze bouwmassa op de omliggende bestaande bebouwing, zie Bijlage 2 Bezonningsstudie Oranjesluisweg. De studie wijst uit dat er in beperkte mate sprake is van hinder van schaduw; slechts op een enkel tijdstip in december is er sprake van lange schaduwen. Dit leidt niet tot een onaanvaardbare vermindering van de bezonning omdat de tijdsperiode wanneer schaduw optreedt van geringe duur is (2 uur) en er in de andere perioden van het jaar in het geheel geen wijzigingen zijn met betrekking tot de bezonning van woningen.

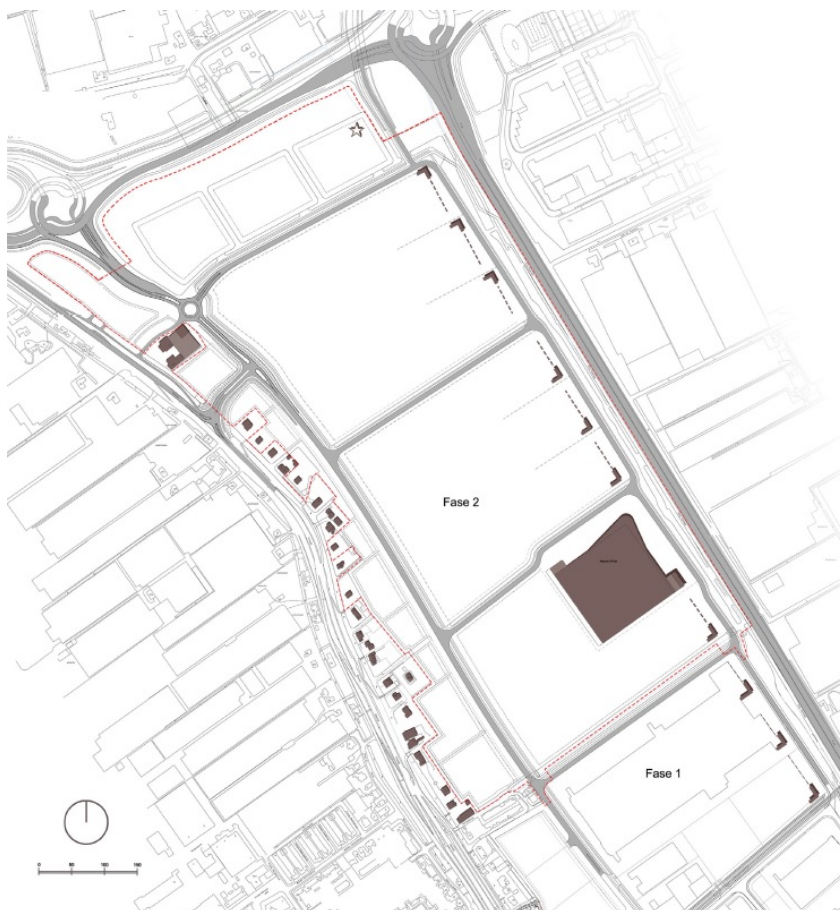


Figuur 2.5 Nadere uitwerking van de eilanden (bron: BDP Khandekar)

Structuren

Verkeer en parkeren

Voor de afwikkeling van het verkeer binnen fase 2 wordt een nieuwe wegenstructuur aangelegd bestaande uit een centrale ontsluitingsweg in noord-zuidrichting waarop de secundaire ontsluitingswegen (zijwegen, ook wel dwarsverbindingen genoemd) aansluiten (figuur 2.8). Deze centrale ontsluitingsweg zal in het noorden aansluiten op het Maasdijkplein (turboverkeersplein naar de N223). Het project N223 Westerlee-Maasdijk (Twee Pleinenweg) is eerder door de provincie uitgevoerd ter verbetering van de bereikbaarheid van het Westland.



Figuur 2.6 Beoogde wegenstructuur (bron: BDP Khandekar)

De drie eilanden worden elk door middel van één in-/uitrit aangesloten op de meest noordelijke toekomstige dwarsverbinding. Per eiland zal een centrale ontsluitingsweg gerealiseerd worden met één in-/uitrit. In het westen takt deze ontsluitingsweg aan op de nog aan te leggen verkeersverbinding Maasdijk-Maasdijkplein.

Langs de centrale ontsluitingsas komen, conform Westlands Verkeer en Vervoersplan, vrijliggende fietspaden in twee richtingen die aansluiten op de onderdoorgang (verkeerstunnel) bij Westerlee en daarmee op de huidige en de toekomstige regionale fietsroutes. Het fietsnetwerk sluit aan op het pad naar de Maasdijk (N220) tussen fase 1 en fase 2 ter plaatse van de Verkadestraat. Ten behoeve van een goede aansluiting van het fietspad en om een plaatselijk parkeerprobleem op te lossen worden de langspaarkeerplaatsen aan de noordkant van de Verkadestraat gewijzigd naar extra haakspaarkeerplaatsen. Het fietspad komt achter deze parkeerplaatsen langs te lopen.

Langs alle wegen (centrale ontsluitingsas en dwarswegen) worden trottoirs aangelegd. Er komt geen aparte parkeerruimte voor expeditieverkeer in de openbare ruimte. Dit parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Ontsluiting woningen Maasdijkzone

Er is gestreefd naar een passende kavelontsluiting voor alle percelen langs de Maasdijk (N220). Uitgangspunt daarbij was het creëren van zo min mogelijk directe ontsluitingen op de hoofdwegenstructuur van het bedrijventerrein en het voorkomen van extra in- en uitritten op de Maasdijk (N220). Om zowel deze kavels als ook de nieuw te realiseren woningen te voorzien van een passende ontsluiting, is een nieuwe ontsluitingsroute voorzien achterlangs de woningen gelegen ter hoogte van Maasdijk 41 t/m 53. De overige woningen worden bereikt via de bestaande aansluitingen op de Maasdijk (N220). De beoogde wegenstructuur is ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.

Calamiteitenontsluiting

Ten behoeve van de benodigde calamiteitenontsluitingen is tussen de eilanden ruimte gereserveerd voor de aanleg van wegen ten behoeve van calamiteiten en een fietspad. Ook het Maasdijkeiland wordt voorzien van een calamiteitenontsluiting naar de Maasdijk (N220).

Water

In overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland is een nieuw watersysteem voor fase 2 opgezet om de noodzakelijke aanpassingen aan het waterhuishoudkundig systeem te kunnen doorvoeren. Voor het plangebied is om deze reden op 31 oktober 2013 een 'Masterplan Water Honderdland fase 2' opgesteld (). In dit plan is aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan de opzet van het watersysteem in fase 2, rekening houdend met de beleidsregels van het hoogheemraadschap.

Er wordt een nieuw niet gestuurd watersysteem opgezet dat onderdeel uit gaat maken van de boezem van Delfland. Centraal in het nieuwe watersysteem staat de aanleg van een nieuwe robuuste boezemwatergang ten westen van de Burgemeester Elsenweg. De eilanden worden daarnaast omzoomd door een substantiële waterpartij die aansluit op de bovengenoemde watergang.

Het te realiseren nieuwe oppervlaktewater dient een wateroppervlak te hebben van ten minste 2,723 ha. In de nieuwe situatie zal er op basis van het masterplan voldoende water aanwezig zijn. Een gedeelte van de beoogde watergang (489 m²) ten oosten van het perceel Maasdijk 35a is daarbij gedurende het proces komen te vervallen. Ter hoogte van het Maasdijkeiland is echter 644 m² meer water gerealiseerd binnen het plangebied dan voorzien door de verbreding van de watergang tot 11 m en het wijzigen van de vorm van de kop van het eiland. Ook buiten het plangebied ontstaat door verbreding van de watergang extra water, dit betreft een 1.255 m².

In figuur 2.7 is de beoogde waterstructuur vanuit het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen. Zoals eerder is aangegeven, is de vorm van de eilanden gewijzigd en daarmee ook de waterstructuur zoals in onderstaande figuur is aangegeven.



Figuur 2.8 Beoogde groenstructuur (bron: BDP Khandekar)

Reclame- en attentiemast

Ten behoeve van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven, zal in het noordoosten van het plangebied één reclame- en attentiemast gerealiseerd worden van circa 35 m. Pas vanaf een hoogte van 15 m zijn reclame-uitingen toegestaan. De reclame uitingen zullen zonder LED verlichting worden tentoongesteld.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met het opgestelde beleidsregels (en verordeningen) op diverse overheidsniveaus. In dit hoofdstuk wordt, voorzover het van toepassing is op het plangebied of doorwerkt in het gemeentelijk beleid hieraan de nodige aandacht besteed.

3.2 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de meest relevante beleidsdocumenten.

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit 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 in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Daarnaast versterkt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en de gemeente.



Figuur 3.1 Uitsnede van de SVIR-kaart ter hoogte van het plangebied (bron: Rijksoverheid)

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de SVIR geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Toetsing van de beoogde functies aan de ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 3.3.3.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament, defensie en de ecologische hoofdstructuur. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen zoals elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Toetsing en conclusie

Vanuit het SVIR is het plangebied onderdeel van de regio Zuidvleugel. Onder andere het verbeteren van het vestigingsklimaat en de economie van de Greenport Westland-Oostland (waar het plangebied onderdeel van is) is benoemd als pijler binnen het SVIR. Middels het toevoegen van bedrijvig gericht op de transport-, agro- en foodsector en bedrijven met een hogere milieucategorie kan aan deze pijler worden voldaan. Bedrijven in de hogere milieucategorieën vormen namelijk een belangrijke schakel in de economische structuur van de provincie Zuid-Holland.

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 3.3.3. Voor het overige richt het rijksbeleid zich op een dusdanig schaalniveau dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

Inleiding

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM is opgesteld als strategische visie op hoofdlijnen die lang houdbaar is en niet voortdurend aangepast hoeft te worden aan veranderende en wisselende omstandigheden. Dit is anders voor de operationele programma's die zijn opgenomen in de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

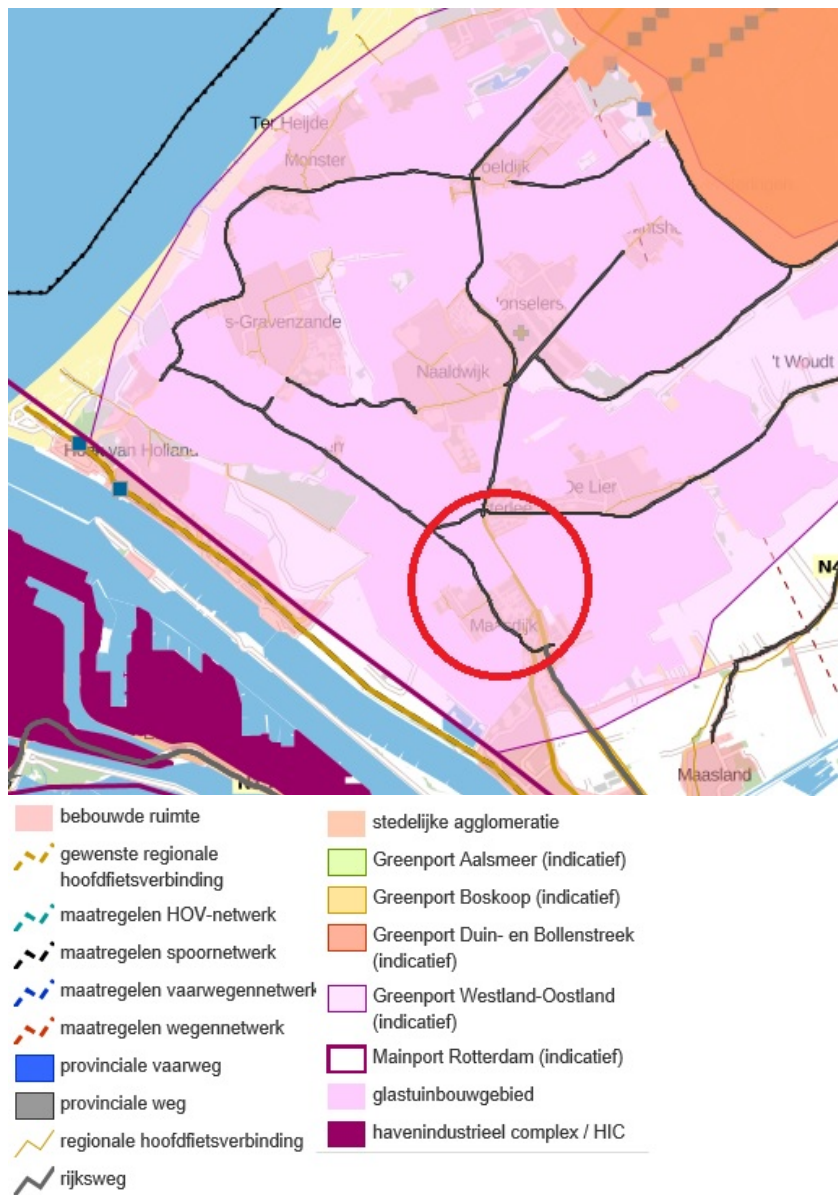
Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dit via de volgende sturingsfilosofie: ruimte bieden aan ontwikkelingen, aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit, allianties aangaan met maatschappelijke partners en minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Rode draden

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

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.



Figuur 3.2 Uitsnede van de VRMkaart met het plangebied in rood (bron: Provincie Zuid-Holland)

Het volgende beleid is relevant voor het plangebied en daarmee voor onderhavig bestemmingsplan.

Glastuinbouwgebied

Het plangebied is aangemerkt als glastuinbouwgebied vanuit de VRM. Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Ontwikkelingen moeten gericht zijn op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst.

Greenport Westland-Oostland

Westland-Oostland is een glastuinbouwgebied en onderdeel van het stedelijk netwerk. Door

herstructurering, modernisering en intensivering van het bestaande areaal moet dit economische cluster zich verder ontwikkelen. Binnen de Greenport Westland-Oostland is ruimte voor glasopstanden. Bij uitzondering is er ook ruimte voor weloverwogen vormen van functiemenging, als die het greenportcluster versterken. Bedrijven kunnen worden toegelaten als ze behoren tot de keten glastuinbouw en een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de Greenport als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel.

Belangrijke opgave voor het Westland is het verbeteren van de interne ontsluitingsstructuur en integratie in het logistieke netwerk van de Rotterdamse haven. De Waal- en Eemhaven zijn met Barendrecht steeds belangrijkere knooppunten voor groente en fruit, vanwege de vervoersmogelijkheden over de weg, het spoor en het water. Voor het versterken en verbinden van de mainport en de greenport wordt gewerkt aan een geïntegreerd logistiek netwerk.

Beter benutten en opwaarderen van wat er is

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 leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om stedelijke functies zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te concentreren. Hiermee wordt de leefkwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Bro hanteren gemeenten de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Locaties voor wonen en bedrijventerreinen groter dan 3 ha buiten bestaand stedelijk gebied zet de provincie indicatief op een kaart in het Programma ruimte.

Toetsing en conclusie

Zuid-Holland wordt gekarakteriseerd als een stedelijk landschap bestaande uit vooral het door water bepaalde netwerk van moderne en historische stedelijke kernen, internationale economische complexen en prachtige open gebieden. De Zuid-Hollandse economie staat in direct verband met de stedelijke netwerken in de buurlanden: de Vlaamse Ruit en de Rijn-Ruhrregio. Deze strategische ligging in de grootste delta van Noordwest-Europa bepaalt de identiteit van Zuid-Holland. Dankzij deze ligging is Zuid-Holland doorgroeit tot één van de belangrijkste economische regio's van Noordwest-Europa en een wereldwijde draaischijf voor goederen, diensten en kennis: de poort van Europa. Eén van de 'rode draden' van het beleid is het vergroten van de agglomeratiekracht van de provincie Zuid-Holland. Zuid-Holland heeft een rijke voedingsbodem voor een groot aantal krachtige economische clusters en topsectoren. Wanneer talent, bedrijven en banen dicht bij elkaar liggen, zoals in het Westland, ontstaan agglomeratievoordelen.

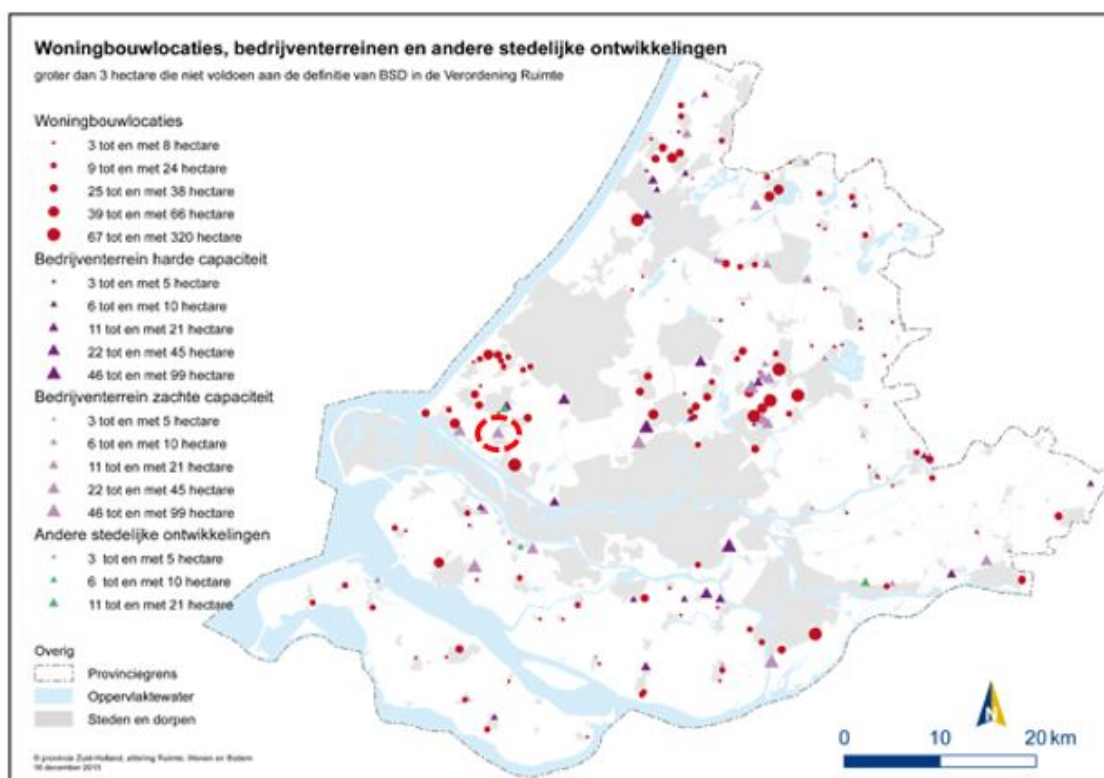
Het plangebied is gelegen binnen de contour 'beter benutten en opwaarderen van wat er is'. Dit krijgt invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Zo ook ter hoogte van het plangebied, waar ruimte wordt gemaakt voor (agro-logistieke) bedrijvigheid door herstructurering van een voormalig (verouderd) glastuinbouwgebied. Zuid-Holland kent enkele 'greenports'. Dit zijn (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. De greenports vormen samen met het haven-industrieel complex het fundament van de Zuid-Hollandse economie. De provincie Zuid-Holland wil de greenports waar mogelijk versterken. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervlechting van het logistieke netwerk van de greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker. Door de steeds verdergaande containerisatie (groente en fruit import gaat voor 95% al in containers) van versproducten, kunnen de greenports in steeds meer gevallen gebruikmaken van hoogwaardige vervoersdiensten die de mainport biedt. Vervoer per container vergroot de mogelijkheden voor binnenvaart, short sea, deep sea en spoor. De mainport Rotterdam beschikt over goede verbindingen voor die vervoerssoorten. Om die kansen te benutten, wil de provincie de (logistieke) verbindingen en de infrastructuur tussen de mainport en de handelsgebieden binnen de greenports

verbeteren. Dit gaat onder andere om bedrijventerrein Honderdland dat gelegen is in de Greenport Westland-Oostland en hoofdzakelijk georiënteerd is op de mainport Rotterdam. De ambitie van de greenport en de provincie is behoud van de 'draaischijffunctie', met voldoende en passende ruimte voor alle activiteiten van het sierteeltcluster, modernisering van verouderde glasgebieden en concentratie van verspreid glas met ruimtelijke kwaliteit als randvoorwaarde. Met de beoogde ontwikkeling van Honderdland fase 2 wordt voorzien in de behoefte en ambitie van zowel de Greenport Westland-Oostland als de provincie Zuid-Holland.

3.3.2 Programma ruimte

In het Programma ruimte is de Greenport Westland-Oostland concreet benoemd. Het operationele doel is versterking van de greenport door weloverwogen functiemenging mogelijk te maken in glastuinbouwgebieden. Onderstaande kaart geeft de ruimtelijke reserveringen aan voor zowel het harde als het zachte aanbod als het gaat om nieuwe bedrijventerreinen. Bedrijventerrein Honderdland fase 2 is opgenomen in het Programma ruimte als ontwikkellocatie voor bedrijventerreinen met een omvang van meer dan 3 ha. Het bedrijventerrein is expliciet genoemd als zachte plancapaciteit met een uitgeefbaar oppervlak van tussen de 22 en 45 ha.

De zachte locaties wil de provincie Zuid-Holland garanderen voor een volgende planperiode (2021-2030). Dat zijn locaties voor onder andere HMC-(Hogere Milieuhinder Categorie)bedrijven en watergebonden bedrijventerreinen, maar ook kennisintensieve bedrijventerreinen. Om deze terreinen te garanderen, geldt er voor de zachte plannen zogenaamde vrijwaring (plan capaciteit waarop aanspraak gemaakt kan worden). De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Bro en artikel 2.1.1 Verordening ruimte, bevat hiervoor het toetsingskader.



Figuur 3.3 Uitsnede van de kaart 'Woningbouwlocaties en bedrijventerreinen' (Programma Ruimte, 2014)

3.3.3 Verordening ruimte

Inleiding

In samenhang met de VRM is de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte vormt het juridisch instrumentarium van de provincie. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. De provincie kan dit instrument daarnaast inzetten als er sprake is

van provinciaal belang. Dit betreft in ieder geval de doelen die in de visie zijn opgenomen en de uitwerking daarvan in het Programma ruimte en mobiliteit. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Glastuinbouw

Zoals vermeld in de VRM is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) het uitgangspunt. De locatie van bedrijventerrein Honderdland fase 2 ligt buiten het BSD in een gebied dat is aangeduid als glastuinbouwgebied. Binnen dit gebied worden in principe alleen glastuinbouwbedrijven toegelaten met bijbehorende voorzieningen.

Partiële wijzigingen

Na vaststelling zijn het Programma ruimte en de Verordening ruimte op enkele onderdelen gewijzigd. Voor Honderdland fase 2 is dit van belang omdat de gemeente en de ontwikkelaar HOC een zienswijze hadden ingediend tegen de partiële wijziging in december 2015 om de aanduiding 'glastuinbouwgebied' te wijzigen naar 'stedelijke agglomeratie'. De provincie heeft het gebied echter niet gewijzigd waarmee de aanduiding 'glastuinbouwgebied' nog steeds geldt.

Relevante artikelen

De volgende regelgeving is vanuit de Verordening ruimte relevant voor het plangebied en daarmee voor onderhavig bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1, lid 1 t/m 3)

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; of
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruikgemaakt van locaties die:
 - a. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 - b. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de VRM, waarbij artikel 2.2.1 (ruimtelijke kwaliteit) van toepassing is; en
 - c. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 ha.

Kantoren (artikel 2.1.2, lid 1 en 2)

In artikel 2.1.2, lid 1 is bepaald dat een bestemmingsplan alleen kan voorzien in nieuwe kantoren indien de locatie op de kaart van de verordening als zodanig is aangeduid. In lid 2 is echter bepaald dat kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging hiervan zijn uitgezonderd. Conform dit lid zijn ook bedrijfsgebonden kantoren toegestaan, mits het bruto vloeroppervlak minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf.

Bedrijven (artikel 2.1.3, lid 1 en 3)

Artikel 2.1.3 lid 1 schrijft voor dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, bedrijven toelaat uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein. Hierbij dient rekening te worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan of het Programma ruimte. In lid 3 is bepaald dat een bestemmingsplan in beperkte mate kan voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid.

Detailhandel (artikel 2.1.4, lid 1 t/m 5)

In lid 1 van artikel 2.1.4 is bepaald dat nieuwe detailhandel uitsluitend is toegestaan bij bestaande winkelconcentraties, in nieuwe woonwijken of als gevolg van herlocatie, en in lid 2 zijn nadere eisen

opgenomen ten aanzien van de in lid 1 bedoelde detailhandel. Lid 3 bevat een opsomming van soorten detailhandel die wel zijn toegestaan buiten de in lid 1 genoemde locaties:

- a. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. kleinschalige detailhandel:
 1. in de vorm van een gemakswinkel;
 2. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, benzinestations, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 3. als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs, met een assortiment dat aansluit op de aard van de onderwijsinstelling;
 4. bij een agrarisch bedrijf, met een assortiment van producten uit eigen teelt;
 5. ondergeschikt bij een beroep-aan-huis of aan een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit op de hoofdbestemming;
- c. ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
- d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op bedrijventerreinen, kantoorlocaties en brandstofverkooppunten;
- e. grootschalige meubelbedrijven met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met PDV-locaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 2 Detailhandel';
- f. tuincentra met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak; en
- g. bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak.

In lid 4 is bepaald dat de onder 'e' t/m 'g' bedoelde detailhandel, voor zover het meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak betreft, alleen is toegestaan als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop dient advies gevraagd te worden aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Ten slotte zijn in lid 5 voorwaarden gesteld aan het nevenassortiment van de zaken onder 'a', 'd', 'e' en 'f'.

Glastuinbouwgebied(artikel 2.1.5)

In artikel 2.1.5 lid 1 is bepaald dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toelaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen. In lid 2 is bepaald dat in afwijking van lid 1 ook bij uitzondering een bedrijf toegelaten kan worden dat behoort tot de keten glastuinbouw en dat een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten, voor zover de gronden zijn gelegen binnen het glastuinbouwgebied Westland-Oostland en aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. In lid 3 staat de afwijkmogelijkheid voor plannen die een zwaarwegend algemeen belang hebben en er geen reële andere mogelijkheid is. Op basis van lid 4 is het mogelijk de begrenzing van het glastuinbouwgebied zoals benoemd in lid 1 in beperkte mate aan te passen, rekening houdend met de lokale omstandigheden en de rechtmatige aanwezigheid van bestaande bedrijven en functies (anders dan glastuinbouwbedrijven) mits is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Toetsing en conclusie

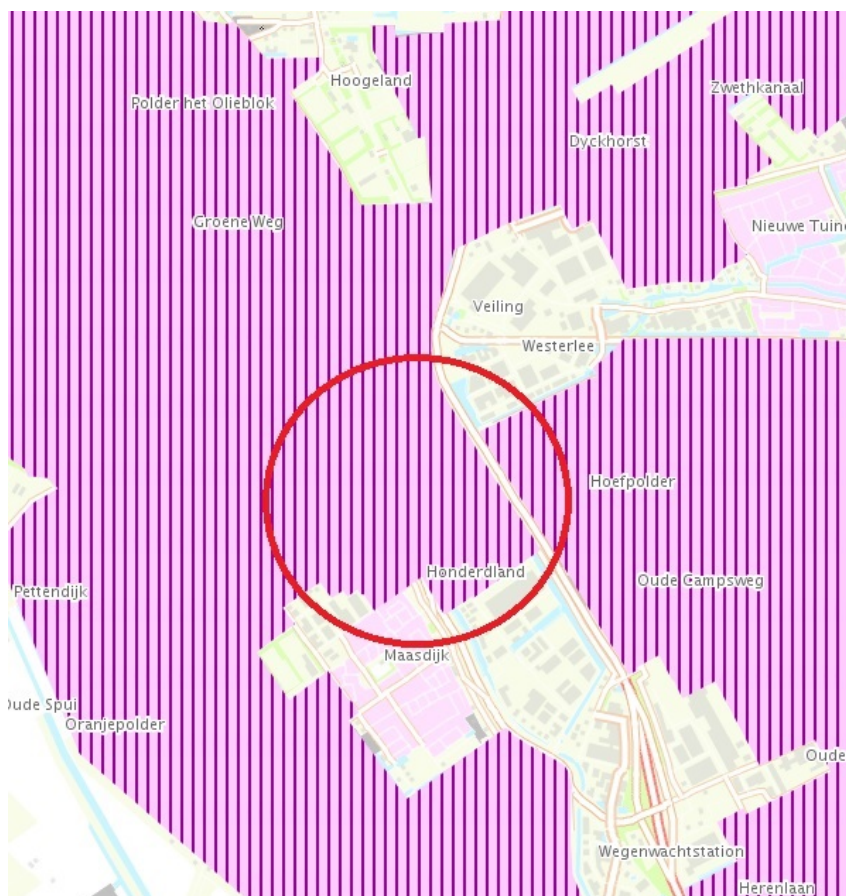
Glastuinbouwgebied

Op de aanwijzing van het glastuinbouwgebied is een zienswijze ingediend door de gemeente Westland en HOC. Uit de reactie van de provincie (zie Nota van Beantwoording Partiële wijziging Verordening ruimte 2014 en Programma ruimte inzake stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied en andere ontwikkelingen. Gedeputeerde Staten, 29 september 2015) blijkt dat de provincie Zuid-Holland op dit moment de aanduiding glastuinbouwgebied niet wil verwijderen uit de verordening. De bestaande glastuinbouwbedrijven komen dan namelijk te vallen onder de regeling voor verspreid glas. Dit geeft beperkingen voor de uitbreidingsmogelijkheden en het functioneren van de bestaande glastuinbouwbedrijven. Dit laatste is ongewenst als de realisering van het bedrijventerrein

nog enige tijd op zich laat wachten. Honderdland fase 2 heeft wegens de economische crisis wat vertraging opgelopen. Maar begin december 2016 is op 2 kavels na het hele bedrijventerrein verkocht. bovendien is er sinds jaren niet intensief geïnvesteerd in het glas op deze locatie. Het is namelijk al jaren bekend dat het bedrijventerrein Honderdland fase 2 hier ontwikkeld gaat worden. daarom us de voorwaarde: ' Pas na beëindiging van de glastuinbouwactiviteiten zal de aanduiding worden verwijderd. Wanneer het toch gewenst is de ontwikkeling van het bedrijventerrein Honderdland fase 2 mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van de in het derde lid van artikel 2.1.5 genoemde afwijkmogelijkheid voor zwaarwegend algemeen belang.' onevenredig zwaar. Er is namelijk een zwaarwegend belang waarom Honderdland fase 2 ontwikkeld dient te worden. Dat wordt hierna onderbouwd.

Redenen om wel bedrijven anders dan glastuinbouw toe te laten en daarmee van zwaarwegend algemeen belang zijn:

- de verdere ontwikkeling van Honderdland als bedrijventerrein is regionaal gezien essentieel. Circa 26% van al de in Nederland/Rotterdamse haven geïmporteerde groenten en fruit wordt bewerkt en verwerkt in Westland. De versproducten worden via agrologistieke bedrijventerrein doorgeleid naar supermarkten en groothandels. Op Honderdland zijn deze bedrijven prominent aanwezig, bijvoorbeeld Nature's Pride, CoolControl en TNI. De draaischijffunctie van de vers logistiek is essentieel in het cluster. Het gespecialiseerde transport van kort-houdbare producten heeft naast een hoge toegevoegde waarde een gunstige groeiverwachting. In het afgelopen decennium is door het gebruik van koelcontainers de importstroom vanuit de Rotterdamse haven gegroeid. Om de verdien capaciteit in de toekomst te kunnen behouden en vergroten, is het versterken van deze draaischijffunctie essentieel. Hiervoor zijn agrologistieke knooppunten nodig die voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve vraag. Door de ligging van Honderdland aan de A20 en in het hart van de Greenport Westland-Oostland kunnen de bedrijven op het terrein optimaal profiteren van cluster- en ketenvoordelen. Honderdland fase 2 is een noodzakelijke uitbreiding van Honderdland fase 1 om de verdien capaciteit van de draaischijffunctie in de toekomst te behouden en te vergroten. Om daarnaast de internationale positie van de Greenport Westland-Oostland te versterken, is een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein noodzakelijk;
- in de Structuurvisie Westland 2025 is Honderdland fase 2 aangeduid als 'te ontwikkelen bedrijventerrein'. Deze ontwikkeling was tevens voorzien in de voorgaande provinciale verordening, maar niet overgenomen in de Verordening ruimte 2014;
- het glastuinbouwgebied is verouderd en er wordt niet meer geïnvesteerd mede vanwege de behoefte aan bedrijventerrein.



Figuur 3.4 Uitsnede van de kaart Teeltgebieden (glastuinbouw) met het plangebied in rood (bron: Provincie Zuid-Holland)

Daarnaast neemt het niet weg dat ook rekening moet worden gehouden met de belangen van rechtmatig aanwezige bestaande bedrijven en functies die geen relatie hebben met het glastuinbouwgebied. Het zou onredelijk zijn die bedrijven en functies geheel op slot te zetten. Vandaar dat artikel 2.1.5, vierde lid ook van toepassing is.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het middels dit bestemmingsplan mogelijk maken van een nieuw bedrijventerrein met publieksgerichte functies wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 1.1.1 Bro). De toets is opgenomen als Bijlage 3.

Hieronder de conclusie uit de laddertoets:

4. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?

In hoofdstuk 3 van de laddertoets is geconcludeerd dat zowel een kwantitatieve – als kwalitatieve behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente Westland, de regio Haaglanden, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) en de provincie Zuid-Holland. Deze behoefte wordt in het bijzonder ingegeven door de verdere ontwikkeling van de Greenport Westland-Oostland, waarbij internationalisering steeds belangrijker wordt. De bedrijfsfunctie omvat in totaal circa 38 ha (bestemming BT1, BT2 en Gemengd), waarvan 27 ha zal worden ingevuld met grootschalige bedrijvigheid op deelgebied 2 ((bestemming BT1). De uitgifte van het bedrijventerrein zal gefaseerd worden verspreid over meerdere deelgebieden (2a, 2b, 2c en 4).

In hoofdstuk 4 van de laddertoets is onderbouwd dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan aanvullende publieksgerichte functies. Hierbij is bereikbaarheid en clustering van essentieel belang. Door de zichtlocatie nabij de A20 kan in deze behoefte worden voorzien. Het bedrijventerrein draagt bij aan versterking van de Greenport Westland-Oostland als (internationaal) grootschalig agrologistiek cluster. De conclusie is dat er behoefte is aan genoemde functies.

5. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?

De realisatie van de genoemde functies is niet mogelijk en ook niet wenselijk binnen het bestaand stedelijk gebied van de kernen in Westland. Daarom is in het Programma Ruimte al afgewogen dat bedrijventerrein Honderdland ontwikkeld kan worden op de beoogde locatie. Dergelijke functies horen op bedrijventerreinen thuis en op goed bereikbare plaatsen aan de hoofdader van de Greenport door het Westland. Daarbij wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan het gebied door het verouderde glastuinbouwgebied te herontwikkelen.

6. Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?

De beoogde locatie ligt bij de entree van het Westland aan het einde van de A20. Het is hiermee een van de best bereikbare plaatsen in de regio.

Verreweg de meeste bezoekers zullen de beoogde functies met de auto bezoeken, waardoor sprake is van een passende ontsluiting bij een bedrijventerrein.

Leiden de ontwikkelingen tot een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

Op basis van de onderzoeken uit hoofdstuk 3 (bedrijfsfuncties) en hoofdstuk 4 van de laddertoets (aanvullende/publieksgerichte functies) wordt geconcludeerd dat geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn als gevolg van de ontwikkeling van Honderdland fase 2.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3.4 Vraaggericht bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland

In 2016 is het bedrijventerreinenbeleid van de provincie Zuid-Holland herzien. Eén van de belangrijkste koerswijzigingen is het uitgangspunt van aanbodgericht (voorzien in voldoende ruimte) naar vraaggericht beleid (voorzien in de behoefte van de ondernemer). Het provinciale beleid kent drie beleidslijnen:

- evenwicht in vraag en aanbod naar ruimte, ook op langere termijn;
- het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen;
- het verduurzamen van de bedrijventerreinen waarbij ze zich tevens voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen.

Toetsing en conclusie

De beschikbaarheid van voldoende adequate bedrijventerreinen is van cruciaal belang voor de economie in Zuid-Holland. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen verandert voortdurend. Het inschatten van de behoefte aan bedrijventerreinen is afhankelijk van veel factoren en moeilijk te voorspellen. De Verordening ruimte bevat het handelingskader voor de ontwikkeling van nieuwe plannen voor bedrijventerreinen. De beoordeling of zachte locaties, waaronder Honderdland fase 2, omgezet kunnen worden naar harde plancapaciteit loopt via de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in .

3.4 Regionaal beleid

De gemeente Westland viel tot 1 januari 2015 onder het voormalige Stadsgewest Haaglanden. De behoefteraming, afstemming en planning van bedrijventerreinen gebeurde in de regio Haaglanden. Sinds 1 januari 2015 is de gemeente Westland opgegaan in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Voor deze regio bestaat momenteel nog geen beleid ten aanzien van bedrijven en bedrijventerreinen. De ontwikkeling moet echter wel regionaal afgestemd worden. Voor het specifieke deel agrologistiek is de Greenport Westland-Oostland (GPWO) de meest relevante regio. Voor het overige wordt verwezen naar de beleidsstukken zoals geldend ten tijde van de regio Haaglanden.

Regionale afstemming Metropoolregio Rotterdam Den Haag

De beoogde ontwikkeling ter hoogte van Honderdland fase 2 is regionaal afgestemd met de MRDH op 5 oktober 2016. Tijdens dit overleg zijn de behoefteramingen voor de toekomst afgestemd met de regio. De conclusie is dat er momenteel sprake is van een actuele regionale behoefte aan grootschalige (agro-gerelateerde) bedrijventerreinen in de Greenport Westland-Oostland. Daarbij ligt bedrijventerrein Honderdland in een goed presterende ondernemerscluster, direct ontsloten door de A20 op een locatie met een grote uitbreidingsvraag vanuit de markt. De ontwikkeling van bedrijventerrein Honderdland fase 2 is vanuit zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt positief voor de economische groei binnen de MRDH.

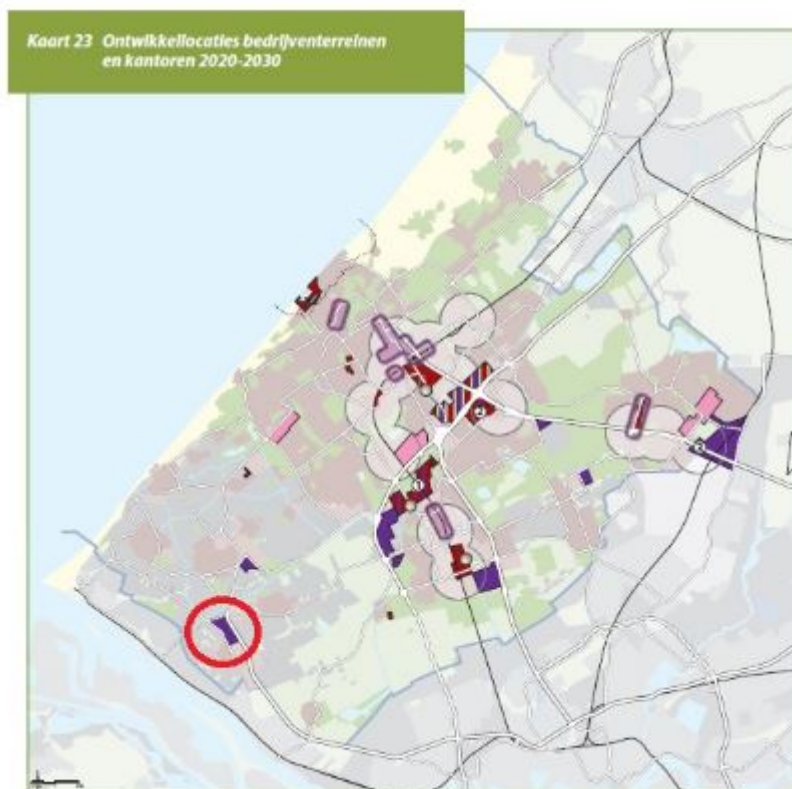
3.4.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden

Het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden heeft in april 2008 het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP 2020) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. Het vastgestelde RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water, groen etc.

De zeven dragende projecten vanuit de structuurvisie zijn:

1. dynamiek en innovatiekracht in de greenport Westland-Oostland;
2. verrijken van het leisure- en (top)sportaanbod voor toeristen en recreanten;
3. anticiperen op de veranderingen in het klimaat en verkleinen van de bijdrage van Haaglanden aan klimaatveranderingen;
4. mobiliteit duurzaam ontwikkelen;
5. groene landschappen versterken, verbinden en ontsluiten;
6. herstructurering en intensiever gebruik van stedelijke wijken;
7. herstructurering en intensiever gebruik van bedrijventerreinen.

Het RSP wijst Honderdland aan als belangrijke ontwikkellocatie tot hoogwaardig bedrijventerrein, zie figuur 3.5.





Figuur 3.5 Ontwikkellocaties bedrijventerreinen met het plangebied in rode cirkel (bron: RSP)

Toetsing en conclusie

De vraag naar bedrijventerreinen zal in de regio Haaglanden volgens het RSP zeker tot 2020 nog blijven groeien. Tussen 2007 en 2020 is behoefte aan 400 ha netto ruimte voor bedrijvigheid. Om meer bedrijven te kunnen vestigen is Honderdland in zijn geheel (fase 1 en 2) aangewezen als ontwikkellocatie voor hoogwaardig bedrijventerrein. Het toevoegen van bedrijvigheid is benodigd om de regionale concurrentiekracht van de Greenport Westland-Oostland te behouden. De ontwikkeling van de greenport is gericht op clustering van diverse activiteiten (productie, toelevering, handel, distributie, verwerking, dienstverlening) van agro-gerelateerde bedrijven en kantoorlocaties welke gebonden zijn aan de greenport. De ontwikkelingsruimte voor de greenport is vooral bedoeld om de ontwikkeling van nieuwe en innovatieve teeltmethoden en producten te accommoderen, maar ook om bedrijven die direct verwant zijn aan de teelten en die de concurrentiekracht en toegevoegde waarde van de greenport versterken ruimte te geven. Het middels dit bestemmingsplan mogelijk maken van ontwikkelruimte voor bedrijven past binnen de regionale doelstellingen.

3.4.2 afstemming met MRDH

Honderdland is regionaal afgestemd binnen de MRDH. Van de 23 gemeenten hebben 6 gemeenten zich aangemeld voor de afstemming. Tijdens het overleg zijn de behoefteramingen, welke in dit rapport zijn terug te vinden, afgestemd met de regio. De conclusie is dat er momenteel sprake is van een actuele regionale behoefte aan grootschalige bedrijventerrein in Westland. Tegelijkertijd bestaat binnen de MRDH een ruim aanbod aan bedrijventerrein, met name in de Rotterdamse regio. De agrologistiek en specifiek Nieuw Reijerwaard wordt genoemd als alternatief aanbod. Vanwege de afstand van ruim 35 kilometer tussen beide terreinen, met verschillende ondernemersclusters en een verschil in bedrijfscultuur betreft dit verschillende marktregio's. Voor nationale en internationale agrologistieke partijen kan concurrentie ontstaan. Bedrijventerrein Honderdland ligt in een goed presterend ondernemerscluster, direct ontsloten door de A20 op een locatie met een grote uitbreidingsvraag vanuit de markt. De ontwikkeling van bedrijventerrein Honderdland fase 2 is vanuit zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt positief voor de economische groei binnen de MRDH.

3.4.3 Visie Greenport Westland-Oostland 2030

De Greenport Westland-Oostland (GPWO) bestaat uit zeven gemeenten: Barendrecht, Lansingerland, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Waddinxveen, Westland en Zuidplas. De GPWO streeft naar een internationaal kenniscentrum voor de glastuinbouw. Westland is daarbij aangemerkt als belangrijk innovatiecentrum op het gebied van mechatronica, robotisering en marketing.



Figuur 3.6 Visiekaart 2030

De Greenport Westland-Oostland heeft in haar visie voor 2030 opgenomen dat zij nog altijd een logistieke koppositie hebben. Het Nederlandse cluster van tuinbouw, met in het bijzonder de Greenport Westland-Oostland, is voorloper op het gebied van informatiestandaarden voor versproducten en is de meest betrouwbare leverancier van versproducten ter wereld. Het cluster heeft slimme (keten)innovaties, operational excellence, ICT-toepassingen en samenwerking met logistieke dienstverleners de meest efficiënte logistieke keten voor versproducten ter wereld opgebouwd. De ruimte in de Greenport Westland-Oostland is schaars en kostbaar. De bedrijven in de regio hebben zich dan ook gericht op intensieve teelt, schaalvergroting en kostprijsverlaging. Het cluster heeft behoefte aan een efficiënter en flexibel ruimtegebruik. Het is van belang om het geproduceerde volume op zijn minst op peil te houden om een goede exportpositie, de draaischijffunctie en efficiënte ketens te behouden. Daarnaast is het belangrijk om innovaties te ontwikkelen en daarvoor hebben bedrijven ontwikkelruimte nodig.

Toetsing en conclusie

Met een jaarlijkse import van € 9,3 miljard en een export van € 16,5 miljard is Nederland onbetwist één van de belangrijkste logistieke knooppunten voor tuinbouwproducten ter wereld. De Greenport Westland-Oostland heeft een belangrijke rol als het gaat om de logistieke draaischijffunctie. De exporteurs van Royal FloraHolland, bedrijventerrein Honderdland en ABC Westland zijn in staat om Europa 'just in time' groente, fruit en planten te leveren. De sector maakt hierbij gebruik van verschillende modaliteiten: weg, water en spoor om het versproduct snel en zo efficiënt en duurzaam mogelijk te transporteren. De verbinding vanuit het Westland naar mainport Rotterdam sluit aan op het internationale wegennet, spoorverbindingen, lucht- en waterwegen. De mainport Rotterdam heeft een belangrijke overslagfunctie in het totale netwerk.

Westland herbergt al internationaal georiënteerde bedrijven die onder andere actief zijn in de glastuinbouwsector. Westland beschikt tevens over een sterk agrologistiek cluster. De verbindingen en bereikbaarheid tussen productie, verwerking, handel en logistiek zijn van groot belang voor het Westland. Door het realiseren van agro-gerelateerde bedrijvigheid op het bedrijventerrein Honderdland fase 2 wordt uitvoering gegeven aan de wens de logistieke koppositie te behouden en de draaischijffunctie verder te optimaliseren.

3.4.4 Agenda Kantoren MRDH 2015-2025

Het meest recente beleid met betrekking tot kantoren is de Agenda Kantoren Metropoolregio Rotterdam Den Haag 2015-2025 (2015). In de agenda wordt geconcludeerd dat de toekomstige ontwikkeling van kantoren onvoorspelbaar is. Voor de periode tot 2020 zal gelden dat de verhouding tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt uit balans is. Er is daardoor sprake van overaanbod in de regio MRDH. Het is echter de vraag in hoeverre het bestaande aanbod geschikt kan worden gemaakt voor de veranderende marktvraag. Locatie- en pandvoorkeuren van kantoorgebruikers veranderen. Vanwege de kwantitatieve overmaat van kantorenaanbod en tegelijkertijd de verwachte kwalitatieve mismatch vergt de toevoeging van nieuwbouw een zorgvuldige en op regionaal niveau te maken afweging. Resultaat is dat nieuwbouw alleen aan de orde is als de bestaande voorraad vanwege locatiekwaliteit en/of ontoereikend vastgoed naar verwachting op termijn niet aan de totale gebruikersvraag voldoet. Deze afweging staat bekend als de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en is ook door de provincie Zuid-Holland als voorwaarde opgenomen in de Verordening Ruimte en onderdeel van de VRM.

De Agenda Kantoren MRDH 2015-2025 is onderdeel van het beleidsveld Werklocaties. Hiervoor zijn strategische opdrachten geformuleerd die betrekking hebben op kantoren:

1. metropoolvorming: aandacht voor het realiseren van de juiste hoeveelheid en kwaliteit (ha, m²) vestigingsmogelijkheden op de juiste plaats, geredeneerd vanuit de vestigingseisen van bedrijven, op de schaal van de MRDH als geheel;
2. kenniseconomie: versterken en onderling verbinden van locaties op en rond de Kennis-as (campussen, innovation districts, proeftuinen), gekoppeld aan een bredere aanpak voor het verbeteren van vestigingscondities voor kennisinstellingen en kennisintensieve bedrijven;
3. innovatieve maakindustrie: aandacht voor de specifieke vestigingscondities voor bedrijven in de innovatieve maakindustrie, zowel binnen het stedelijk gebied in gemengde stedelijke milieus als op bedrijventerreinen.

Het beleidsdoel voor de kantorenstrategie is het voorzien in de ruimtebehoefte van (potentiële) kantoorgebruikers op de schaal van de MRDH als geheel, door het realiseren van de juiste hoeveelheid en kwaliteit op de juiste plaats. Het zwaartepunt van de beleidsuitvoering blijft liggen bij de gemeenten.

Toetsing en conclusie

De toevoeging van kantoorruimte op het bedrijventerrein Honderdland is expliciet in de Agenda opgenomen. De behoefte aan kantoorruimte is in de bijgevoegde ladder voor duurzame verstedelijking nader onderbouwd.

In de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025 is aangegeven dat de gemeente Westland er naar streeft om de plancapaciteit op de Tiendweg (circa 10.000 m²) planologisch in te ruilen voor onder andere 5 kleine kantoren van ieder maximaal 1.000 m² op bedrijventerrein Honderdland fase 2. Het nieuwe gemeentehuis van Westland wordt namelijk aan de Tiendweg gerealiseerd, waardoor deze locatie dubbel is opgenomen in de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025 (2015).

In de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025 wordt verder geconcludeerd dat de Westlandse kantorenmarkt eigenstandig is en functioneert vanwege de aard van de bedrijvigheid. Het aanbod concurreert nauwelijks tot niet met andere gemeenten in de MRDH. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de regionale behoefte aan kantoren door te kiezen voor een specifieke en economisch-duurzame locatie in het cluster Agrofood. De beoogde ontwikkeling sluit dan ook aan bij de relevante beleidsuitgangspunten en het schrappen van de kantorenlocatie aan de Tiendweg te Naaldwijk.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Westland 2025-Perspectief 2040

Na een periode van ongekeerde groei heeft de economische conjunctuur een ongewild moment van bezinning gekregen. Ambities en de realiteit van alledag sluiten niet meer op elkaar aan. De visie geeft een ruimtelijk toekomstperspectief, het streven van de gemeente voor de langere termijn, zonder daarbij de realiteit uit het oog te verliezen. In het perspectief 2040, dat in dialoog met de samenleving tot stand is gekomen, staan de ambities voor de toekomst van Westland. Hierin staan ook de kernwaarden die de gemeente als meetlat gebruikt bij toekomstige afwegingen of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt of niet. De gemeente zet zo eerst de stip op de horizon om aan te geven waar ze naartoe wil. Op basis daarvan gaat de gemeente aan de slag met ruimtelijke ontwikkelingen die ze dicht bij het geschetste perspectief brengen. Met deze visie op basis van de Wro faciliteert Westland de gewenste ontwikkelingen en stelt het tegelijkertijd het ruimtelijk kader tot 2025, met het besef dat de uitwerking aan vele partijen is. Westland wil ontwikkelingen mogelijk maken en niet opleggen onder het motto 'alleen ga je sneller, samen kom je verder'. Het voor deze ontwikkeling relevante beleid wordt hier onder behandeld.

Het volgende beleid is relevant voor het bestemmingsplan.

Bedrijventerreinen

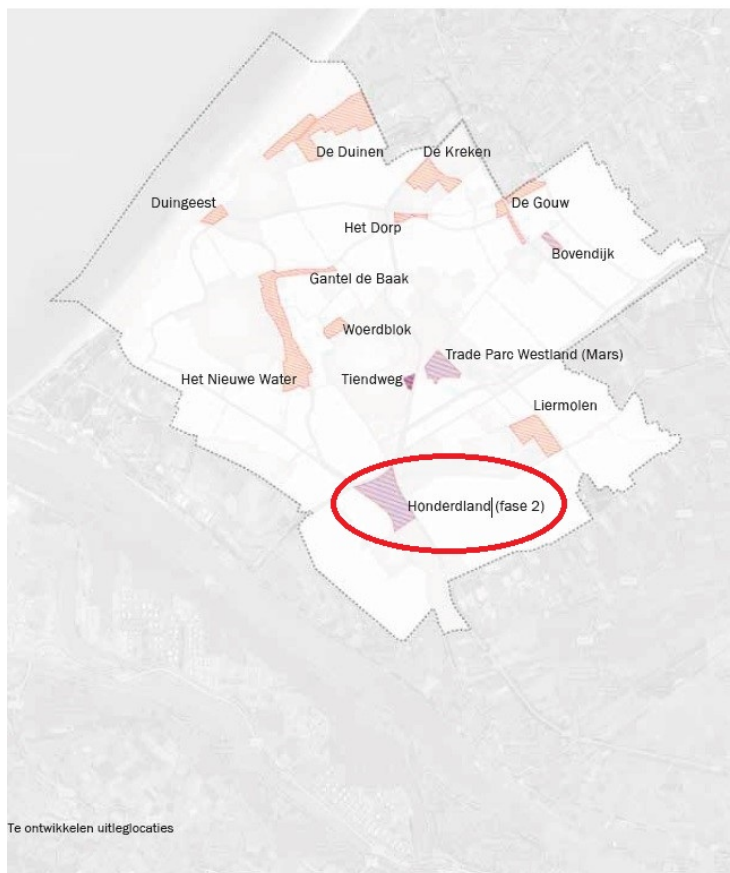
Westland heeft vele goed gefaciliteerde bedrijventerreinen verspreid over de gemeente. Westland hanteert een segmentering die breed herkend wordt. De indeling in drie marktsegmenten, lokaal, regionaal en agrologistiek bedrijventerrein heeft praktische waarde en hier houdt de gemeente aan vast. Lokale terreinen zijn voor een belangrijk deel gericht op de dorpskern. Het onderscheid zit in de grootschaligheid van bedrijvigheid en de toelaatbaarheid van publieksfuncties. Regionale en agrologistieke terreinen zijn (doorgaans) gelegen aan rijkswegen en gericht op grootschalige bedrijfsmatige activiteiten. Deze segmentering biedt de ondernemers een keuze tussen een vertrouwd dorpsgebonden ondernemersklimaat of een grootschaliger en bedrijfsmatiger karakter.

Uitleglocaties bedrijventerreinen

Het glastuinbouwcluster bestaat niet uitsluitend uit teeltareaal. De tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid is minstens zo belangrijk voor het cluster. Verbreding van activiteiten in het glastuinbouwcluster is daarom mogelijk, zolang binnen de duurzame glastuinbouwgebieden de nadruk blijft liggen op primaire teelt. Voor verdergaande (neven)activiteiten is het nee-tenzij-principe te hanteren: alleen mogelijk indien hiervoor zwaarwegende argumenten zijn. Anderzijds zijn er binnen de gemeente verschillende andere bedrijven die belangrijk zijn voor het glastuinbouwcluster (agro-gerelateerde bedrijven). Te denken valt aan agrologistieke bedrijven, maar ook de veiling. Dit zijn eveneens bedrijven die internationaal opereren. Internationaal staan zij hoog aangeschreven doordat de agrologistieke bedrijven door de aanwezigheid van de hele keten goed in staat zijn een goed product te leveren. Door een goede combinatie van prijs, kwaliteit, mix van producten en snelheid van levering levert het agrologistieke cluster op een hoogwaardige manier aan groothandelsbedrijven, distributiecentra en detailhandelsbedrijven. Deze bedrijven moeten de mogelijkheid houden om zich te kunnen ontwikkelen. Tot 2025 kan de verwachte groei geacommodeerd worden op Honderdland, ABC Westland en Trade Parc Westland Mars.

Toetsing en conclusie

Honderdland fase 2 is aangeduid als 'te ontwikkelen bedrijventerrein', zie figuur 3.7. De mogelijkheden die middels dit bestemmingplan geboden worden passen daarmee binnen de uitgangspunten zoals vastgelegd in de structuurvisie.



Figuur 3.7 Uitleglocaties bedrijventerreinen en kantoren (bron: gemeente Westland)

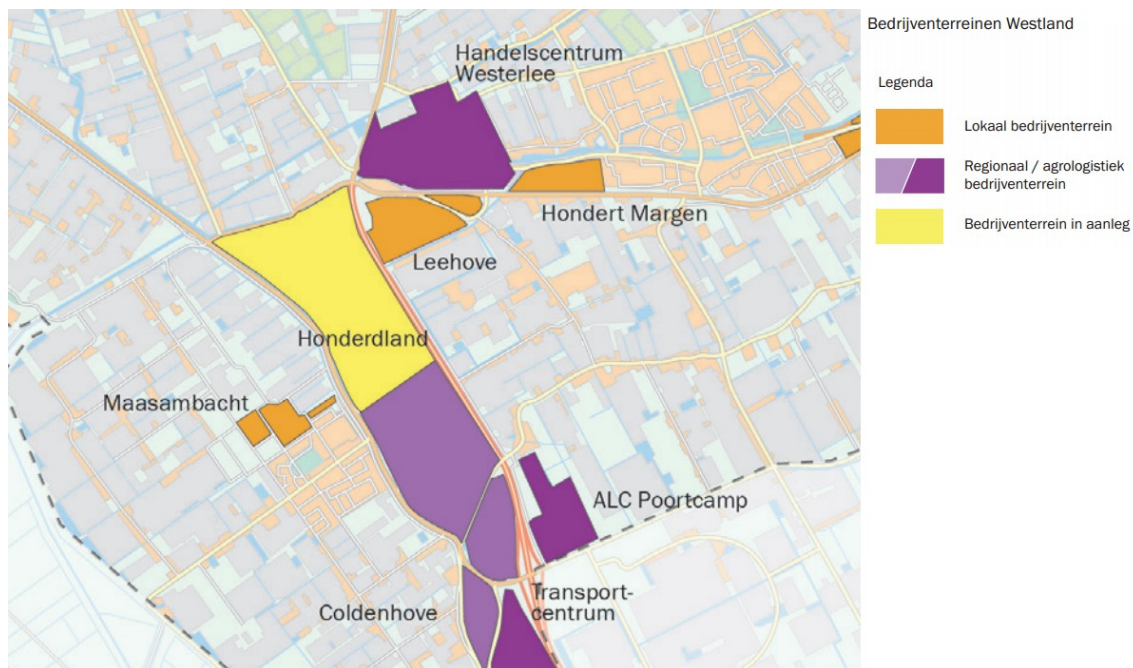
3.5.2 Bedrijventerreinenvisie Westland 2013-2020

In 2008 is de Bedrijventerreinenvisie 2008 vastgesteld. Eén van de resultaten van deze visie was een langetermijn behoefteeraming voor de periode 2020-2040. Het bepalen van het vervolg op de behoefteeraming is een directe aanleiding voor de Bedrijventerreinenvisie 2013. De andere aanleiding was de hoge frequentie van aanvragen voor bedrijventerreinvreemde functies die zich wilden vestigen op bedrijventerreinen. Voor de toetsing van die aanvragen was een basis gelegd in de visie 2008, die sindsdien is uitgewerkt in de beleidsregels. In de visie 2013 is het gehele toetsingskader uitgeschreven.

Het volgende beleid is relevant voor het plangebied en daarmee voor onderhavig bestemmingsplan.

Typering van het bedrijventerrein Honderdland fase 2

Het bedrijventerrein Honderdland fase 2 is in de bedrijventerreinenvisie aangewezen als 'bedrijventerrein in aanleg', zie figuur 3.8.



Figuur 3.8 Uitsnede bedrijventerreinvisie 2013 (bron: gemeente Westland)

Wanneer het gebied ontwikkeld is, zal sprake zijn van een regionaal/agrologistiek bedrijventerrein. Kenmerkend voor regionale terreinen is dat deze (doorgaans) zijn gelegen aan rijkswegen. Daarnaast zijn er veelal grootschalige bedrijven aanwezig. Wat daarnaast opvalt is de hoge beeldkwaliteit op regionale bedrijventerreinen. De bedrijfsmatige opzet is sterker dan op lokale terreinen.

Milieuhinderlijke functies

Bedrijventerreinen zijn met 23.000 arbeidsplaatsen belangrijk voor de Westlandse economie. De bedrijventerreinen van het Westland hebben ieder een eigen karakter en een eigen cultuur met grootschalige economische functies en milieuhinderlijke bedrijven. Een belangrijk aspect van bedrijventerreinen is de toelaatbaarheid van milieuhinderlijke functies. Milieuhinderlijke bedrijven kunnen op deze terreinen goed worden ingepast. Ook voor de greenport zijn dit belangrijke bedrijven. In het dichtbebouwde Westland is het een lastige opgave om, naast alle andere vestigingscriteria, locaties te vinden waar milieuhinderlijke bedrijven aan de afstandsnormen kunnen voldoen. Bedrijven zullen rekening moeten houden met reeds bestaande woningen die vaak verspreid liggen in het gebied. De gemeente streeft op bedrijventerreinen naar een optimaal werkklimaat, waar geen burgerwoningen en bij voorkeur geen bedrijfswoningen in voorkomen. In de woonwijken kan een beter woon- en leefklimaat worden gerealiseerd dan op een bedrijventerrein. Ondanks dit segmenteringsbeleid kunnen niet alle zware milieuhinderlijke bedrijven ingepast worden op bedrijventerreinen. De zwaarste categorieën milieuhinderlijke bedrijven (categorie 5 en 6) zijn niet toegestaan.

Functiemengingen toetsingskader voor bedrijventerreinvreemde functies

Bedrijventerreinen zijn gericht op ondernemers die handelen met andere ondernemers (business to business). Ondernemers die zich rechtstreeks op de consument richten worden niet toegelaten. Toch willen publiekgerichte bedrijven zich vestigen op bedrijventerreinen. In het verleden zijn enkele uitzonderingen gemaakt voor publieksfuncties en er bestaat maatschappelijke druk om dat ook in de toekomst mogelijk te maken. In de bedrijventerreinvisie wordt een planologisch kader gesteld voor publieksfuncties waarbinnen bedrijventerreinvreemde functies in uitzonderingsgevallen ingepast kunnen worden zonder dat er hinder ontstaat voor bedrijfsfuncties.

Bereikbaarheid en parkeren

Bereikbaarheid is van groot belang voor het tuinbouwcluster en de transportsector in het bijzonder. Een goede aansluiting op het rijkswegennet is voor de agrologistiek een vereiste. Ook de doorstroming van de interne hoofdstructuur en de ontsluiting van glastuinbouwgebieden op het onderliggende wegennet is

belangrijk voor het goed functioneren van de Westlandse economie. Parkeertekorten kunnen in het dagelijks functioneren een obstakel vormen, zodat bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen het aantal benodigde parkeerplaatsen nauwkeurig per m² bedrijfsvloeroppervlakte of per arbeidsplaats wordt berekend. De norm is dat ondernemers het parkeren niet afwentelen op de openbare ruimte, maar op eigen terrein voorzien in voldoende (vrachtwagen)parkeerplaatsen.

Toetsing

Aanvragen voor vestiging op een bedrijventerrein worden in drie stappen beoordeeld, mede met het doel om bedrijventerreinvreemde functies te kunnen filteren en apart te kunnen beoordelen. Eerst wordt gekeken of de functie in aanmerking komt. Vervolgens wordt gezien of het bedrijventerrein in aanmerking komt. De laatste stap betreft de locatie en de inpassing op het bedrijventerrein. De stappen zijn alle drie tot een hoog detailniveau uitgewerkt.

1. De eerste categorie betreft de aanvragen van bedrijven waar bedrijventerreinen voor bedoeld zijn. Dit zijn bijvoorbeeld transportbedrijven met tientallen dockshelters, metaal- en betonbedrijven, bedrijven met groot materieel, zoals zandtrucks en takelwagens: functies die niet in een woonomgeving thuishoren en daar ook niet toegestaan zijn. Concentratie van deze functies is te prefereren boven spreiding. Door concentratie ontstaat een bedrijfsklimaat waarbij de bedrijven elkaar kunnen versterken. Concentratie maakt investeringen voor een optimale infrastructuur met brede wegen en een goede ontsluiting rendabel.
2. De tweede categorie bestaat uit:
 - a. *verkoopfuncties met een groot ruimtegebruik* en een geringe aantrekkende werking op particulieren. Het gaat bijvoorbeeld om verkoop van auto's, boten en caravans (ABC-goederen). Ook om volumineuze detailhandel in keukens, sanitair en bouwmarkten. Vestiging is mogelijk op zichtlocaties. De noordelijke en westelijke rand van het plangebied betreft een zichtlocatie vanwege de aanwezigheid van de belangrijke wegen van het 3-in-1 project. Voor zover er geen strijdigheid is met het provinciale beleid zal een deel van de genoemde functies dan ook toegestaan zijn;
 - b. *kleine zelfstandige kantoren*. vanuit de historie zijn kleine kantoren op bedrijventerreinen gevestigd.
 - c. *verkoop van brand- en explosiegevaarlijke stoffen*. Deze bedrijfsvorm past beter op bedrijventerreinen dan in een woonomgeving.
3. De derde categorie, *woningen*, zijn in de milieusystematiek gevoelige objecten. Een woonklimaat wordt beschermd, deze systematiek geldt zelfs op bedrijventerreinen. Woningen zijn op bedrijventerreinen ernstig belemmerend voor de gebruiksmogelijkheden.
4. De vierde categorie zijn *sociale ontmoetingsfuncties* zoals horeca en detailhandel. Sociale functies worden bij voorkeur geconcentreerd in dorpskernen om de dorpskernen levendig te houden. Die functies versterken elkaar daar. De combinatie van de waarde voor de dorpskernen en de hinder voor bedrijventerreinen, sluit deze functies in de regel uit op bedrijventerreinen. Voor de drie eilanden van fase 2 is wat betreft horeca echter een uitzondering gemaakt. Voorwaarden zijn wel dat de horecagelegenheid passend is op een bedrijventerrein (zoals een fastfood restaurant) of ondergeschikt is, zoals bij een tankstation of congrescentrum.
5. De laatste categorie betreft de *publieksfuncties* zoals fitness en indoor kinderspeeltuinen. Deze functies zijn soms lastig in te passen in of nabij dorpskernen. Deze functies kunnen – indien daar ruimte voor is – ingepast worden op bedrijventerreinen, onder voorwaarde dat ze de bedrijvigheid niet hinderen. Op de eilanden zijn publieksgerichte functies toegestaan, mede omdat deze per auto goed bereikbaar zijn vanaf het 3-in-1 project. Tevens kunnen deze functies in bredere zin ondersteunend zijn aan het bedrijventerrein doordat bedrijven (inrichtingen) gericht op cultuur, sport en ontspanningen synergievoordelen bieden aan bedrijven en gebruikers (werknemers en leveranciers). Deze functies staan daarmee ten dienste van het bedrijventerrein en ondersteunen de internationale positionering van de Greenport Westland-Oostland.

Conclusie

Honderdland fase 2 is aangemerkt als 'aan te leggen bedrijventerrein' waar bedrijfsfuncties toegestaan worden tot en met een milieucategorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Vanuit milieuzonering (uitwaartse zonering vanuit de bestaande en nieuw te realiseren woningen aan de Maasdijk (N220) en de bestaande woningen aan de Laan van Vijverberg) en op basis van de resultaten uit het planMER zijn er geen zwaarwegende argumenten om bedrijven in milieucategorie 4.2 niet toe te staan.

Ter plaatse van de eilanden zijn ook publieksgerichte functies toegestaan. Deze functies staan deels ten dienste van het bedrijventerrein en ondersteunen de internationale positionering van de Greenport Westland-Oostland.

3.5.3 Beleidsvisie Beleef Westland, nota toerisme en recreatie

Het glastuinbouwgebied is uniek in de wereld en trekt toeristen vanuit heel Nederland. Ook bezoeken steeds meer internationale zakelijke bezoekers deze bijzondere wereld onder glas. Deze zakelijke gasten hebben een andere insteek met hun bezoek dan de dagbezoekers. Veelal ligt de nadruk bij dit bezoek op wat er in een glastuinbouwbedrijf gebeurt. De nieuwste ontwikkelingen worden getoond en de innovatieve kracht van de sector wordt gepromoot. Greenport Westland-Oostland wordt wereldwijd gezien als autoriteit op het gebied van glastuinbouw.

De indruk die zakelijke bezoekers van het Westland krijgen is van groot belang voor het imago van de greenport. Het faciliteren van deze zakelijke bezoeken is nu, maar ook in de toekomst van invloed op het imago. De gemeente werkt samen met de sector om bij de zakelijke bezoeker een goede en fascinerende indruk achter te laten, nu en in de toekomst.

De volgende uitgangspunten zijn in beleid vastgesteld:

- versterking van gepaste horeca in de kernen en langs recreatieve routes. Daar ontstaan recreatieknooppunten en pleisterplaatsen;
- stimuleren van initiatieven voor de doelgroepen dagrecreatie, educatie en zakelijke markt, die de glastuinbouw op een positieve manier benadrukken.

Toetsing en conclusie

De realisatie van verschillende soorten publieksgerichte functies waaronder een congrescentrum sluit aan op de genoemde beleidsuitgangspunten, met in het bijzonder educatie (kennisontwikkeling) en de zakelijke markt (Greenport Westland-Oostland). De robuuste watergangen aan de rand van het plangebied zullen na aanleg tevens in gebruik genomen worden als recreatieve kanoroute. Binnen het plangebied wordt, parallel aan de hoofdwegenstructuur, een netwerk aangelegd van vrijliggende fietspaden. Het fietspadennetwerk binnen Honderdland sluit aan op de onderdoorgang bij Westerlee en daarmee op de huidige en toekomstige lokale en regionale fietsroutes. In de groene zones langs de bedrijven komen daarnaast voetpaden om ook recreatief te kunnen wandelen.

3.5.4 Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan Honderdland Fase 2

Het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan Honderdland Fase 2 is opgesteld door BDP Khandekar in opdracht van de Honderdland Ontwikkelings Combinatie (HOC) en in samenwerking met de gemeente Westland. In het document zijn de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd met richtlijnen voor verdere uitwerking van de bebouwing en inrichting van de kavels. Het beeldkwaliteitsplan geldt, samen met de Welstandsnota Westland 2012, als toetsingskader bij aanvragen omgevingsvergunning. De voor dit bestemmingsplan relevante onderdelen uit het stedenbouwkundig plan zijn behandeld in paragraaf 2.3 en 2.4.

3.5.5 Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland (2006)

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

Toetsing en conclusie

In het plangebied zijn geen locaties aanwezig van mogelijke vindplaatsen van conventionele explosieven.

3.5.6 Westlands Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015

Met het Westlands Verkeers- en Vervoersplan (WVVP) wordt vanuit het oogpunt van verkeer en vervoer invulling gegeven aan het strategische beleid voor de gemeente Westland, zoals dat is beschreven in de Greenportvisie 2020. Op basis van deze vertaling zijn concrete projecten en maatregelen benoemd. Daarbij zijn prioriteiten bepaald en is een volgorde voor uitwerkingen realistisch weergegeven. Door het uitvoeringsprogramma wordt de stap gezet van papier (beleid) naar de praktijk (uitvoering).

Westland gaat voor een versterking van de glastuinbouw, een veilige Noordzeekust met mogelijkheden voor natuur en recreatie, een goede bereikbaarheid, een goed verblijfsklimaat waarborgen, het omvormen van enkele gebieden voor bewoners en het verdichten van de kernen met een goed voorzieningenniveau. Daartoe is het nodig dat ingezet wordt op het verbeteren van de bereikbaarheid door het versterken van de infrastructuur, het verbeteren van het OV-gebruik, het verbeteren van het fietsgebruik en sturing in het parkeerbeleid.

Toetsing en conclusie

Op bedrijventerreinen neemt het parkeren een groot deel van de beschikbare ruimte in. Daarbij speelt ook het probleem van het parkeren van grote voertuigen (extra lange vrachtwagens). Op de meest moderne terreinen worden om deze reden geen openbare parkeerplaatsen aangelegd. Het is daarom uitermate belangrijk dat de bedrijven voldoen aan de parkeernormen. Het parkeren op eigen terrein is zowel vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan als in de regels van dit bestemmingsplan (lid 21.2 verwijst naar de toepassing van de parkeernormen uit het WVVP, vastgesteld op 28-11-2006). De beoogde ontwikkeling voorziet ook in de aanleg van verschillende vrijliggende fietspaden die aansluiten op regionale fietsroutes.

3.5.7 Handhavingsbeleidgemeente Westland 2015

Het handhavingsbeleid van de gemeente Westland is vastgelegd in de beleidsnotitie Integrale handhaving Wabo taken Gemeente Westland (5 oktober 2015). Hierin zijn de doelen voor toezicht vanuit de gemeente op het gebied van milieu, bouwen en wonen beschreven. De nota vervangt het voormalige beleid Handhaven op maat 2011-2014.

Binnen de gemeente Westland is er naast de wettelijke kaders en kwaliteitseisen een belangrijk kader met betrekking tot de wijze van uitvoering, die gebaseerd is op de landelijke handhavingsstrategie. In dit kader staat modern toezicht centraal, dat wil zeggen toezicht en handhaving vanuit vertrouwen. De naleving van wet- en regelgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, burgers en bedrijven. De wet- en regelgeving zijn bedoeld om kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid binnen de leefomgeving te beschermen en te bevorderen. Vanuit de missie van de organisatie van de gemeente Westland volgt dat dit doel wordt bereikt door de middelen op een verantwoordelijke, samenwerkingsgerichte, transparante en integere manier in te zetten.

Uitvoering geven aan handhaving betekent uitvoering geven aan wettelijke taken. Het handhavingsbeleid biedt met vier thema's en bijbehorende accenten de mogelijkheid om extra aandacht te geven aan onderwerpen die wenselijk of noodzakelijk deze aandacht behoeven. Onderstaand staan de vier thema's met bijbehorende accenten vermeld:

1. thema eigentijdse dienstverlening met accent aantrekkelijke dienstverlening voor ondernemers;
2. thema sterke economie met accent duurzame en innovatieve Greenport;
3. thema sociale kracht;
4. thema aantrekkelijk Westland met accent wonen naar behoefte en accent duurzame leefomgeving.

De wettelijke taken met betrekking tot toezicht- en handhaving zijn zeer uitgebreid, waarbij uitvoering geven aan alle taken niet realistisch is. Daarom zijn prioriteiten in uitvoeringstaken opgenomen aan de hand van 21 aspecten/thema's die betrekking hebben op veiligheid, gezondheid, milieu, overlast, de kans dat een overtreding voorkomt en het effect van de overtreding op de omgeving. Deze kans op en effect van de overtreding, worden jaarlijks beoordeeld met een risicoanalyse en aangepast aan de hand van de eerder opgelegde sancties en het gemonitorde naleefgedrag.

Toetsing en conclusie

Handhaving van het voorliggende 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. Met name de thema's 'sterke economie' en 'aantrekkelijk Westland' zijn daarbij relevant. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitsstelling op basis van de uitwerking van de thema's, een handhavingstraject ingezet.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In het kader van het bestemmingsplan Honderdland fase 2 is een milieueffectrapport (MER) opgesteld. Dit hoofdstuk geeft allereerst een beschrijving van de hoofdpunten uit het MER. De daarop volgende paragrafen bevatten per milieuthema een beknopte beschrijving van het toetsingskader en een overzicht van de belangrijkste sectorale conclusies. Hierbij is voor sommige aspecten nog gerefereerd aan de referentiesituatie zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Voor een uitgebreid overzicht van de wettelijke toetsingskaders, een beschrijving van de referentiesituatie en gedetailleerde onderzoeksgegevens wordt verwezen naar het MER en de onderliggende onderzoeken. Het MER is opgenomen in Bijlage 4 en Bijlage 5.

4.2 Milieueffectrapportage

4.2.1 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer zijn de milieueffectrapportage (m.e.r.) en de verschillende m.e.r.-(beoordeling)procedures beschreven. In het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) staan de activiteiten en gevallen waarvoor een m.e.r.-(beoordeling)procedure van toepassing is opgenomen:

1. een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) kan in twee gevallen gelden:
 - a. indien de overheid een besluit neemt dat het kader schept voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit (dit zijn de plannen genoemd in kolom 3 van onderdeel C en D van de bijlage bij het besluit);
 - b. indien de overheid een besluit neemt waarbij een zogenaamde passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming vereist is (op grond van artikel 7.2a lid 1 Wet milieubeheer);
2. een m.e.r.-plicht voor projecten (projectMER) die genoemd worden in onderdeel C van de bijlage bij het besluit;
3. een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht voor projecten/plannen, die als activiteit genoemd zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.

Ad 1. M.e.r.-plicht voor plannen (planMER)

Bestemmingsplan als kaderstellend besluit

In de C- en D-lijst bij het Besluit m.e.r. zijn onder andere bedrijfsactiviteiten opgenomen waarvoor in het kader van de omgevingsvergunning sprake is van een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht. Wanneer een bestemmingsplan de vestiging van dergelijke bedrijven toestaat, is het bestemmingsplan (als kaderstellend besluit) m.e.r.-plichtig. Het grootste deel van de m.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijfsactiviteiten valt in milieucategorie 4. In een heel beperkt aantal gevallen kunnen ook bedrijfsactiviteiten uit categorie 3 m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn.

Voor Honderdland fase 2 is een milieuzonering uitgewerkt. Op basis van deze milieuzonering zijn binnen een groot deel van het bedrijventerrein bedrijfsactiviteiten tot maximaal categorie 4.2 toegestaan. Voor percelen met een algemene toelaatbaarheid van categorie 4.1 of 4.2 is formeel sprake van een plan-m.e.r.-plicht, omdat zich ter plaatse bedrijven kunnen vestigen die zijn opgenomen in de C- en D-lijst bij het Besluit m.e.r.

Effecten op Natura 2000-gebieden

Op relatief korte afstand (1,7 km) van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen (Staelduinse Bos). In paragraaf 4.13 is een uitgebreide beschrijving van dit gebied opgenomen. De ontwikkeling van het bedrijventerrein kan vanwege de toename van het auto- en

vrachtverkeer en emissies van bedrijven leiden tot een toename van de stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied. Om dit in te schatten is in een verkennende berekening met AERIUS Calculator uitgevoerd. Op voorhand is niet uit te sluiten dat er als gevolg van deze stikstofdepositie geen significant negatieve effecten optreden. In de Wet natuurbescherming is vastgelegd dat voor plannen die mogelijk leiden tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden een zogenoemde 'passende beoordeling' noodzakelijk is. Wanneer voor een plan een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is, leidt dit automatisch tot een planMER-plicht.

Ad 2. M.e.r.-plicht voor projecten (projectMER)

Voor de ontwikkeling (of uitbreiding/herstructurering) van een bedrijventerrein is in geen geval sprake van een directe projectMER-plicht.

Ad 3. M.e.r.-beoordelingsplicht

De 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein' is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 ha of meer (categorie D11.3). Honderdland fase 2 beslaat een oppervlak van circa 55 ha (dit is het bruto plangebied op basis van de plangrens op de plankaart) en blijft daarmee ruimschoots onder de drempel van 75 ha. Er kan op basis hiervan dan ook worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Honderdland fase 1 is reeds vastgelegd in een bestemmingsplan en inmiddels volledig ontwikkeld. Het is niet noodzakelijk om de effecten van het reeds vastgestelde, onherroepelijke en uitgevoerde bestemmingsplan alsnog in beeld te brengen als onderdeel van de voorgenomen activiteit. Honderdland fase 1 is derhalve onderdeel van de referentiesituatie.

Conclusie

Vanwege het kaderstellende karakter van het bestemmingsplan en het feit dat een passende beoordeling dient te worden opgesteld, is het noodzakelijk een planMER op te stellen (zie Bijlage 4 en Bijlage 5). Daarnaast is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk vanwege de oppervlakte van het bedrijventerrein. Aangezien via het planMER-spoor reeds sprake is van een m.e.r.-plicht, ligt het voor de hand om een gecombineerd planMER/m.e.r.-beoordeling (hierna: MER) op te stellen, zodat wordt voldaan aan de verschillende m.e.r.-verplichtingen.

4.2.2 Procedure

De MER-procedure bestaat uit verschillende stappen die geïntegreerd zijn in de bestemmingsplanprocedure. Voorafgaand aan het MER is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) opgesteld (Bijlage 6), waarin is beschreven op welke wijze de milieueffecten inzichtelijk worden gemaakt (zie bijlage 2 van het MER. Deze NRD is verzonden naar de overlegpartners (bestuursorganen) en heeft ter inzage gelegen. Hiermee heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om te reageren op de reikwijdte en het detailniveau van het MER.

Het MER wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan Honderdland fase 2 in procedure gebracht. In deze fase wordt het MER ter toetsing voorgelegd aan de Commissie voor de m.e.r. Indien het toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r. daar aanleiding toe geeft, zal het MER voor de vaststelling nog worden aangepast. Het MER wordt niet afzonderlijk, maar als onderdeel van het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld.

4.2.3 Conclusie MER

Uit het Milieu Effect Rapport blijkt dat de ontwikkeling van Honderdland fase 2 zowel positieve, neutrale als negatieve milieueffecten tot gevolg heeft (zie onderstaande tabel van het MER voor een overzicht).

Criteria	onderdeel	Beoordeling			
		Planvoor-nemen	Variant 4.2	Variant 3.2	Optimalisatie
Verkeer en vervoer					
Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer	verkeersstructuur				
	verkeersafwikkeling	-	-	-	-/0
	robuustheid netwerk / directheid routes				
Bereikbaarheid langzaam verkeer	directheid routes				
	barrièrewerking	-/0	-/0	-/0	-/0
	oversteekbaarheid				
Bereikbaarheid OV	verkeersafwikkeling				
	directheid routes	0	0	0	0
	verzorgingsgebieden				
Verkeersveiligheid	duurzaam veilig				
	routes langzaam verkeer	-/0	-/0	-/0	-/0
	ongevalslocatie				
Parkeren	parkeerbehoefte/-voorziening	0	0	0	0
Natuur					
Gebiedsbescherming	vermesting/verzuring N2000 NNN	-	-	-/0	-
		0	0	0	0
Soortenbescherming	leefgebied	0/-	0/-	0/-	0/-
Landschap, cultuurhistorie en archeologie					
Landschapsstructuur	kenmerkende patronen, elementen en structuren	0	0	0	0

Criteria	onderdeel	Beoordeling			
		Planvoor- nemen	Variant 4.2	Variant 3.2	Optimalisatie
Cultuurhistorie	historische land- schapskenmerken	0/+	0/+	0/+	0/+
Archeologie	archeologische waarden	-	-	-	-
Woon- en leefklimaat					
luchtkwaliteit	luchtconcentraties NO ₂ , PM ₁₀ en PM _{2,5}	0	0	0	0
industrielawaai	geluidbelasting en -hinder	--	--	--	-
wegverkeerslawaaï	geluidbelasting- en hinder	-	-	-	-
externe veiligheid	plaatsgebonden risico	0	0	0	0
	groepsrisico A20/N213	-	-	-	-
	groepsrisico N223	-/0	-/0	-/0	-/0
Bodem en water					
Bodemkwaliteit	bodemkwaliteit	+	+	+	+
Grondwater	grondwaterkwantiteit (verdroging)	0	0	0	0
Oppervlaktewater	oppervlaktewaterkwantiteit, waterberging	+	+	+	+
Waterkwaliteit	oppervlakte- en grondwaterkwaliteit	0/+	0/+	0/+	0/+
Waterketen	riolering, afkoppelen	0	0	0	0
Duurzaamheid					
Duurzaam ruimtegebruik	duurzaam ruimtegebruik	0/+	0/+	0/+	0/+
Energie	energieverbruik en mate van gebruikmaking duurzame energie	+	+	+	+
Duurzaam ontwerp	duurzaam ontwerp	0/+	0/+	0/+	0/+

De positieve effecten hebben betrekking op water, bodem en kansen voor duurzaamheid. De negatieve effecten hebben met name betrekking op stikstofdepositie, verkeersafwikkeling en geluid en in mindere mate op archeologie en externe veiligheid. Een deel van deze effecten is inherent aan de ontwikkeling en is een gevolg van de reeds eerder genomen beslissing om de polder Honderdland te ontwikkelen. In de optimalisatievariant in het MER is onderzocht welke mitigerende en compenserende maatregelen mogelijk en nodig zijn om de effecten zoveel mogelijk te beperken en te compenseren. Dit geeft dit per saldo een iets positiever beeld dan het planvoornemen en de onderzochte varianten.

De resultaten in (de onderzoeken ten behoeve van) het MER hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast. Met betrekking tot het Industrielawaai is er bij/in het bestemmingsplan is onder meer een geluidzone en geluidverkeering opgenomen. De geluidverkeering zal er voor zorgen dat er minder sterk(er) milieubelastende bedrijven zich in het plangebied kunnen vestigen. De optimalisatievariant in het MER is, voor zover mogelijk, in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Aangezien uit het MER (en de passende beoordeling) blijkt dat het bestemmingsplan ten aanzien van Natura 2000-gebieden niet tot significant negatieve effecten leidt, is het bestemmingsplan wat betreft stikstofdepositie verantwoord. Wat betreft externe veiligheid is de beperkte toename van het groepsrisico

verantwoord. Voor de aspecten waar sprake is van negatieve effecten is er gezien de beperkte gevolgen en/of de maatregelen geen aanleiding om het plan verder aan te passen. De geluidverkaveling in het bestemmingsplan zorgt voor een aanzienlijke inperking van het industrielawaai. In het MER is geconcludeerd (op basis van het onderzoek van DGMR) dat met de voorgestelde geluidverkaveling sprake is van een uitvoerbare variant, waarbij de vestiging van bedrijven tot maximaal milieucategorie 4.2 mogelijk is en er toch, rekening houdend met cumulatie, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.

4.3 Duurzaamheid

Geambieerd wordt bij de ontwikkeling van Honderdland een aanzienlijke input te leveren inzake innovatie en het verlagen de milieu belasting, de zo mogelijke instandhouding van de verblijfplaats van o.a. mussen vleermuizen enz. en het verlagen en efficiënter gebruik van het energie door middel van de navolgende uitgangspunten en ideeën die er bestaan.

4.3.1 Koude-warmteopslag

Voor het totale terrein Honderdland is een concessieaanvraag ingediend bij de provincie Zuid-Holland voor wat betreft koude-/warmteopslag. Deze concessie is inmiddels verleend. In de komende periode gaan gesprekken plaatsvinden om bijv. koude-/warmte-opstromen deze uit te wisselen en met name de warmte die vrijkomt tijdens koel- en rijpsprocessen op te slaan in de ondergrondse bronnen.

Ten aanzien van de verdere uitwerking zal mede in het kader van vormgeving en welstandsaspecten nog nader overleg plaatsvinden tussen ontwikkelaar en de gemeente Westland.

4.3.2 Groeikamer

Een tweede, innovatief aspect betreft de mogelijke bouw van een zogenaamde groeikamer op Honderdland. In deze groeikamer wordt jong plantmateriaal opgekweekt in ca. 40 lagen, de gebouwhoogte is dan ca. 18 meter, waarbij een aanzienlijke efficiëntieslag gemaakt zal worden ten opzichte van de huidige toegepaste methodes. De verdere uitwerking van dit plan vindt op dit moment plaats met een aantal vooraanstaande bedrijven uit het Westland, die op basis van voorgaande projecten en ontwikkelingen reeds een aanzienlijke bijdrage hebben geleverd om te komen tot vermindering van het energiegebruik per producteenheid en derhalve ook een aanzienlijke verlaging van de milieubelasting per producteenheid.

4.3.3 Omgevingsverlichting met zonnecollectoren

Ten aanzien van de openbare verlichting heeft overleg plaatsgevonden met Westland Infra voor wat betreft het eventueel plaatsen van omgevingsverlichtingsmasten met zonnecollectoren.

4.3.4 Natuur en omgeving

Geambieerd wordt om het gebied zodanig in te richten, niet alleen qua ontwikkeling (groene en blauwe dooradering) maar ook wordt advies gevraagd inzake het instant houden van o.a. de mussen en vleermuizen welke nu ook in het gebied huizen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Met het oog hierop is in het bestemmingsplan gezorgd voor voldoende afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Met behulp van een milieuzonering is in het plangebied aangegeven welke bedrijfsactiviteiten op een locatie kunnen worden uitgeoefend. De milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. 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).

Rijks- en provinciaal beleid

Het kabinet heeft met provincies en gemeenten een convenant gesloten over een nieuwe aanpak van bedrijventerreinen. Doel is het stimuleren van een gezond economisch vestigingsklimaat waarbij open landschappen worden gespaard, verrommeling wordt tegengegaan en duurzaamheid wordt gestimuleerd.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Westland heeft in de Bedrijventerreinenvisie 2008 een strategie voor milieuhinderlijke bedrijvigheid opgesteld. Dit beleid is in de Bedrijventerreinenvisie 2013 onverkort overgenomen. Hierin is het uitgangspunt neergelegd dat de gemeente Westland het niet wenselijk acht om milieuhinderlijke bedrijvigheid (categorie 5 en 6) meer ruimte te geven. Dergelijke bedrijvigheid krijgt binnen de gemeentegrenzen geen uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast heeft de gemeente specifiek beleid opgesteld voor de integrale benadering van de milieuzonering voor de bestemmingsplannen voor de diverse bedrijventerreinen binnen de gemeente. Hierbij is opgenomen dat in geval van bestaande bedrijventerreinen met 2 afstandstappen (in plaats van 1 afstandsstap) mag worden afgeweken in een gemengd gebied.

Referentiesituatie

Bij milieuzonering dient rekening te worden gehouden met de woningen direct langs het bedrijventerrein. De aanwezige bedrijfswoningen binnen het plangebied worden geamoveerd en nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt. Direct langs het bedrijventerrein zijn burgerwoningen aanwezig en worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Door de aanwezigheid van vele glastuinbouwbedrijven, overige (agrarische) bedrijvigheid en een drukke doorgaande weg is ter plaatse sprake van verhoogd achtergrondgeluid. Hierdoor is het plangebied en de directe omgeving te categoriseren als gemengd gebied.

Vertaling naar bestemmingsplan

De strategie voor de zonering is een inwaartse zonering. Dit betekent dat beschermde bufferzones rondom de milieugevoelige functie worden gecreëerd. Op het bedrijventerrein zijn op korte afstand vande gevoelige functie slechts weinig belastende activiteiten toelaatbaar. Hoe groter de afstand tot de woonbebouwing, hoe groter de toelaatbare hinder zal zijn.

In een gemengd gebied mag conform de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten (hierna: Standaard SvB) met 1 afstandsstap van de richtafstanden worden afgeweken. Direct grenzend aan de percelen van de woningen zijn daarom alleen bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 2 van de Standaard SvB toegestaan. Bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1 zijn op een afstand vanaf 30 m toegestaan. Afhankelijk van de locatie op het bedrijventerrein zijn bedrijven uit maximaal categorie 2 tot en met 4.2 algemeen toelaatbaar.

Vanwege de aard van het bestemmingsplan is ervoor gekozen om in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven die in grote hoeveelheden CMR-stoffen verwerken (Carcinogeen, mutageen en reproductie toxisch) en die bij voorkeur niet gecombineerd moeten worden met voedselproducerende of voedselverwerkende bedrijven te verwijderen. Ook bedrijven waarbij wellicht incidenteel schadelijke stoffen kunnen vrijkomen (of alleen bij calamiteiten) en die bij voorkeur niet op een agro-gerelateerd bedrijventerrein gevestigd moeten worden, zijn uit de lijst gehaald. Er is voor gekozen om de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan te passen, omdat voorgaande niet in sluitende regels is te vatten.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het

oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk/Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg /m ³
	uurgemiddelde concentratie	max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit Nibm

In dit Besluit 'niet in betekenende mate' (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Toetsing en conclusie

Ten behoeve van dit bestemmingsplan en de planMER is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit onderzoek is opgenomen onder Bijlage 8.

De maximale planbijdrage voor NO₂ bedraagt 9,6 µg/m³ en voor PM₁₀ 2,7 µg/m³. De totale concentraties NO₂ en PM₁₀ bedragen in deze situatie maximaal 26,3 µg/m³ respectievelijk 21,4 µg/m³ op voor de planbeoordeling maatgevende punten. Dat betekent dat de planbijdrage wel in betekenende mate is, maar dat ruimschoots aan de normen uit het Wlk wordt voldaan. De maximaal berekende concentratie bedraagt voor NO₂ 35,6 µg/m³ en voor PM₁₀ 22,5 µg/m³ in de huidige situatie langs de A20 bij Vlaardingen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

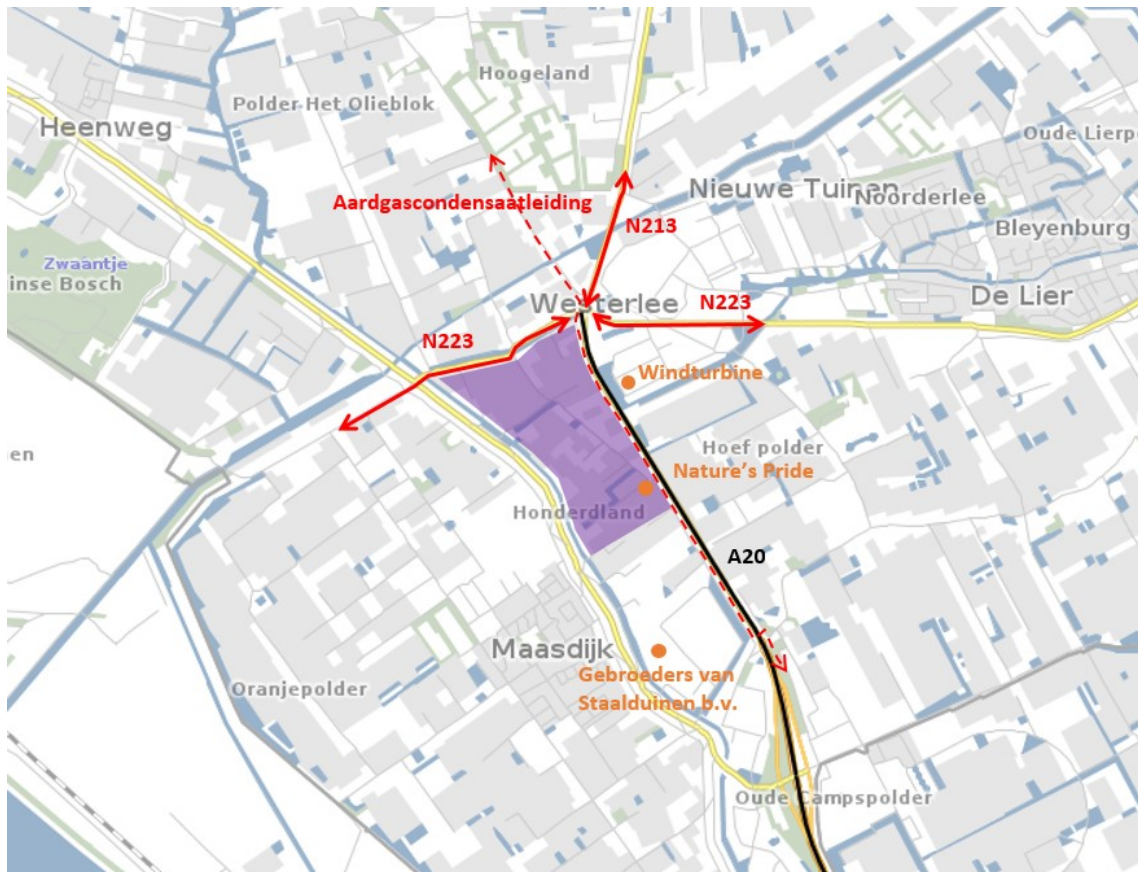
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Het toetsingskader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), het Basisnet en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Toetsing en conclusie

Ten behoeve van het bestemmingsplan en het planMER is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Deze is opgenomen als Bijlage 9.

In en rondom het plangebied zijn verschillende risicobronnen aanwezig, zie figuur 4.4.



Figuur 4.4 Globale ligging risicobronnen in en rondom het plangebied

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan voor de verschillende risicobronnen in de omgeving en binnen het plangebied het volgende geconcludeerd worden:

Rijksweg A20 en provinciale weg N213

- De plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar ligt niet buiten de weg. Deze vormt dan ook geen belemmering.
- In alle beschouwde situaties is het groepsrisico kleiner dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde. Er is dan ook in geen enkele situatie sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. In de twee varianten voor de toekomstige situatie is er sprake van een toename van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie en de referentiesituatie. In de variant met bedrijven uit max. categorie 3.2 wordt uitgegaan van hogere personendichtheden dan in de variant met bedrijven uit max. categorie 4.2/5.1. Het groepsrisico neemt in de variant met bedrijven uit max. categorie 3.2 dan ook meer toe dan in de variant met bedrijven uit max. categorie 4.2/5.1.

Het deeltraject met het hoogste groepsrisico loopt in alle beschouwde situaties een beperkt deel langs het plangebied. Gelet op de omgeving hebben de wijzigingen binnen het plangebied geen invloed op het

deeltraject met het hoogste groepsrisico. Op basis van bovenstaande vormt de hoogte van het groepsrisico geen belemmering voor de inrichting van het plangebied.

Provinciale weg N223

- De plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar ligt niet buiten de weg. Deze vormt dan ook geen belemmering.
- In alle beschouwde situaties is het groepsrisico kleiner dan $0,1 * \text{de oriëntatiewaarde}$. Er is dan ook in geen enkele beschouwde situatie sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. In de twee varianten voor de toekomstige situatie is er sprake van een toename van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie en de referentiesituatie.

Het deeltraject met het hoogste groepsrisico loopt in de verschillende situaties grotendeels direct ten noorden langs het plangebied. Op korte afstand van de weg worden in beide varianten van de toekomstige situatie personen toegevoegd. Deze toename is dan ook van invloed op het deeltraject met het hoogste groepsrisico. Op basis van bovenstaande vormt de hoogte van het groepsrisico geen belemmering voor de inrichting van het plangebied.

Aardgascondensaatleiding

De leiding vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Nature's Pride

Dit bedrijf vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Gebroeders van Staalduinen b.v.

Dit bedrijf vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Windturbine

Binnen de PR 10-6 risicocontour worden geen kwetsbare objecten en kantoren mogelijk gemaakt. De PR 10-5 risicocontour reikt niet over het plangebied.

Ten opzichte van de huidige situatie vinden er geen wijzigingen plaats aan de windturbine of de aardgascondensaatleiding, gelegen binnen de PR 10-6 contour. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is deels gelegen binnen de maximale werpafstand bij overtoeren (457 m). Binnen dit gebied zal de personendichtheid toenemen. Echter is het groepsrisico vanuit het Activiteitenbesluit geen beoordelingskader voor windturbines. Aangezien wordt voldaan aan de eisen omtrent (beperkt) kwetsbare objecten kan gesteld worden dat de windturbines geen groepsrisico in het gebied genereert. De windturbine vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Verantwoording groepsrisico

Voor het groepsrisico geldt geen harde norm maar een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht. Omdat het groepsrisico ten aanzien van het wegtransport in geen van de beschouwde situaties hoger is dan $0,1 * \text{de oriëntatiewaarde}$ is geen volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Wel dient aandacht te worden besteedt aan de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Voor de turbine wordt gesteld dat, gezien de kans op een ongeval/calamiteit buiten de PR 10-6 contour zeer klein is, zeker bij een windturbine, en er wordt voldaan aan de eisen omtrent (beperkt) kwetsbare objecten, de windturbine in zeer beperkte mate een 'groepsrisico' in het gebied genereert. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan (VOBP) Honderdland fase 2 is advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Haaglanden (Adviesrapport d.d. 2 juni 2016). In dit advies worden de risicobronnen met de meest waarschijnlijke en ergst denkbare scenario's ten gevolge van deze

risicobronnen beschreven. Vervolgens worden maatregelen beschreven om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid zegt iets over de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van een risicobron om zich in veiligheid te brengen, indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting.

Maatregelen om de zelfredzaamheid te vergroten, die eveneens worden geadviseerd door de Veiligheidsregio, zijn onder andere:

- Realiseren van een (nood)uitgang aan de afkeerzijde van rijksweg A20/N213 en de aardgascondensaatleiding. Dit geldt voor objecten welke zijn gelegen binnen 355 m van de rijksweg A20/N213 en 24 m van de aardgascondensaatleiding.
- Personeel en/of BHV-organisatie van bedrijven voorbereiden op calamiteiten met het transport van gevaarlijke stoffen.
- Bewoners en personeel binnen het invloedsgebied van een of meerdere risicobronnen vooraf informeren over de risico's en gevaren van de verschillende risicobronnen.

Daarnaast is van belang dat de wegenstructuur zodanig is ingericht dat er diverse mogelijkheden zijn om te vluchten van de risicobron af. De genoemde maatregelen hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan en zullen in het kader van de vergunningverlening verder uitgewerkt worden.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpdiensten. De hulpdiensten moeten in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol.

In het plangebied is een ruime hoeveelheid bluswater in de watergangen aanwezig, of het bluswater zal bij realisatie van het plan aanwezig zijn.

De wegenstructuur van het plan houdt in dat er meerdere aanvalswegen zijn, uit meerdere richtingen. Met de beoogde verkeersstructuur die is geborgd in het bestemmingsplan is het plangebied goed bereikbaar. Het plangebied wordt ingevuld door een aantal velden met bedrijvigheid. Deze velden worden direct aangesloten op de doorgaande weg. De velden zijn dan ook via twee aanvalswegen via de openbare weg bereikbaar. In het noordwestelijke deel van het plangebied worden drie 'eilanden' gerealiseerd, waar bedrijvigheid gerelateerde functies worden voorzien. Met de beoogde rotonde ten zuiden van het Maasdijkplein, en de bruggen naar de eilanden, is dit deel goed bereikbaar.

Effectreductie

Om de risico's te verkleinen worden door de Veiligheidsregio de volgende effectreducerende maatregelen geadviseerd:

- Afschakelbare ventilatie plaatsen zodat de ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld. Dit heeft een positieve invloed op het beperken van de schadelijke effecten binnen de objecten in het plangebied. Specifiek wordt deze ventilatie geadviseerd bij objecten gelegen binnen het invloedsgebied van de rijksweg A20/N213 en/of de N223. Het is daarbij ook van belang dat ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten.
- Ten aanzien van de (nieuw te realiseren) objecten de gevel(s) van het kantoorgedeelte af te wenden van de A20/N213 en de locatie van de aardgascondensaatleiding. Hierdoor wordt de kans op scherfwerking richting de aanwezigen in het pand beperkt.

De genoemde maatregelen zullen in het kader van de vergunningverlening verder uitgewerkt worden.

Ten aanzien van de scherfwerking (rondvliegend glas) bij een explosie van een tankwagen (druk golf) zijn bouwkundige/-technische maatregelen voorhanden om de effecten te voorkomen/beperken.

Restrisico

Het invloedsgebied van de risicobronnen is groter dan dit plangebied. Het totaal aantal te verwachten slachtoffers (en daarmee de hulpbehoefte) is bij de ergst denkbare scenario's groot. Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie is (bij een omvangrijke calamiteit) de beschikbare hulpverleningscapaciteit lokaal waarschijnlijk onvoldoende om direct aan de benodigde hulpvraag te voldoen. Assistentie vanuit andere regio's is hierbij noodzakelijk.

4.7 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Toetsing en conclusie

Zoals in de paragraaf externe veiligheid is weergegeven is aan de noordoostrand van het plangebied een K1-aardolieleiding gelegen. Rondom deze leiding ligt een zakelijke rechtstrook van 5 m waarbinnen beperkingen gelden voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de leiding mogelijk te houden. Verder zijn er geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden.

4.8 Industrielawaai

Toetsingskader

Het toetsingskader voor Industrielawaai wordt gevormd door de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Deze geeft aan dat er voor gemengd gebied uitgegaan kan worden van een streefniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde per bedrijf. Dit levert bij een bedrijventerrein als Honderdland natuurlijk wel hogere niveaus op ter plaatse van dichtbij gelegen woningen vanwege cumulatie van verschillende bedrijven. Om deze reden is de cumulatie in het MER inzichtelijk gemaakt.

Toetsing en conclusie

Ten behoeve van de planMER en dit bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de gevolgen van Industrielawaai op gevoelige bestemmingen en de mogelijkheid van geluidverkaveling. Het onderzoek is onderdeel van de plantoelichting onder Bijlage 10.

4.8.1 Plan

In het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Honderdland fase 2 zijn zowel bedrijfsbestemmingen, gemengde bestemmingen als woonbestemmingen opgenomen. Op een deel van het terrein wil de gemeente Westland de vestiging van Wgh-inrichtingen toestaan. Daarom stelt de gemeente parallel aan het bestemmingsplan voor Honderdland fase 2 een paraplu bestemmingsplan voor de nieuwe geluidszone Industrielawaai vast. In onderstaande afbeelding is de bestemmingsplankaart met de bijbehorende grens van het industrieterrein (rode lijn) weergegeven.



In het bestemmingsplan zijn de volgende bedrijfs- en woonbestemmingen te onderscheiden:

Wonen (geel)

De woonbestemmingen behelzen een aantal bestaande woningen en vijf kavels waarop nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. In dit deelgebied is de bestaande bebouwing langs de Maasdijk conserverend bestemd. Alle woonbestemmingen zijn in het geel weergegeven op bovenstaande kaart.

Bedrijventerrein - 1 (lichtpaars)

De drie grote vlakken met bedrijfsbestemming in het oostelijke deel van het plangebied, zijn bestemd voor grootschalige bedrijfsfuncties met een hogere bedrijfscategorie (tot en met categorie 4.2). Naast bedrijfsfuncties zijn uitsluitend bedrijfsgebonden kantoren toegestaan (maximaal 50% van het bedrijf). Op dit deel van het terrein wordt de vestiging zogenaamde grote lawaaimakers toegestaan. Dit zijn bedrijven die vallen onder bijlage 1 sub D van het Bor.

Bedrijventerrein - 2 (lichtpaars)

Aan de westzijde van het plangebied ligt een smalle strook die bedoeld is voor de vestiging van kleinschalige bedrijven. Deze strook is in het lichtpaars op de kaart aangegeven. Op deze percelen zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan.

Gemengd (oranje)

De noordzijde van het plangebied bestaat uit drie eilanden, waarbij het meest westelijk gelegen eiland aangeduid wordt als 'eiland 1', de middelste als 'eiland 2' en het oostelijke eiland als 'eiland 3'. Vanwege

de representatieve zone langs de regionale infrastructuur zijn op alle drie eilanden publieksgerichte functies toegestaan zoals een restaurant, hotel en tankstation.

Bedrijf (donkerpaars)

In het bestemmingsplan zijn twee kavels opgenomen voor het behoud of de ontwikkeling van een bedrijf. Deze zijn in het donkerpaars op de kaart aangegeven en liggen in het noordwestelijke deel van het plangebied. Voor deze bestemmingen wordt maximaal categorie 3.1 toegestaan. Op één kavel (Blauwhek 27) is het bedrijf Hofman kozijnen gevestigd dat ook in de toekomstige situatie blijft bestaan. Het kavel van Hofman Kozijnen maakt geen deel uit van het geluid gezoneerde industrieterrein. Dit vanwege het behoud van de bestaande woning en het aanvaardbare beschermingsniveau van deze woning.

4.8.2 Vaststelling geluidszone

Voor de ontwikkeling van industrieterrein Honderdland fase 2 wordt een geluidszone vastgesteld. Om de locatie van de zone te kunnen bepalen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het vaststellen van een nieuwe geluidszone is:

- De zone te bewaken. De Wabo verplicht het bevoegd gezag om de zone en de hogere waarden in acht te nemen. Het in acht nemen van de zone en de hogere waarden biedt een wederzijdse bescherming van industrie en omwonenden.
- De beschikbare geluidsruimte te verdelen. Dat betekent binnen het industrieterrein ruimte bieden aan grote lawaaimakers, maar ook het volledig benutten van het hele terrein. Daarbij moet recht worden gedaan aan bestaande bedrijven. Een optimale invulling moet dus zowel doelmatig als rechtmatig zijn.
- Het zonebeheer zorgvuldig uit te voeren. Het industrieterrein geeft een complexe akoestische situatie. Samen met de bovenstaande doelen vergt dat een zorgvuldig zonebeheer.

Op basis van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek is de geluidszone voor het gehele bedrijventerrein fase 2 vastgesteld. Daarnaast is de toegestane geluidsemissie op het bedrijventerrein per akoestische gebiedseenheid (AGE) bepaald.

In het plan is ook een maatregel opgenomen om de geluidhinder ten gevolge van het bedrijventerrein zoveel mogelijk te beperken.

- h. Op het terrein mogen in de nachtperiode geen vrachtwagens worden geparkeerd met een draaiende koelinstallatie.

4.8.3 Geluidsbelasting Honderdland fase 2

Een aantal woningen in de omgeving van het bedrijventerrein liggen binnen de toekomstige geluidszone van het bedrijventerrein Honderdland fase 2. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat binnen de geluidszone een aantal woningen komt te liggen met een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De maximaal te stellen grenswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden. Voor de woningen waarvoor een hoger geluidsniveau dan 50 dB(A) is berekend, worden hogere waarden vastgesteld. Daarnaast is voor deze woningen aanvullend gevelonderzoek uitgevoerd.

De vaststelling van hogere waarden tot 55 dB(A) wordt gemotiveerd in het Besluit hogere waarden dat tegelijkertijd met het ontwerp-facet-bestemmingsplan voor de geluidszone Honderdland fase 2 wordt voorbereid. De motivering is gebaseerd op de volgende punten:

- a. Het vaststellen van hogere waarden is noodzakelijk omdat anders sprake zou zijn van een suboptimaal gebruik van de bestaande en nieuwe bedrijfsgronden, de woningen zouden een beperking inhouden van de geluidszone.
- b. Het plaatsen van een scherm voor de geluidreductie van woningen is niet effectief voor de omgeving van het industrieterrein.
- c. Vanwege industrieterrein Honderdland fase 1 en 2 is slechts beperkt sprake van cumulatie van geluidsbelasting. Alleen op de gevels waarvoor een lage geluidsbelasting vanwege fase 2 is berekend, treedt relevante cumulatie van geluid vanwege beide industrieterreinen op. Cumulatie vanwege het wegverkeer treedt wel op in de omgeving van het terrein. Het wegverkeer is daar in de

meeste situaties de bepalende bron. Het plan zorgt daarom vanwege de cumulatie van geluid niet voor een onaanvaardbaar negatief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat, na gebruikmaking van de wettelijke mogelijkheid tot het vaststellen van hogere waarden voor industrielawaai, ter plaatse van woningen binnen de geluidszone sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie. Voor het plan is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.8.4 Verdeling geluidsruijnte en verankering in bestemmingsplan

In de Wet geluidhinder is de verdeling van geluidsruijnte tussen AGE's en bedrijven op het industrieterrein niet geregeld. Om de geluidsruijnte te verdelen, wordt een zonebeheerplan gebruikt (ex artikel 164 Wgh). Op basis van dat artikel kunnen burgemeester en wethouders een zonebeheerplan opstellen om informatie te geven over de beschikbare geluidsruijnte. Dit instrument is echter alleen gericht op het leveren van informatie over beschikbare geluidsruijnte. Een zonebeheerplan is niet toereikend om de beschikbare geluidsruijnte goed te kunnen regelen, verdelen en toedelen.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 2 november 2011 (zaaknr. 201008546/1/M1) bepaald, dat een aanvraag milieuvergunning niet getoetst mag worden aan een zonebeheerplan en dus ook niet geweigerd mag worden als die daarmee in strijd is. Een zonebeheerplan heeft daarmee geen juridische werking. De beoogde regulerende werking van geluidsverdeling over de AGE's is juridisch onvoldoende in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verankerd. Voldoende zekerheid voor de zonebeheerder en ook voor de bedrijven kan slechts verkregen worden door de systematiek van het verdelen en beheren van de geluidsruijnte op te nemen en te regelen in het bestemmingsplan.

Door middel van een planologische geluidsruijnteregeling kan de geluidsruijnte wel worden verdeeld en beheerd. Door het toepassen van deze systematiek wordt het risico weggenomen dat het ene bedrijf veel geluid aanvraagt en dat de geluidsruijnte voor andere bedrijven of nog lege AGE's evenredig kleiner wordt.

De geluidsruijnteregeling wordt in het bestemmingsplan geregeld om ervoor te zorgen, dat de AGE's in overeenstemming met de bestemming en de daarbij behorende geluidsruijnte gebruikt kunnen worden. Hiermee wordt voorkomen dat:

- a. Vanwege bouwplannen binnen de zone, waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld, de geluidsruijnte (verder) inperkt.
- b. De geluidsruijnte, die bestemd is voor nog lege AGE's, wordt opgevuld door reeds aanwezige bedrijven, zodat voor de nog uit te geven AGE in de toekomst geen geluidsruijnte meer beschikbaar is.

4.8.5 Het systeemontwerp voor de verdeling en het beheer van de geluidsruijnte

Voor het bedrijventerrein Honderdland fase 2 is op basis van een aantal randvoorwaarden een akoestische indeling gemaakt. Het uitgangspunt is hierbij dat het terrein gebruikt moet kunnen worden voor de huidige en toekomstige bedrijven en dat de geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving van het industrieterrein voldoende bescherming krijgen. De geluidsbelasting op de toetspunten op de zone bedraagt niet meer dan 50 dB(A). De geluidsverdeling is toegelicht in het akoestisch onderzoek Honderdland fase 2 (Bijlage 10).

Voor het terrein is een indeling in AGE's gemaakt. Deze verdeling kan vanwege de verkoop van gronden nog wijzigen in de toekomstige situatie. De voorlopige verkaveling van het bedrijventerrein is weergegeven op de afbeelding hieronder, waarbij de grens van het industrieterrein met een groene lijn en de zonegrens met een rode lijn zijn weergegeven.



De geluidsverkaveling is als ruimtelijk relevant regeling in het bestemmingsplan uitgewerkt in een aparte gebiedsaanduiding: 'milieuzone - gezoneerd industrieterrein'. Bij de invulling van de AGE's zal nadrukkelijk moeten worden gekeken naar de optredende geluidsbelastingen. De zonegrens die hoort bij de akoestische verkaveling en de ligging van de geluidszone is op de verbeelding aangegeven.

4.8.6 Algemene reserve geluidsruijnte

Het is belangrijk om enige mate van flexibiliteit in de uitgifte en toekenning van de geluidsruijnte te hanteren. Sommige bedrijven hebben meer geluidsruijnte nodig dan standaard is gereserveerd, andere bedrijven kunnen met minder geluidsruijnte hun activiteiten ontplooiën. Door een deel van de geluidsruijnte niet rechtstreeks toe te kennen aan AGE's, kan de gemeente beter inspelen op specifieke wensen van bedrijven en kan de geluidsruijnte voor het gehele industrieterrein beter benut worden.

De vrije geluidsruijnte, de algemene reserve, is in beheer van de gemeente Westland en maakt geen onderdeel uit van de per AGE toegekende geluidsruijnte. Om de algemene reserve te creëren is voor alle AGE's de gereserveerde geluidsruijnte met 1 dB(A)/m² verlaagd. Bijdragen van AGE's die lager zijn dan 25 dB(A)-etmaalwaarde worden als niet relevant beschouwd. Daarom bedraagt de geluidsruijnte voor dergelijke AGE's ter plaatse van toetspunten minimaal 25 dB(A) in de dagperiode, 20 dB(A) in de avondperiode en 15 dB(A) in de nachtperiode.

De reserveringen voor AGE's zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Dit betekent dat voor elke AGE een

bepaalde hoeveelheid geluidsruimte is gereserveerd. Voor elke AGE is hiermee geluidsruimte beschikbaar, die is bepaald op basis van de oppervlakte en milieucategorie. De reserveringen zijn een begrenzing voor de geluidsemissie van bedrijven. Dit biedt bestaande en toekomstige bedrijven voldoende zekerheid om te kunnen ondernemen en bewoners bescherming tegen de optredende geluidsbelasting. De geluidsruimte is per AGE omgerekend naar een immissiewaarde op de zonebewakingspunten, waarbij rekening is gehouden met 1dB reductie, voor de flexibiliteit van de geluidsruimte. De bijdrage van de AGE's is zowel bepaald voor de toetspunten op de zonegrens, als op een aantal maatgevende woningen binnen de zone.

Op basis van de berekende geluidsniveaus op de zonebewakingspunten kan worden vastgesteld en bewaakt hoeveel geluidsruimte er voor bedrijven beschikbaar is. De bijdragen van AGE's op de toetspunten dienen voor de toetsing van vergunningaanvragen van nieuwe en bestaande bedrijven. In Bijlage 11 staat een overzicht van de berekende geluidsbelasting per AGE op de zonebewakingspunten.

In onderstaande tabel staat de geluidsbelasting die optreedt op de nabijgelegen woningen in de omgeving, wanneer uitgegaan wordt van de volledige opvulling van de geluidsruimte die voor Honderland fase 2 is vastgesteld.

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte	Etmalwaarde dB(A)	
			Grenswaarde Wet geluidhinder	Vastgestelde hogere waarde
196	Blauwhek 27	8.0	55	51
389	Kleine Hei 1	5.0	55	52
640	Kleine Hei 2	8.0	55	53
494	Kleine Hei 3	8.0	55	52
312	Kleine Hei 4	5.0	55	52
627	Kleine Hei 5	5.0	55	53
204	Maasdijk 25	8.0	55	53
642	Maasdijk 27 (nieuwe woning)	5.0	55	54
182	Maasdijk 29	8.0	55	53
211	Maasdijk 31	8.0	55	51
177	Maasdijk 32	5.0	55	50
208	Maasdijk 33	8.0	55	50
644	Maasdijk 33a (nieuwe woning)	5.0	55	52
076	Maasdijk 35	5.0	55	52
665	Maasdijk 35a	5.0	55	54
092	Maasdijk 37	5.0	55	54
646	Maasdijk 37b (nieuwe woning)	5.0	55	54
091	Maasdijk 37A	5.0	55	53
074	Maasdijk 39	8.0	55	54
648	Maasdijk 39a (nieuwe woning)	5.0	55	54
562	Maasdijk 41	8.0	55	53
557	Maasdijk 41 A	5.0	55	53
574	Maasdijk 43	5.0	55	52
570	Maasdijk 45	8.0	55	52
283	Maasdijk 47	8.0	55	53
381	Maasdijk 49	5.0	55	52
377	Maasdijk 51	5.0	55	52

338	Maasdijk 51 A	5.0	55	51
339	Maasdijk 53	8.0	55	51
320	Maasdijk 53 A	5.0	55	51
325	Maasdijk 53 B	5.0	55	54
316	Maasdijk 73	5.0	55	52
229	Maasdijk 77	8.0	55	50
352	Verkadestraat 1	8.0	55	51
631	Verkadestraat 3	5.0	55	51
353	Verkadestraat 5	5.0	55	51
404	Verkadestraat 7	5.0	55	52
439	Verkadestraat 11	5.0	55	50
440	Verkadestraat 11 A	5.0	55	52
469	Verkadestraat 13	5.0	55	51
474	Verkadestraat 15	1.5	55	53
482	Verkadestraat 17	5.0	55	54
502	Verkadestraat 19	5.0	55	50
506	Verkadestraat 21	5.0	55	54
527	Verkadestraat 22	5.0	55	50
510	Verkadestraat 23	5.0	55	54
233	Verkadestraat 25	8.0	55	54

4.8.7 Toewijzen geluidsruimte bedrijven

Alle bedrijven die zich op het industrieterrein willen vestigen dienen een akoestisch onderzoek uit te voeren, tenzij het bevoegd gezag aangeeft dat geen onderzoek benodigd is. In een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bedrijf past binnen de gereserveerde geluidsruimte van de specifieke AGE. Als blijkt dat wordt voldaan aan deze geluidsruimte, voldoet het bedrijf aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan en kan de omgevingsvergunning voor bouwen en/of milieu worden verleend en/of de melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer worden geaccepteerd.

Wanneer blijkt dat het bedrijf meer geluidsruimte nodig heeft, moet worden onderzocht of door het treffen van geluidsbeperkende maatregelen de geluidsuitstraling kan worden gereduceerd, zodat het bedrijf past binnen de aan de AGE toegekende geluidsruimte.

4.8.8 Aanpassen van geluidsruimte

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee meer geluidsruimte (afkomstig uit de algemene reserve) aan een bedrijf toegekend kan worden. De gemeente Westland vraagt van bedrijven die meer geluidsruimte willen, een goede motivering van nut en noodzaak voor deze aanvullende geluidsruimte. Voor het verlenen van extra geluidsruimte zijn in het bestemmingsplan criteria geformuleerd, zoals het aantonen van de noodzaak en het onderbouwen van maatregelen die mogelijk zijn. Aan bedrijven kan alleen extra geluidsruimte worden toegekend indien deze in de algemene reserve beschikbaar is. Het verruimen van de geluidsruimte mag niet tot gevolg hebben dat overige bedrijven onevenredig worden benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

4.8.9 Invloed van bebouwing: sloopregeling

Bij de verdere invulling van het industrieterrein zal steeds meer interne afscherming van het geluid optreden. Op het huidige terrein staan slechts enkele gebouwen die blijven bestaan en voor afscherming kunnen zorgen. Daarom is het voor Honderdland fase 2 niet noodzakelijk om een bouw- en sloopregeling in de planregeling op te nemen. Iedere 5 jaar wordt de sloopregeling voor het industrieterrein geëvalueerd. De gemeente Westland beoordeelt op dat moment of alsnog een sloopregeling moet worden opgenomen.

4.9 Bodem

Bodemsoort

Binnen het plangebied bestaat het grootste deel van de bodem uit zavel met homogeen profiel. Uitsluitend in het zuidoostelijke deel komt lichte klei met homogeen profiel voor (figuur 4.7). De hoogte in het plangebied is circa 0,3 m +NAP.

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en de Woningwet (Ww) stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wbb regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

Bodemonderzoek

Het plangebied is niet gelegen in een drinkwaterbeschermingsgebied. Volgens de bodembeheernota van de gemeente Westland heeft het plangebied de bodemfunctieklassering Industrie. De gemiddelde bodemkwaliteit van de bovengrond is Wonen, de gemiddelde bodemkwaliteit van de ondergrond is Achtergrondwaarde.

Er zijn mogelijk ondergrondse brandstoftanks aanwezig. Uit informatie van het Bodemloket blijkt dat in grote delen van het plangebied historische activiteiten bekend zijn die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging. Een groot deel van het plangebied is in het verleden onderzocht op bodemverontreinigingen. Een deel van deze onderzoeken is verouderd (ouder dan vijf jaar) en niet meer actueel. In het kader van de herinrichting van het plangebied is recentelijk een vooronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 12). De locatie wordt op basis van dit onderzoek als verdacht beschouwd. Niet alle verdachte deellocaties zijn eerder onderzocht. Hier dient een verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Voor diverse deellocaties wordt geadviseerd om actualiserend- of nader bodemonderzoek uit te voeren. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek dient mogelijk op meerdere deellocaties de bodem te worden gesaneerd."

4.10 Water

Toetsingskader

Diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus liggen ten grondslag aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer:

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

De provincie en het waterschap hebben deze uitgangspunten verder doorvertaald in regionaal beleid en uitvoeringsplannen. Wettelijke verankering van het waterbeleid vindt plaats in de Waterwet en onderliggende uitvoeringsregels. De regels die zijn vastgelegd in een verordening van de waterschappen, worden 'de Keur' genoemd. De Keur geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. De Waterwet kent één watervergunning, de voormalige Keurvergunning is hierin opgenomen.

De watertoets is een proces waarmee in ruimtelijke plannen de mogelijke risico's (zoals ten aanzien van waterveiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging en verzilting van grond- en oppervlaktewater) en kansen van/voor water vroegtijdig in beeld worden gebracht in overleg met de waterbeheerders. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan vindt afstemming plaats met de waterbeheerder, in dit geval het Hoogheemraadschap van Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van regionale wateren.

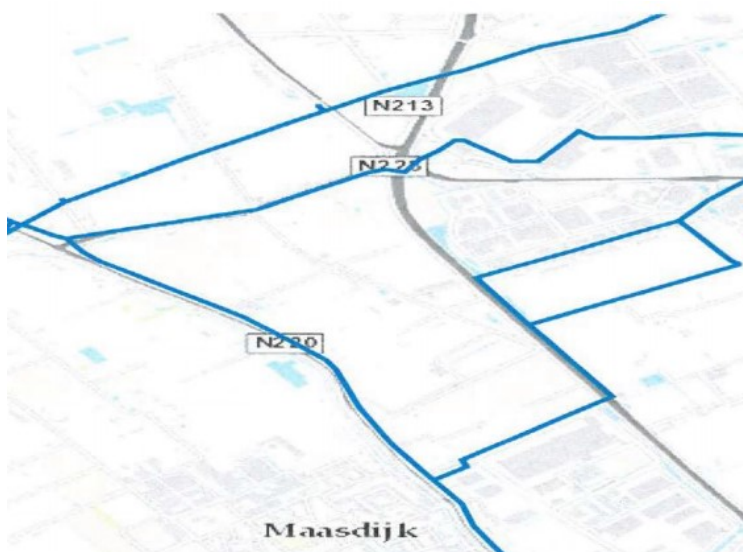
Referentiesituatie

Algemeen

Het plangebied bestaat uit een glastuinbouwgebied in de gemeente Westland. De begrenzing wordt gevormd door de N220 (Maasdijk) in het westen, de N223 in het noorden en de A20/N20 in het oosten.

Watersysteem

Het plangebied behoort tot het boezemgebied van Delfland. Alle watergangen in en rondom het plangebied behoren tot het boezemwater. Voor dit boezemwater hanteert Delfland een boezemstreefpeil van NAP -0,43 m. Voor dit deel van de boezem houdt Delfland een maximale peilstijging aan van 0,2 m. In onderstaande figuur is de situering van het primaire boezemwater in en rondom het plangebied aangegeven, zoals dat is opgenomen in de Legger van Delfland.

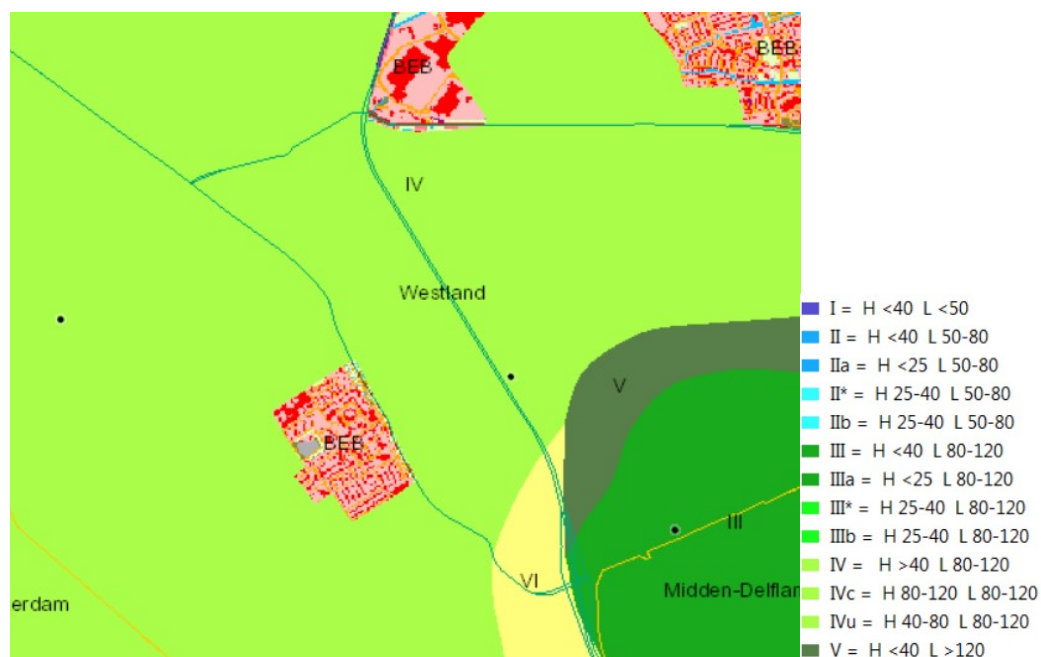


Figuur 4.5 Primaire watergangen rondom het plangebied (bron: Hoogheemraadschap van Delfland)

Tussen Honderdland fase 1 en fase 2 ligt de primaire boezemwatergang Het Smidswater. Deze komt via een doorvaarbare duiker onder de A20/N20 door het plangebied in en stroomt verder als primair boezemwater langs de Maasdijk (N220) in noordwestelijke richting naar het Oranjekanaal.

Grondwater

In het plangebied is sprake van grondwatertrap IV (figuur 4.6). Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op meer dan 0,4 m beneden maaiveld is gelegen en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld.



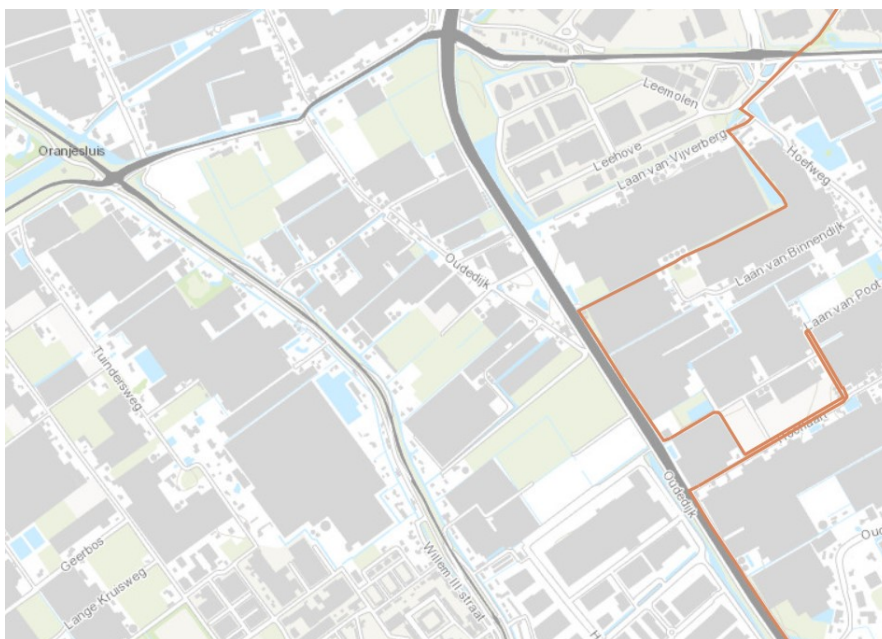
Figuur 4.6 Grondwatertrappen (bron: www.bodemdata.nl)

Watersysteemkwaliteit

In het plangebied is geen KRW-lichaam gelegen.

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Ten noordoosten van het plangebied is wel een regionale waterkering aanwezig. De kern- en beschermingszone reiken echter niet tot het plangebied.



Figuur 4.6 Regionale waterkeringen (bron: Hoogheemraadschap van Delfland)

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is grotendeels aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel.

Toetsing en conclusie

Watersysteem

Voor de ontwikkeling van het planvoornemen zijn aanpassingen aan het waterhuishoudkundig systeem noodzakelijk. In overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland is een nieuw watersysteem voor fase 2 opgezet om de noodzakelijke aanpassingen aan het waterhuishoudkundig systeem te kunnen doorvoeren. Voor het plangebied is om deze reden op 31 oktober 2013 een 'Masterplan Water Honderdland fase 2' opgesteld, zie Bijlage 13. In dit plan is aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan de opzet van het watersysteem in fase 2, rekening houdend met de beleidsregels van het hoogheemraadschap. Het akkoord van het Hoogheemraadschap op dit masterplan is te lezen in Bijlage 14.

Oppervlakte- en grondwaterkwantiteit

In totaal wordt er in de nieuwe situatie een oppervlak van circa 2,723 ha aan open water gerealiseerd. Dit is in evenwicht met het bestaande water binnen het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden. Tevens is het plan niet van invloed op de grondwaterkwantiteit.

Oppervlakte- en grondwaterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en waterbodembodem tegen te gaan wordt het gebruik van uitlopende materialen tijdens de bouw- en gebruiksfase voorkomen. Daarnaast wordt het regenwater dat via de verharding tot afstroming komt aangesloten op de rwa-riolering. Hierdoor stromen eventuele verontreinigingen van bijvoorbeeld lekkende auto's op een parkeerterrein niet in het oppervlaktewater.

Afvalwaterketen en riolering

Voor Honderdland fase 2 is een rioleringsplan opgesteld. Voor de afvoer van regenwater van verhard oppervlak is daarbij onderscheid gemaakt in afvoer van regenwater en dakoppervlakken en van terreinverhardingen.

Het regenwater dat via de verharding tot afstroming komt, wordt aangesloten op de rwa-riolering van een

verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS). Het afvoerend oppervlak dat via deze VGS-rwa-riolering tot afstroming komt, is gesteld op circa 8,5 ha. De rwa-riolering van het verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt voorzien van acht overstorten, waarlangs tijdens langdurige of hevige regenval regenwater kan afstromen naar het oppervlaktewater.

Het regenwater van de dakoppervlakken wordt rechtstreeks naar het oppervlaktewater afgevoerd (afkoppelen). Aan de westkant van het plangebied is dit niet altijd mogelijk vanwege te grote afstand tot het oppervlaktewater. Daarom wordt daar (parallel aan de Maasdijk (N220)) een regenwaterriolering aangelegd. Via deze regenwaterriolering komt naar schatting circa 10 ha verhard oppervlak tot afstroming naar het oppervlaktewater.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Rijksbeleid

De Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijzigingswet van de Monumentenwet 1988) is het eindresultaat van de implementatie van het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in de Nederlandse Wetgeving. De wet bevat drie belangrijke uitgangspunten:

- het streven naar behoud in situ van archeologische waarden;
- het tijdig betrekken van de archeologische waarden in de ruimtelijke ordening door het opnemen van harde juridische eisen in bestemmingsplannen;
- de verstoorder betaalt voor het onderzoek en de documentatie van archeologische waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

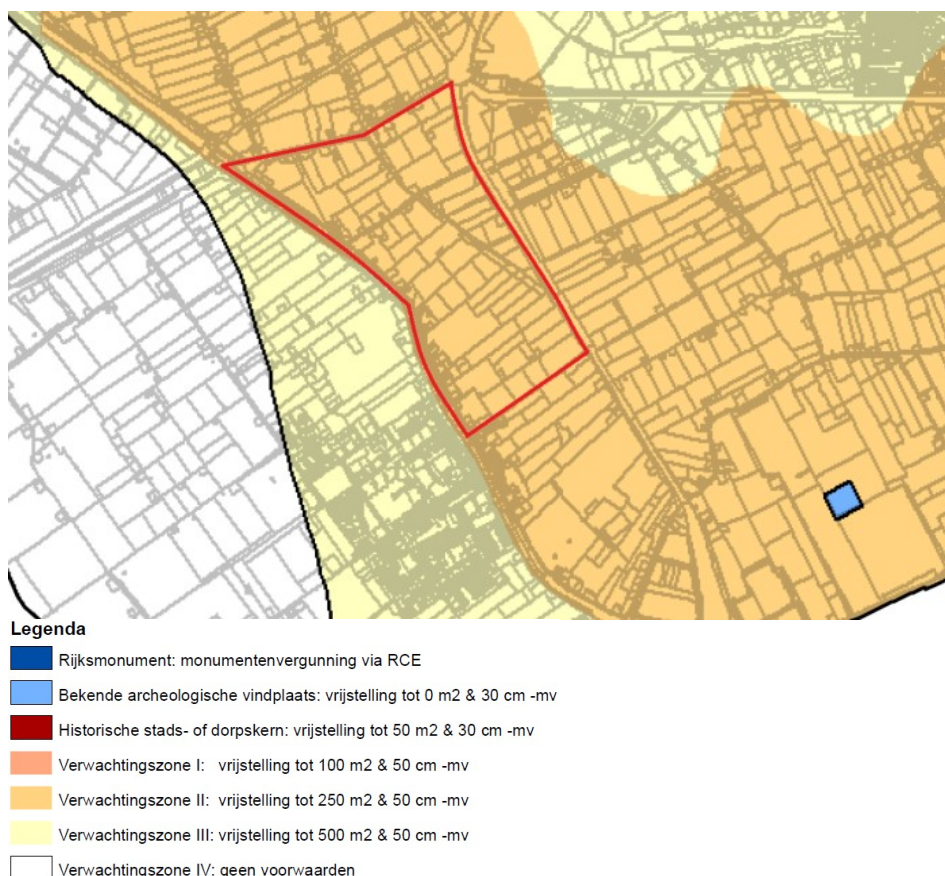
Gemeentelijk beleid

Op 26 juni 2012 heeft de gemeente Westland haar archeologische beleidskaart vastgesteld. Op deze kaart is weergegeven waar in de gemeente (en in welke mate) kans is op het aantreffen van archeologische resten, uitgedrukt in een verwachtingszone. Aan deze verwachtingszones zijn ondergrenzen gekoppeld, die aangeven wanneer archeologisch onderzoek vanwege een voorgenomen ontwikkeling nodig is.

Toetsing en conclusie

Archeologie

Volgens de gemeentelijke beleidskaart ligt het plangebied in de beleidszone verwachtingszone II. Zie figuur 4.7.



Figuur 4.7 Archeologische beleidskaart gemeente Westland (bron: gemeente Westland)

Uit de toelichting bij de archeologische beleidskaart van de gemeente Westland blijkt dat de verwachtingszone II bestaat uit (een buffer rondom) de locaties van de geulafzettingen van de Hoekpolder Laag in het zuidelijke deel van de gemeente Westland. In deze zone zijn ook die delen van de geulafzettingen van de Gantel Laag opgenomen die al in de Romeinse tijd waren verland, evenals de duinafzettingen van de Laag van Ypenburg en de Laag van Voorburg.

In de gehele verwachtingszone II bestaat een hoge kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen uit de IJzertijd, de Romeinse tijd, de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Voor resten uit het Neolithicum en de Bronstijd geldt een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten op de duinafzettingen van Ypenburg en Voorburg. Archeologische waarden worden in deze zone op dezelfde diepte verwacht als die uit verwachtingszone I. Voor verwachtingszone II wordt daarom dezelfde diepte (50 cm -mv) gehanteerd voor vrijstelling van bodemverstorende werkzaamheden. Voor wat betreft de oppervlakte van de verstoring wordt een vrijstellingsgrens van 250 m² gehanteerd. In deze zone is de dichtheid aan archeologische resten lager dan in verwachtingszone I. De kans dat in deze zone archeologische resten worden verstoord bij werkzaamheden tot 100 m² is klein. Dat geldt ook voor de kans dat er tijdens archeologisch onderzoek op een beperkt oppervlak archeologische resten worden aangetroffen.

In juni 2016 is op een terrein van Honderland fase 2 onderzoek verricht door het ADC. Dit evaluatie van dit onderzoek is als Bijlage 15 opgenomen in deze plantoelichting.



Op basis van de evaluatie kan geconcludeerd worden dat bovenstaand gebied kan worden vrijgegeven voor ontwikkeling. Hier zijn geen archeologische waarden aanwezig.

Als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein kunnen voor de overige gronden mogelijk aanwezige waarden worden aangetast. Behoud in de bodem is niet mogelijk. Om deze reden is op de verbeelding van het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Binnen de dubbelbestemming gelden beperkingen voor bodemverstorende werkzaamheden.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarden aanwezig. Het bedrijventerrein wordt landschappelijk neutraal ingepast. Het (cultuur)historisch lint van de Maasdijk (N220) wordt versterkt doordat het een minder drukke route wordt.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.12 Verkeer

Toetsingskader

Met betrekking tot het aspect verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving. Wel wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in beeld gebracht. In de

SVIR, diverse regionale en provinciale verkeer- en vervoersplannen en jurisprudentie is de toepassing van een mobiliteitsscan (ook wel 'Mobiliteitstoets' genoemd) als beleid opgenomen. In het kader van de Mobiliteitsscan wordt onderbouwd dat:

- op een zorgvuldige wijze naar de mobiliteitsaspecten is gekeken;
- er tijdig en voldoende maatregelen worden genomen om een goede ontsluiting en bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid te garanderen.

Toetsing en conclusie

De verkeersafwikkeling is op wegvak- en kruispuntniveau geanalyseerd ten opzichte van de autonome situatie. In de effectbeoordeling komt een aantal verkeersknelpunten naar voren. Deze knelpunten worden voor een groot deel veroorzaakt door de autonome verkeersgroei. Door de verkeerstoename ten gevolge van het Honderdland fase 2 verslechteren de knelpunten uit de autonome situatie. De knelpunten doen zich voor op het voorrangskruispunt Honderdland-Maasdijk, het VRI-kruispunt en toegen afrit naar de A20. Het verkeersonderzoek is opgenomen als

Het knelpunt op het voorrangskruispunt kan worden opgelost door een andere kruispuntvorm op deze locatie te realiseren. Het knelpunt op de VRI-kruispunten en rotonde doet zich voor doordat (modelmatig) veel verkeer via het zuiden wordt afgewikkeld. Op de noordelijke ontsluitingsroute is echter, door realisatie van het Wegenproject Westland (3-in-1 project), in de afgelopen periode veel capaciteit gecreëerd. Door deze capaciteit te benutten kan de verkeersdruk op de zuidelijke ontsluitingsroute beperkt worden. Om de verkeerverdeling tussen noordelijke en zuidelijke ontsluitingsroute te sturen, zijn mitigerende maatregelen denkbaar. In het planvoornemen wordt het plangebied Honderdland fase 2, door middel van de centrale ontsluitingsweg Honderdland, direct met het zuidelijke gelegen Honderdland fase 1 verbonden. Voor functies die zich in het zuidelijke deel van Honderdland fase 2 vestigen, is de zuidelijke ontsluitingsroute aantrekkelijker dan de 'omweg' via de noordelijke ontsluiting. Door de wegen uit Honderdland fase 1 en fase 2 niet met elkaar te verbinden, wordt het verkeer van en naar Honderdland fase 2 gedwongen de noordelijke ontsluiting te gebruiken. Door de verbindingsweg Maasdijkplein-Maasdijk blijft in dit scenario een zuidelijke ontsluiting via de Maasdijk (N220) in stand. Dit is echter een onaantrekkelijke route voor het doorgaande verkeer. De verwachting is dat maximaal 10% van het verkeer ten gevolge van Honderdland fase 2 gebruikmaakt van deze ontsluitingsroute. Op de noordelijke ontsluitingsroute Maasdijkplein-N223-Westerleeplein is voldoende capaciteit beschikbaar om circa 90% van het verkeer uit Honderdland fase 2 te verwerken. Wel vormen de twee kruispunten die in de verbindingsweg Maasdijkplein-Maasdijk mogelijk worden gemaakt een aandachtspunt in dit scenario. Uit de beoordeling van het planvoornemen komt naar voren dat bij rotonde Honderdland-Maasdijkplein en het voorrangskruispunt Honderdland-Maasdijk respectievelijk beperkt tot geen restcapaciteit beschikbaar is. Uitbreiding van de afwikkelingscapaciteit op deze kruispunten is daarom naar verwachting in dit scenario nodig. Gezien de ligging van beide kruispunten in het plangebied en de ruimte die gecreëerd kan worden, wordt de opwaardering van beide kruispunten dan wel uitvoering van dit scenario als haalbaar beoordeeld.

4.13 Ecologie

Toetsingskader

Het toetsingskader voor ecologie wordt gevormd door de Flora- en faunawet, de Wet natuurbescherming en de Provinciale Verordening ruimte.

Referentiesituatie

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen (Staelduinse Bos) ligt circa 1,7 km ten noordwesten van het plangebied. Dit gebied maakt tevens deel uit van Natuurnetwerk Nederland. Ten noorden van de N223 vormt het Oranjekanaal een ecologische verbindingzone. Belangrijke weidevogelgebieden liggen op meer dan 2,4 km afstand. Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn.



Figuur 4.8 Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. beschermde natuurgebieden (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

Toetsing en conclusie

Natura 2000

Uit de passende beoordeling (zie ook 4.2 en Bijlage 7) blijkt dat vanwege de afstand tot Natura 2000 en het feit dat er geen kwalificerende verstoringsgevoelige soorten zijn opgenomen voor het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen (Staelduinse Bos), effecten zoals areaalverlies, versnippering, verstoring, verontreiniging en verandering van de waterhuishouding op voorhand worden uitgesloten. Het bedrijventerrein Honderdland fase 2 kan als gevolg van de verkeersgeneratie en emissies van bedrijven wel leiden tot vermessing en verzuring door stikstofdepositie.

Uit het onderzoek naar stikstofdepositie is gebleken dat het planeffect van bedrijven in maximaal categorie 5.1 (maakt dit bestemmingsplan niet mogelijk, maar is wel als berekening meegenomen), 2,53 dan wel 2,21 mol N/ha/jr. bedraagt in het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen. Dit is de hoogste projectbijdrage. Uit de nadere analyse blijkt dat individuele ontwikkelingen binnen het kader van het PAS kunnen worden uitgevoerd, mits de grenswaarden voor individuele projecten niet te streng worden en er in de toekomst op het op moment van het aanvragen van een vergunning depositieruimte beschikbaar is. Er is op dit moment voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar. Als gevolg van de herstelstrategieën en -maatregelen zal de ecologische situatie verbeteren. Significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied vanwege het planvoornemen als geheel kunnen dan ook worden uitgesloten. De natuurlijke waarden en kenmerken van het gebied worden niet aangetast.

Er is gekozen om milieucategorie 5.1 niet op te nemen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn na het onderzoek bij de passende beoordeling in het bestemmingsplan de bedrijfsoppervlaktes aan de (zuid)westzijde van het plangebied enigszins gewijzigd (omdat zwaardere milieucategorieën verder van de woningen(bouwvlakken) af zijn komen te liggen). Derhalve is er in het kader van het bestemmingsplan een aparte berekening van de stikstofdepositie gemaakt (zie Bijlage 16, Bijlage 17, Bijlage 18 en Bijlage 19). Uit die berekening is een stikstofdepositie naar voren gekomen die 0,26 mol

N/ha/jr. lager is. Dit komt neer op een planeffect/projectbijdrage van ten hoogste van 2,27 dan wel 1,95 mol N/ha/jr. De conclusie uit de passende beoordeling is van toepassing op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Flora en fauna

Er zijn in het kader van planMER en bestemmingsplan onderzoeken verricht. Deze zijn opgenomen als Bijlage 20, Bijlage 21 en Bijlage 22.

Op basis van de ecologische quickscan wordt geconcludeerd dat:

De volgende beschermde soorten aanwezig zijn:

- Tabel 1: zwanenbloem en haas;
- Categorie 2 vogels: huismus;
- Categorie 5 vogels: boerenzwaluw, koolmees, pimpelmees en spreeuw;
- Algemene broedvogels.

De volgende beschermde soorten op basis van het biotoop worden verwacht:

- Tabel 1: diverse grondgebonden zoogdieren en amfibieën;
- Tabel 2: kleine modderkruiper;
- Tabel 3 IV HR: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis, rosse vleermuis en baardvleermuis;
- Tabel 3 AMvB: bittervoorn;
- Categorie 2 vogels: gierzwaluw;
- Categorie 5 vogels: boomkruiper, ekster, zwarte kraai, grote bonte specht;
- Algemene broedvogels.

De volgende beschermde gebieden aanwezig zijn in en rond het projectgebied:

- Wet natuurbescherming: Solleveld & Kapittelduinen op circa 2 kilometer afstand;
- Natuurnetwerk Nederland: Vlietpolder op circa 500 meter afstand;

Rekening dient te worden gehouden met:

- De (mogelijke) aanwezigheid van de hierboven genoemde beschermde soorten;
- Het aantrekken van oeverzwaluwen doordat steile zandige hellingen in het gebied ontstaan;
- De zorgplicht zoals opgenomen in de Flora- en faunawet, die te allen tijde van toepassing is. De zorgplicht is van toepassing op alle soorten;
- De Natuurbeschermingswet 1998 aangezien de werkzaamheden mogelijke een negatief effect hebben op het beschermd natuurgebied Solleveld & Kapittelduinen volgens de Natuurbeschermingswet 1998;

Geen rekening hoeft te worden gehouden met:

- Vervolgstappen inzake het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige Ecologische hoofdstructuur) zijn niet nodig, aangezien de werkzaamheden geen effect hebben op enig gebied behorend tot NNN.

Naar aanleiding van de actualisatie is uitgesloten dat nieuwe soorten aanwezig zijn die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming en die dat nog niet waren onder de Flora- en faunawet. Aanvullende ecologische onderzoeken naar andere soortgroepen is niet nodig. De soortgerichte onderzoeken naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw worden, zoals reeds gepland, uitgevoerd in 2017. Een andere werkwijze of vervolgstappen naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van soortbescherming zijn derhalve niet nodig.

4.14 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd

op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Ook bij de aanleg van nieuwe gezoneerde wegen is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Toetsing en conclusie

Aangezien voor de realisatie van het planvoornemen nieuwe wegen worden aangelegd en aangesloten op bestaande wegen, is op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek noodzakelijk. Daarnaast heeft de realisatie van het plan effect op de verkeersintensiteiten op omliggende wegen, hetgeen kan leiden tot ongewenste toename in geluidsbelasting als gevolg van deze wegen. Tot slot worden langs de Maasdijk (N220) vijf nieuwe woningen geprojecteerd waarvoor de geluidsbelasting moet worden bepaald. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 23.

Het plan voorziet in de bestemming van vijf woningen langs de Maasdijk. Deze woningen ondervinden een geluidsbelasting hoger dan de grenswaarde voor nieuwe woningen in stedelijk gebied. Het toepassen van een geluidsreducerend wegdek op de Maasdijk is niet voldoende om de geluidsbelasting terug te brengen tot onder de grenswaarde. De geluidsbelasting voldoet wel aan de maximaal te ontheffen waarde voor woningen in stedelijk gebied. Voor de betreffende woningen moet een hogere waarde worden vastgesteld. Als gevolg van de nieuw aan te leggen Weg door Honderdland ondervindt 1 nieuwe woning een geluidsbelasting van meer dan 48 dB. Voor deze woning is in het kader van de aanleg van de Weg door Honderdland een integrale maatregel afgewogen.

Als gevolg van de aanleg van de Weg door Honderdland ondervinden 6 woningen een geluidsbelasting van meer dan 48 dB. Door toepassing van een dunne deklaag type B over 760 meter kan voor drie woningen de geluidsbelasting worden teruggebracht tot ten hoogste 48 dB. Voor de overige drie woningen moet een hogere waarde worden vastgesteld. De fysieke wijziging van wegen binnen het onderzoeksgebied leidt niet tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Woningen langs de Galgeweg tussen Oranjesluisweg en Piet Struijkweg ondervinden een toename tot 5 dB als gevolg van de toename in verkeersintensiteit op dit wegvak ten opzichte van de autonome ontwikkelingen. Voorgesteld wordt dit wegvak te voorzien van een dunne deklaag type B, waarmee de toename kan worden gereduceerd tot 1 dB.

De geluidsbelasting als gevolg van de N223 neemt ter plaatse van twee woningen 3 tot 4 dB toe ten opzichte van de eerder verleende hogere waarde. Het treffen van maatregelen is niet doelmatig. Ten opzichte van de referentiesituatie is de toename verwaarloosbaar te noemen. Ook is de geluidsbelasting niet hoger dan de maximaal te ontheffen waarde.

woning	maatgevende weg	hogere waarde in dB inclusief maatregel	hogere waarde in dB zonder maatregel
Maasdijk 27 (n)	Maasdijk	54	54
Maasdijk 33a (n)	Maasdijk	55	55
Maasdijk 33a (n)	Weg door Honderdland	-	50
Maasdijk 35	Weg door Honderdland	49	51
Maasdijk 35a	Weg door Honderdland	49	51
Maasdijk 37	Weg door Honderdland	-	49
Maasdijk 37 A	Weg door Honderdland	-	49
Maasdijk 37b (n)	Maasdijk	55	55
Maasdijk 39a	Maasdijk	55	55
Kleine Hei ong. (n)	Maasdijk	56	56
Verkadestraat 25	Weg door Honderdland	49	49

Aan de hand van een onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevel van de betreffende woningen moet worden aangetoond dat het geluidniveau in de woning voldoet aan de wettelijke eisen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Wettelijk kader

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde standaarden (thans SVBP2012, IMRO2012, STRI2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. Ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van belang voor bestemmingsplannen.

5.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Verbeelding

Eisen aan de verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- de ondergrond, waarop de verbeelding is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de verbeelding wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven of, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- de volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde zoals van de regels (alfabetisch).

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals 'BT - 1' voor 'Bedrijventerrein - 1'.

Verder geldt het volgende:

- gebouwen mogen (uitsluitend) binnen het op de verbeelding aangeduide 'bouwvlak' worden opgericht;
- maatvoeringsaanduidingen zoals de minimum en maximum bouwhoogte worden aangegeven door middel van een matrix bij het bouwvlak;
- een gevellijn kan worden opgenomen om de positie van gebouwen en/of een nadere specificatie van de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen (zoals hoogteaccenten) te regelen;
- ten slotte kunnen er op de verbeelding aanduidingen, zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid worden aangegeven.

Plangrenzen plangebied

Aan de Maasdijk is de grens van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' aangehouden. De bruggen ten behoeve van de functies aan de Maasdijk zijn toegestaan binnen de bestemming Water in het artikel 19.1.e in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'.

Aan de westzijde nabij de N220 (Maasdijk) is de grens van het stedenbouwkundig plan aangehouden. De plangrens langs de A20 is het bestemmingsplan N223 Westerlee-Maasdijk, en verlengde van deze grens. Het bestemmingsplan fase 1 vormt de oostelijke grens.

De gehanteerde bestemmingen

De keuze voor de gehanteerde bestemmingen is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Dit betekent concreet het volgende. De noordelijke zichtlocatie heeft de bestemming 'Gemengd'. Ter plaatse is namelijk een bepaalde functiemenging met publieksaantrekkende functies gewenst. Het toekomstige bedrijventerrein heeft een passende bestemming gekregen waarbij onderscheid is gemaakt in drie typen bedrijfsbestemmingen. De bestemming Bedrijventerrein - 1 is toegekend aan de 'middenzone' en de zone langs de A20. De bestemming Bedrijventerrein - 2 is

toegekend aan de zone langs de Maasdijk met uitzondering van het perceel Blauwhék 27-29. Ter plaatse is een bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Het onderscheid tussen de bestemmingen Bedrijventerrein - 1 en Bedrijventerrein - 2 is gemaakt omdat het ruimtelijk beeld van beide gebieden gedifferentieerd is: ter plaatse van de middenzone en zone langs de A20 worden grootschalige bedrijfspercelen uitgegeven. Langs de Maasdijk zijn de bedrijfskavels kleiner. De juridische regeling is hierop afgestemd. Het openbaar gebied tot slot is als zodanig met een passende bestemming geregeld door de bestemmingen Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Water.

Ter hoogte van de bestaande en nieuw te realiseren woningen aan de Maasdijk (N220) zijn de bestemmingen Wonen en Tuin gehanteerd. De nieuwe en bestaande interne wegen zijn bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied.

Regels

Op grond van SVBP2012 hebben de hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde:

- in de Inleidende regels worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald;
- in de Bestemmingsregels worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven;
- de Algemene regels bevatten een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een antidubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing is;
- de Overgangs- en slotregels ten slotte geven overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Ook bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (hoofdstuk 2 van de regels) moet een vaste volgorde gebruikt worden: een bestemmingsregel heeft niet alle voorgeschreven elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbeltelbepaling.

Tot slot dienen de regels zoveel mogelijk aan te sluiten bij de modelregels voor bestemmingsplannen die onder andere ook voor andere bestemmingsplannen in de gemeente Westland zijn gehanteerd.

5.3 Toelichting op de inleidende regels

Begrippen (Begrippen)

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (Wijze van meten)

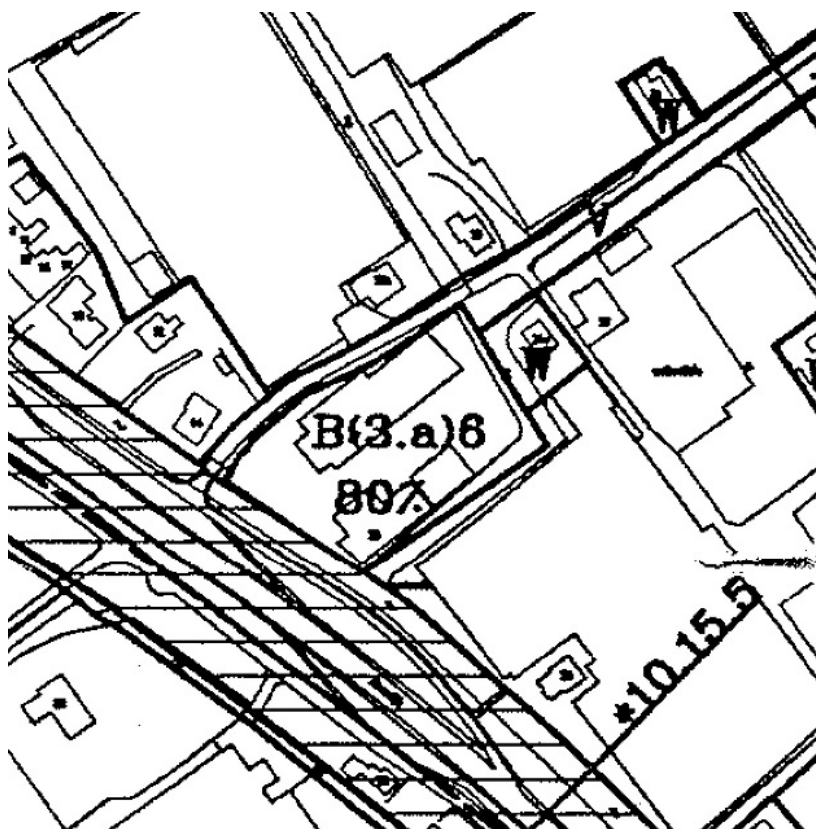
Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.4 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen

Bedrijf (Bedrijf)

Deze bestemming is opgenomen voor het bestaand bedrijfsperceel Blauwhék 27-29. De vigerende milieucategorie is (3.a), in de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt hiermee een richtafstand van 50 m bedoeld. Dit komt overeen met milieucategorie 3.1. Ter plaatse is één bestaande bedrijfswoning

aanwezig, dit is geborgd in de regels. Conform de vigerende regeling geldt een bebouwingspercentage van 80% en is één bedrijfswoning toegestaan met een maximum inhoud van 500 m³, zie artikel 12.3 van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied.



Figuur 5.1 Vigerende plankaart ter plaatse van Blauwhek 27-29

Bedrijventerrein - 1 (Bedrijventerrein - 1)

Bestemmingsregels

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' zijn zowel bedrijven toegestaan, alsmede wegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen. De oppervlakte van een bedrijfsgebouw binnen deze bestemming dient minimaal 450 m² te bedragen, dit is dus de footprint of grondoppervlak van het gebouw. En binnen deelgebied 2a is de minimale maat gesteld op 4.000 m². Binnen deze bestemming is het namelijk niet gewenst dat er zich te kleinschalige bedrijven vestigen. Bedrijven zijn toegestaan voor zover deze behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijvigheid. De milieucategorie van de bedrijven wordt bepaald aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan. Het bedrijventerrein is in de Bedrijventerreinenvisie 2013 aangewezen als toekomstig regionaal terrein. Anders dan bijvoorbeeld de pure agrologistieke bedrijventerreinen in de gemeente is er om die reden in het bestemmingsplan een algemene Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Hierdoor zijn verscheidene bedrijven met een regionaal karakter toegestaan. Wel is de algemene Staat van Bedrijfsactiviteiten aangepast om ongewenste situaties, zoals bijvoorbeeld een puinbreker (veel stof) naast een voedselverwerkend bedrijf, te voorkomen. In de bedrijvenlijst zijn dergelijke bedrijven verwijderd en daarmee niet toegestaan.

Voor het vaststellen van de milieuzonering is uitgegaan van de bestaande woonbebouwing of solitaire woningen (burgerwoningen en bedrijfswoningen) in of langs de randen van het plangebied. Bedrijven uit een zwaardere categorie dienen op een grotere afstand van de woonbebouwing te worden gesitueerd dan de bedrijven uit lagere milieucategorieën. Voor een uitgebreide toelichting op de aanpak van de milieuzonering, zie ook paragraaf 4.4 Bedrijven en milieuzonering. De milieuzonering is op de verbeelding aangegeven door middel van categorie aanduidingen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1'. Op de verbeelding is na de letter die de bestemming aangeeft, de hoogst

toelaatbare categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (tussen haakjes) aangegeven (bijvoorbeeld BT - 1 (b<4.1)). Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' varieert de algemene toelaatbaarheid van maximaal milieucategorie 3.1 tot en met maximaal milieucategorie 5.1.

Bouwregels

Bebouwing ten dienste van de bestemming mag alleen worden gerealiseerd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Op de verbeelding en in de regels zijn de minimale en maximale hoogtematen van de bebouwing aangegeven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bebouwingspercentage binnen de bestemming bedraagt maximaal 70%. Hiervan kan alleen worden afgeweken met het oog op intensief ruimtegebruik.

In het plan is daarnaast een aantal bijzondere bouwregels van toepassing. Ter plaatse van de bedrijfsperven langs de A20 en de centrale ontsluitingsweg (de van noord naar zuid lopende hoofdontsluitingsweg in het middengebied) dient de voorgevel (de representatieve zijde) van bedrijfsgebouwen in het gebied te worden gebouwd waar een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 1' of 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2' is opgenomen. Deze twee zones zijn opgenomen om een geordend en ruimtelijk gestructureerd beeld te kunnen doorzetten, zoals dat ook in Honderdland fase 1 is gedaan. Daarnaast is een mogelijkheid opgenomen voor hoogteaccenten langs de A20. Hiervoor is de figuur 'gevellijn' opgenomen. Ter plaatse van de gevellijn dient een hoogteaccent gerealiseerd te worden over ten hoogste 25% van de breedte van gebouwen en met een maximale bouwhoogte van 25 m. De voorgevel van het hoofdgebouw ligt maximaal 5 m achter de voorgevel van het hoogteaccent. Voor het overige geldt de op de planverbeelding aangegeven maximum bouwhoogte.

Loading docks zijn niet toegestaan aan de A20-zone, maar wel langs de dwarswegen en de centrale ontsluitingsas.

Om te voorkomen dat er 'gaten' ontstaan in de bebouwing in de voorgevelzone is opgenomen dat gebouwen en overkappingen langs de voorgevelzone A20 over ten minste 2/3 van de lengte van het bouwperceelgrens (aan de zijde van de voorgevelzone A20) dienen te worden gebouwd. Om het ruimtelijk beeld in deze zone te waarborgen, is daarnaast opgenomen dat de representatieve zijde van onzelfstandige kantoren van bouwpercelen die zijn gelegen evenwijdig aan de voorgevelzone (sba-vgz2) georiënteerd dienen te zijn op de zone A20.

Ook gebouwen langs de dwarswegen moeten voor 2/3 dienen over ten minste 2/3 van de lengte van het bouwperceelgrens (aan de zijde van de dwarswegen) te worden gebouwd, om zodoende 'gaten' in de bebouwing te voorkomen. Met de dwarswegen worden de drie wegen bedoeld, die haaks op de noord-zuidgeoriënteerde hoofdontsluitingsweg staan.

Afwijken van de bouwregels

In dit lid is een aantal bepalingen opgenomen in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Het gaat hier om het aanpassen van het maximum bebouwingspercentage, het toestaan van loading docks langs de A20 en het toestaan van een hogere bouwhoogte van erfafscheidingen.

Specifieke gebruiksregels

In dit lid is een aantal bepalingen opgenomen die bepaalde gebruiksvormen uitsluiten. Het Bevi is in de regeling geïmplementeerd door middel van het uitsluiten van risicovolle inrichtingen. In de begrippen is het begrip 'risicovolle inrichtingen' verklaard. Ook geluidshinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan. Daarnaast zijn een aantal specifieke gebruiksvormen uitgesloten zoals zelfstandige kantoren, opslag en verkoop van consumentenvuurwerk, activiteiten waarvoor een planMER-plicht geldt.

Tot slot zijn specifieke gebruiksregels opgenomen die te maken hebben met het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit op het bedrijventerrein. Het gaat hierbij om regels ten aanzien van opslag, in-/uitritten en de realisatie van groen.

Afwijken van de gebruiksregels

In het eerste lid is bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar is en voor bedrijven die niet genoemd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein', op voorwaarde dat deze bedrijfsactiviteiten (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de lagere algemeen toegelaten milieucategorieën. In het tweede lid is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van opslag van materialen voor de voorgevel, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. In het derde lid is een bepaling opgenomen met betrekking tot het toestaan van een extra in-/uitrit of een bredere in-/uitrit.

Wijzigingsbevoegdheden

Om te voorkomen dat zich in het plangebied een planmer-plichtig bedrijf vestigt, waardoor er in dat kader een planMER voor het bestemmingsplan nodig is, zijn planmer-plichtige activiteiten niet rechtstreeks toegestaan. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kunnen deze alsnog worden toegestaan, mits vooraf een milieueffectenrapportage wordt opgesteld zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een risicovolle inrichting toe te staan of de contour voor het PR van 10^{-6} /jaar bij een bestaande risicovolle inrichting te vergroten, mits een positieve verantwoording van het GR plaatsvindt.

Bedrijventerrein - 2 (Bedrijventerrein - 2)

De regeling van deze bestemming is in de basis vergelijkbaar met de bestemming 'Bedrijventerrein - 1'. Deze bestemming is opgenomen voor de bedrijfspercelen in de Maasdijkzone. Wel zijn er enkele verschillen. Zo bedraagt de minimum oppervlakte per bedrijfsvestiging ten minste 110 m² en is de toegestane goot- en bouwhoogte lager. Aangezien de bedrijfspercelen dicht op de woonbebouwing liggen, zijn bedrijven toegestaan uit maximaal categorie 2 tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook zijn in dit gebied geen hoogteaccenten toegestaan. Wel geldt de 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 1' waar de voorgevel van de gebouwen in dient te worden gebouwd. Deze bestemming kent een ruimtelijke koppeling met de bestemming Groen met de aanduiding 'kantoren'. Deze parkeergronden kunnen wel worden uitgegeven aan bedrijven ten behoeve van parkeren. Om het groene karakter te borgen, is dit weergegeven met de bestemming Groen.

Gemengd (Gemengd)

Binnen de bestemming 'Gemengd' is zowel een bepaalde functiemenging met een representatieve uitstraling beoogd alsmede wegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse zijn enkele publieksaantrekkende functies toegestaan, zoals horeca, een congrescentrum en ten hoogste 4 zelfstandige kantoorvestigingen. Ook is maximaal 1 verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan, met uitzondering van lpg.

Bouwregels

Net als bij de bestemmingen voor het bedrijventerrein is zowel een minimum als een maximum bouwhoogte opgenomen om de gewenste beeldkwaliteit te borgen. Ook is een bebouwingspercentage van 70% opgenomen. Op het meest noordelijk gelegen bestemmingsvlak is een hoogteaccent van 50 m toegestaan.

Tevens is een specifieke bouwregel opgenomen die een koppeling legt met de stedenbouwkundige uitgangspunten. Daartoe is in de bijlage bij regels een document 'Kaartjes bij artikel 6' opgenomen. Deze aanvullende bouwregels hebben een sterke relatie met het stedenbouwkundig plan en gaan bijvoorbeeld over de hoofdoriëntatie en representatieve zijde van gebouwen, hoogteaccenten, parkeren en groen. Ter verduidelijking zijn daartoe verschillende tekeningen toegevoegd. Op deze wijze zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten geborgd en is sprake van een toetsbaar plan.

Afwijken van de bouwregels

In dit lid is een aantal bepalingen opgenomen in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Het gaat hier om het aanpassen van het maximum bebouwingspercentage, het toestaan van een hogere bouwhoogte van erfafscheidingen en het afwijken van de minimale afstand van gebouwen tot perceelsgrenzen.

Specifieke gebruiksregels

In dit lid is een aantal bepalingen opgenomen die bepaalde gebruiksvormen uitsluiten. Het Bevi is in de regeling geïmplementeerd door middel van het uitsluiten van risicovolle inrichtingen. In de begrippen is het begrip 'risicovolle inrichtingen' verklaard. Ook geluidshinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan. Daarnaast zijn een aantal specifieke gebruiksvormen uitgesloten, zoals zelfstandige kantoren, opslag en verkoop van consumentenvuurwerk, activiteiten waarvoor een planMER-plicht geldt. Tot slot zijn specifieke gebruiksregels opgenomen die te maken hebben met het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit op het bedrijventerrein. Het gaat hierbij om regels ten aanzien van opslag en in-/uitritten.

Tevens is een bepaling opgenomen om overlast van piekgeluiden te voorkomen. Bedrijven die direct langs de Maasdijkzone zijn gelegen mogen geen dagelijkse laad- en losactiviteiten op het buitenterrein én korte stalling van vrachtwagens toelaten binnen 23 m van de gevels van de bestaande en nieuwe woningen.

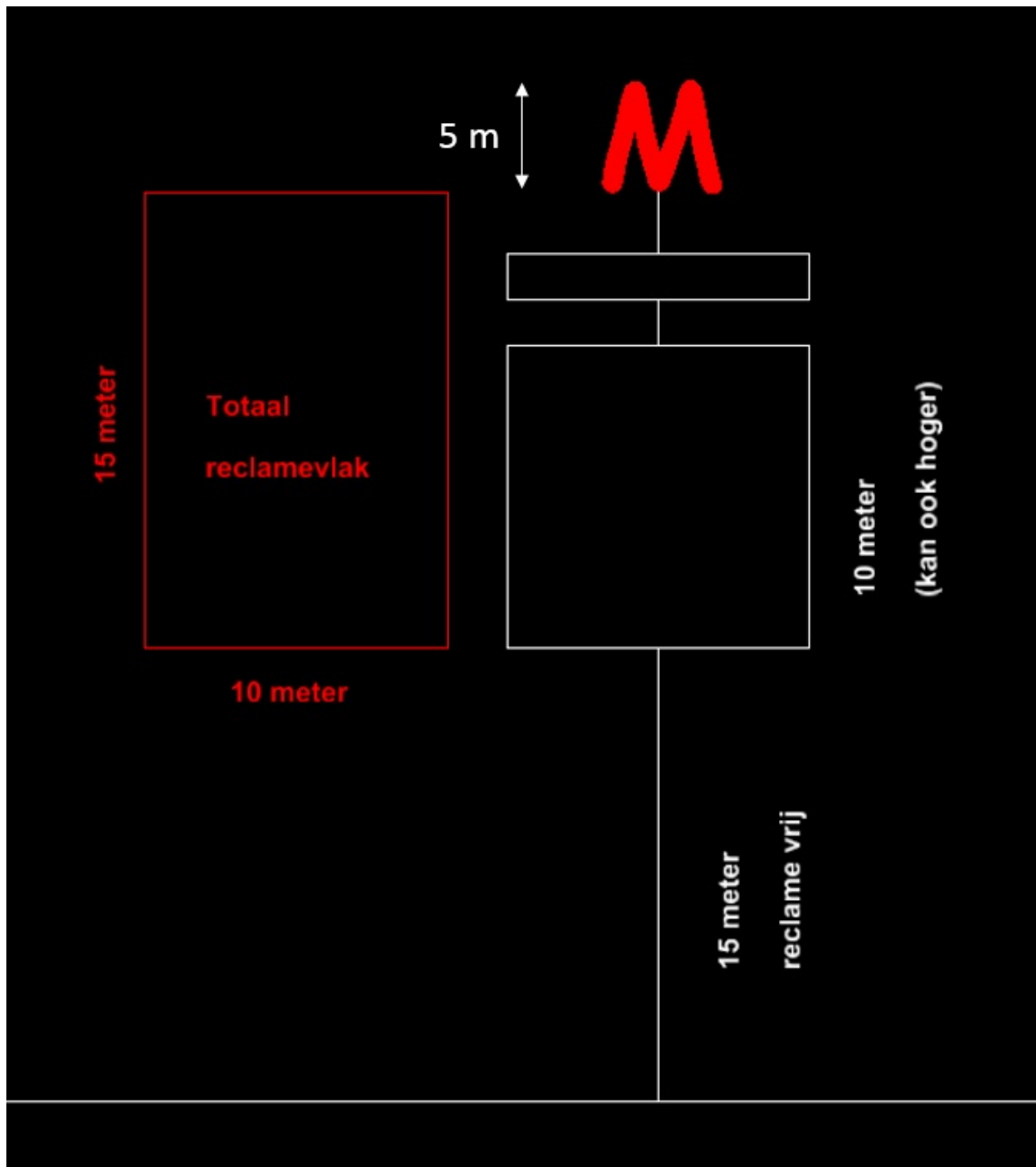
Afwijken van de gebruiksregels

In het eerste lid is bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar is en voor bedrijven die niet genoemd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein', op voorwaarde dat deze bedrijfsactiviteiten (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de lagere algemeen toegelaten milieucategorieën. In het tweede lid is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van opslag van materialen voor de voorgevel, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. In het derde lid is een bepaling opgenomen met betrekking tot het toestaan van een extra in-/uitrit of een bredere in-/uitrit.

Groen (Groen)

De groenvoorzieningen met een structurerend karakter zijn ondergebracht in de bestemming Groen. Naast beplantingen en plantsoenen zijn hier voetpaden, nutsvoorzieningen, bermen en bermsloten mogelijk. Onder deze bestemming komen ook specifieke aanduidingen voor, die het mogelijk maken in- en uitritten ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen te realiseren. Iedere aanduiding heeft daarvoor zijn eigen bepalingen.

Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen voor één mast ten behoeve van reclame- en attentie-uitingen. Onderstaand is schematisch een afbeelding opgenomen van de maximale maten die tevens zijn geborgd in de regels.



Figuur 5.2 Mast en afmetingen

Natuur (Natuur)

Het in het plangebied aangewezen gebied voor natuurcompensatie is bestemd voor 'Natuur'. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Tevens is een verbod opgenomen voor werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde ter bescherming van de natuurwaarden.

Tuin (Tuin)

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor de voortuinen en gedeeltelijk de zijtuinen bij de burgerwoningen langs de Maasdijk. Daarnaast zijn ontsluitingswegen en in-/uitritten mogelijk. Binnen deze bestemming is tevens een regeling opgenomen om erkers te realiseren.

Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied (Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied)

De bestaande en toekomstige wegen in het plangebied zijn bestemd als Verkeer, dan wel Verkeer - Verblijfsgebied. Dit is afhankelijk van het karakter van de weg. Binnen deze bestemming is een aantal

daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en dergelijke.

De nieuw aan te leggen wegen in de Maasdijkzone zijn bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Tevens zijn de bestaande entrees bestemd nabij de bruggen. De bestaande interne wegen zijn overigens niet bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied omdat deze middels privaatrechtelijke overeenkomsten zijn geregeld. Indien de ontsluiting eventueel wordt gewijzigd, vigeert de bestemming Wonen en kunnen de gronden aangewend worden voor de woon-/tuinfunctie.

Water (Water)

De bestaande watergangen in het plangebied alsmede nieuw aan te leggen watergangen zijn bestemd als Water. Op de gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de bestemming toegestaan, zoals steigers, bruggen en duikers.

Wonen (Wonen)

Bestaande woningen

De bestaande burgerwoningen in de Maasdijkzone zijn voorzien van de bestemming Wonen. De regeling voor de woonpercelen bestaat uit twee bestemmingen: Wonen en Tuin. De woningen zelf zijn voorzien van de bestemming Wonen. De regeling bestaat uit bouwvlakken ter plaatse van de aanwezige hoofdgebouwen. De gronden buiten het hoofdgebouw (zij- en achtererf) zijn gelegen buiten het bouwvlak. De gronden aan de voorzijde (en de gronden zijn bouwwerken soms zijkant) zijn bestemd als Tuin. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is voor alle woningen bepaald waar in de huidige situatie het hoofdgebouw (de woning zelf) en waar het bijgebouw (bijvoorbeeld garage) staat. Deze bestaande situatie is het uitgangspunt. Rekening houdend met karakteristieke voorgevelverspringingen en rooilijnen zijn op de bestemmingsplankaart bouwvlakken opgenomen waarmee de plaats van hoofdgebouwen juridisch is vastgelegd. Per hoofdgebouw is de goot- en bouwhoogte vastgelegd in de planregels.

Nieuwe woningen

Locaties langs de Maasdijk, waar nieuwe woningen kunnen worden gebouwd, hebben ook een woonbestemming. Omdat de positie van de nieuwe woningen nog niet op voorhand duidelijk is, is een ruim bouwvlak opgenomen aan de hand van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Vastgelegd is wel dat de voorgevel van de woning gebouwd dient te worden in of ten hoogste 2 m achter de op de verbeelding aangegeven gevellijn en dat de voorgevel maximaal 15 m breed mag zijn. Per bouwvlak is één woning toegestaan. Dit is geregeld met een aanduiding op de planverbeelding. De maximum inhoud van de woning wordt bepaald aan de omvang van de bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Tuin' x 1,5 tot een maximum van 500 m³. Hierdoor ontstaat een aanvaardbare verhouding tussen de woning en het bijbehorende erf.

Erfbebouwing

De gronden achter en deels naast het hoofdgebouw c.q. de woning zijn te gebruiken voor uitbreiding van het hoofdgebouw of voor de bouw van bijgebouwen. De regeling bevat bepalingen met betrekking tot de oppervlakte en de hoogte van erfbebouwing. In het bestemmingsplan worden er voldoende erfbebouwingsmogelijkheden geboden, terwijl de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast.

Aan-huis-gebonden ondernemingen

Aan-huis-gebonden ondernemingen zijn als ondergeschikte functie bij de hoofdfunctie wonen toegestaan. Deze mogen alleen voorkomen zolang de omvang niet meer dan 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt. Dit geldt tot een maximum van 50 m² per woning.

Leiding - Olie (Leiding - Olie)

In het plangebied is een ondergrondse olietransportleiding van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) aanwezig. Deze leiding en de bijbehorende rechtstrook heeft de bestemming 'Leiding - Olie'. Naast deze dubbelbestemming zijn ook andere bestemmingen van kracht. Ten behoeve van de andere

voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken. Nieuwbouw is slechts mogelijk op basis van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waarbij wordt getoetst aan het belang van de leiding. Voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden en werken, geen gebouwen zijnde, is een omgevingsvergunningplicht opgenomen. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang niet onevenredig wordt geschaad.

Waarde - Archeologie 2 (Waarde - Archeologie 2)

Omdat in het plangebied een kans aanwezig is dat er archeologische sporen in de grond aanwezig zijn, heeft het plangebied in zijn geheel de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 gekregen. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning voor bouwwerken, werken en werkzaamheden verbonden. Archeologisch onderzoek is in verband met een omgevingsvergunning slechts noodzakelijk indien de bouwwerken, werken of werkzaamheden zowel de maximale oppervlakte alsmede de maximale diepte (van de toegekende waarde) overschrijden. In het plangebied is archeologisch onderzoek benodigd indien de bouwwerken, werken of werkzaamheden zowel een oppervlakte hebben van meer dan 250 m² en een diepte beneden maaiveld hebben van meer dan 50 cm.

Indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn of de aanwijzing als beschermd rijksmonument op grond van de Monumentenwet 1988 is ingetrokken, kan met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid deze bestemming vervallen.

5.5 Algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

Antidubbeltelregel (Antidubbeltelregeling)

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Bro vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval dat (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Wonen mag een bepaald percentage van het erf worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (uitgedrukt in m²) niet is bereikt, kan door het bijkopen van een stuk erf van het aangrenzende perceel extra bebouwing tot dit maximum worden gerealiseerd. De antidubbeltelregel voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Algemene bouwregels (Algemene bouwregels)

De algemene bouwregels omvatten bouwregels die aanvullend op de regels van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Er wordt onder andere verwezen naar de op de verbeelding vastgelegde hoogtematen en bebouwingspercentages. Daarnaast zijn er, tenzij hoofdstuk 2 anders bepaalt, standaard hoogtematen vastgelegd voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Naast deze meer algemene bepalingen kent het artikel de volgende regelingen:

Overschrijding bouwgrenzen

Dit lid bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn.

Ondergrondse bouwwerken

In dit lid is bepaald dat de regels in dit plan ook van toepassing zijn op ondergrondse bouwwerken.

Bestaande maten

Dit lid betreft uitsluitend een bouwbeeping en geen gebruiksbeeping. Met deze bepaling wordt voorkomen, dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, onder het overgangsrecht komen te vallen. Dit zal met name van toepassing zijn op gebouwen in de Maasdijkzone die niet passen binnen de erfbebouwingsregels.

Algemene gebruiksregels (Algemene gebruiksregels)

Strijdig en geen strijdig gebruik

In het eerste lid is een aantal vormen van strijdig gebruik als bedoel in artikel 7.2 van de Wro opgenomen. Daarnaast is in het tweede lid aangegeven wat niet onder strijdig gebruik valt. Het gaat hier om gebruik dat ingevolge de APV van de gemeente Westland is toegestaan.

Parkeren en laden en lossen

In dit lid is bepaald dat bij iedere ruimtelijke ontwikkeling het Westlands Verkeer- en Vervoerplan van toepassing is. Indien de genoemde beleidsregel wordt gewijzigd, wordt getoetst aan deze gewijzigde beleidsregel inzake parkeren en laden en lossen.

Ook is geregeld dat parkeren van vrachtwagens met koelmotoren in werking op de openbare weg niet is toegestaan.

Algemene aanduidingsregels (Algemene aanduidingsregels)

In dit artikel staan in het algemeen de aanduidingen beschreven die in meerdere bestemmingen vallen en daarom niet zijn opgenomen in de artikelen van de betreffende (enkel) bestemmingen. In dit plan gaat het om de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Deze aanduiding geldt voor hetgehele bestemmingsplangebied vanwege een geluidszone van het Industrierrein Europoort-Maasvlakte. In het artikel is bepaald dat er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogen worden gebouwd ter plaatse van de genoemde gebiedsaanduiding. Hiervan kan alleen worden afgeweken indien door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat de bouw van een geluidsgevoelig object mogelijk is, dan wel een besluit hogere grenswaarden van toepassing is op het betreffende gebied.

Algemene afwijkingsregels (Algemene afwijkingsregels)

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Het gaat hier om de overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels (Algemene wijzigingsregels)

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre en in welke gevallen van een wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt ingeval van gewenste dan wel noodzakelijke geringe afwijkingen van de bestemmingsgrenzen.

Overige regels (Overige regels)

In deze bepaling is geregeld dat alle wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.6 Overgangsrecht en slotregels

In artikel Overgangsrecht Overgangsrecht is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid Overgangsrecht bouwwerken is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid Overgangsrecht gebruik is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. De slotregel beschrijft op welke wijze de regels aangehaald moeten worden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De eigendomspositie van gronden in Honderdland fase 2 is divers. De gronden in het plangebied zijn eigendom van Honderdland Ontwikkelings Combinatie (HOC), de gemeente en particulieren, zoals de bestaande eigenaren van glastuinbouwbedrijven en (bedrijfs)woningen.

Tussen HOC en de gemeente is een Samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt omtrent de integrale gebiedsontwikkeling van Honderdland fase 2. Kern van de afspraken is dat HOC voor eigen rekening en risico verantwoordelijk is voor een ten minste sluitende gebiedsexploitatie en de uitvoering van de gebiedsontwikkeling binnen het exploitatiegebied.

Exploitatieplan of verhaal kosten anderszins verzekerd

Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, respectievelijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, respectievelijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Voor Honderdland fase 2 wordt nog niet voldaan aan de criteria zoals hierboven vermeld en zal om deze reden een exploitatieplan worden opgesteld. In dat exploitatieplan wordt de financiële haalbaarheid verder onderbouwd. Het exploitatieplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Honderdland fase 2 heeft gezamenlijk met de NRD milieueffectrapportage Honderdland fase 2 ter inzage gelegen van 15 april 2016 tot en met 26 mei 2016. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een inspraakreactie. In totaal zijn er 5 reacties binnengekomen.

Inloopavond 21 april

Op 21 april 2016 is een inloopavond georganiseerd om bewoners en belanghebbenden te informeren over de planvorming. Tijdens deze avond was het mogelijk een reactieformulier in te vullen. In totaal zijn er 18 reacties binnengekomen waarop een indiener met adres vermeld stond. Deze reacties zijn van beantwoording voorzien.

Zie Bijlage 24 voor de nota inspraak. Enkele reacties hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan en de NRD milieueffectrapportage zijn in het kader van het vooroverleg tevens ter advisering naar de overleginstanties gestuurd. Hierop zijn 3 reacties ontvangen. Zie Bijlage 25 voor de Nota vooroverleg. Alle reacties hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

6.2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal wederom gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een zienswijze en zal een inloopavond georganiseerd worden.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Honderdland fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.1783.BTHONDERDLF2obp-ON02 van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw

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

1.6 aan-huis-gebonden onderneming

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

1.7 achtererf

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

1.8 afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen

een ruimte ten behoeve van de levering en retournering van vooraf elders bestelde artikelen, niet zijnde levensmiddelen of middelen voor de persoonlijke verzorging, zonder het tonen van artikelen in een showroom, etalage of anderszins.

1.9 akoestische gebiedseenheid (AGE)

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

1.10 algemene geluidsruimte

niet aan de akoestische gebiedseenheid (AGE) toegekende geluidsruimte.

1.11 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.12 antenne-installatie

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

1.13 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14 bedrijf

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

1.15 bedrijfsvloeroppervlak

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

1.16 bestaande bouwwerken

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

1.17 bestaande geluidsruimte

de geluidsruimte die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig was.

1.18 beste beschikbare technieken

Beste Beschikbare Technieken, als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze bepaling luidt ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevoegd gezag

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

1.22 bijgebouw

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

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.29 boveninsteek

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

1.30 business to business

bedrijven die producten of diensten verkopen aan andere bedrijven, die niet op de particuliere markt actief zijn.

1.31 centrale ontsluitingsweg

de centrale ontsluitingsweg als bedoeld in het beeldkwaliteitsplan Honderdland fase 2

1.32 congrescentrum

een gebouwencomplex, bestemd en ingericht voor het houden van congressen, conferenties, symposia en andere grote bijeenkomsten.

1.33 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.34 cultuur en ontspanning

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, zoals indoorspeeltuinen en speelhallen, niet zijnde een casino.

1.35 dag-, avond-en nachtperiode

beoordelingsperiode die lopen:

- voor de dag van 07.00 uur tot 19.00 uur;
- voor de avond van 19.00 uur tot 23.00 uur;
- voor de nacht van 23.00 uur tot 07.00 uur.

1.36 detailhandel

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

1.37 dienstverlening

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

1.38 etmaalwaarde

de hoogste van de volgende drie waarden van het equivalente geluidsniveau:

- de waarde over de periode 07.00 - 19.00 uur (dag);
- de met 5 dB(A) verhoogde waarde over de periode 19.00 - 23.00 uur (avond);
- de met 10 dB(A) verhoogde waarde over de periode 23.00 - 07.00 uur (nacht).

1.39 gebouw

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

1.40 geluidsbelasting in dB(A)

de etmaalwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau.

1.41 geluidsgevoelige objecten

gebouwen die dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder.

1.42 geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht.

1.43 geluidsruimte per akoestische gebiedseenheid

aan de akoestische gebiedseenheid (AGE) toegekende geluidsruimte in de vorm van een geluidsimissiewaarde in dB(A) ter plaatse van een toetspunt.

1.44 geluidszone

een op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A).

1.45 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder en onderdeel D van Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.46 groothandel

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, ter verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan bedrijven, die die goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.47 hoofdgebouw

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

1.48 horecabedrijf

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

1.49 horeca

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

1.50 hotel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met – al dan niet – als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.51 inrichting

inrichting als aangewezen krachtens artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.52 kantoor

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

1.53 kantoor-/praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.54 kap

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

1.55 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.56 langtijdgemiddeldbeoordelingsniveau

het energetisch gemiddelde van de fluctuerende niveaus van het ter plaatse in de loop van een bepaalde periode optredende geluid. het energetisch gemiddelde wordt berekend volgens de methode zoals omschreven in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (1999).

1.57 kavel

zie 'bouwperceel'.

1.58 loadingdock

een bouwwerk tegen en/of in een gebouw waar een vrachtwagen kan laden en lossen, vaak in combinatie met een laadkuil.

1.59 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.60 nutsvoorzieningen

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

1.61 onzelfstandig kantoor

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

1.62 openbaar toegankelijk gebied

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

1.63 oplaadpaal

een oplaadobject in de vorm van een paal met ten minste één aansluiting en de mogelijkheid voor twee of meer aansluitingen voor het gelijktijdig opladen van elektrische voertuigen.

1.64 oplaadinfrastructuur

het geheel van oplaadpalen, aansluitingen op het elektriciteitsnet en andere voorzieningen in de openbare ruimte op of aan de weg bestemd voor het opladen van elektrische voertuigen.

1.65 overkapping

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

1.66 peil

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

1.67 risicovolle inrichtingen

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

1.68 seksinrichting

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

1.69 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.70 Staat van Horeca-activiteiten

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

1.71 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

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

1.72 uitbouw

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

1.73 voorerf

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

1.74 voorgevel

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

1.75 voorgevelrooilijn

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

1.76 woning

een complex van ruimten, dat blijkens de indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

1.77 zelfstandig kantoor

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

1.78 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de loodrechte afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 gebruikte geluidsruimte

de bepaling van de gebruikte geluidsruimte als geluidsimissiewaarde in dB(A) ter plaatse van de toetspunten vindt plaats conform de meet- en rekenmethode industrielawaai voor complexe situatie (methode II), zoals beschreven in de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai 1999, onder de in de genoemde handleiding bepaalde voorwaarden.

Bij de berekening wordt:

- uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie, waaronder alle tot de inrichting behorende installaties, toestellen, alsmede door die inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en alle overige tot de inrichting behorende bronnen, voor zover die plaatsvinden of zijn gelegen binnen de akoestische gebiedseenheid (AGE); deze geluidsbelasting wordt afzonderlijk bepaald voor de dag-, de avond- en de nachtperiode.
- gebruik gemaakt van het model Geomilieu (versie 4.10), waarbij de modeluitgangspunten en invoergegevens worden gebruikt zoals opgenomen in Bijlage 6 bij deze regels.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

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

2.8 inhoud van een bouwwerk

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

2.9 lengte van een aanlegsteiger

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

2.10 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.11 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' (b<2.0): bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (b<3.1): bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5 (sba-5)': één dienstwoning;
- d. bij een dienstwoning behorende voorzieningen, zoals erven, groen en water;
- e. op de gronden die gekoppeld zijn door middel van een relatieteken, is één bedrijf toegestaan;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen op de onder lid 3.1 genoemde gronden gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
- c. de maximum goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap;
- e. indien de gebouwen en overkappingen niet in de erfgrens worden gebouwd dient de afstand tot de erfgrens ten minste 3 m te bedragen.

3.2.2 Dienstwoningen

In aanvulling op het bepaalde onder lid 3.2.1 geldt voor een bedrijfswoning en bijbehorende aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen de volgende regels:

- a. de inhoud van een diensstwoning bedraagt ten hoogste 500 m³;
- b. de maximum goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap;
- d. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
- e. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- f. indien niet in de erfgrens wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfgrens:
 1. voor hoofdgebouwen: tenminste 3 m;
 2. voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen: tenminste 1 m;
- g. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 5 m;
- h. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (bezien vanaf de voorzijde) op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
- i. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 2 m;
- j. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;

- k. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- l. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- m. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- n. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

a.	van erfafscheidingen tussen de weg en 2 m achter de voorgevelrooilijn	1 m;
b.	van erfafscheidingen elders	2 m;
c.	van reclamezuilen of -constructies	10 m;
d.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Afwijken van het bebouwpercentage*

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

3.3.2 *Afwijken van bouwhoogtes*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.1 onder c voor gebouwen en overkappingen met een lagere bouwhoogte, met dien verstande dat:
 - 1. daarmee geen economische belangen worden geschaad;
 - 2. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- b. het bepaalde in lid 3.2.3 onder a voor het bouwen van een erfafscheiding hoger dan 1 m, met dien verstande dat:
 - 1. dit in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;
 - 2. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
 - 3. er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen.

3.3.3 *Afwijken van de afstand van gebouwen tot de erfgrans*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder d: voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een korte afstand tot de erfgrans met dien verstande dat:

- a. de gebruikswaarde van de voor 'Bedrijf' bestemde gronden niet onevenredig wordt geschaad;
- b. geen inbreuk wordt gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak zoals aangegeven met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Gebruik van gebouwen*

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. geluidshinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- e. onzelfstandige kantoren zijn toegestaan, mits het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak bedraagt;
- f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- g. detailhandel is niet toegestaan.

3.4.2 *Opslag*

Opslag en stallen van goederen, materialen en materieel in de open lucht op een bedrijfsperceel is alleen toegestaan binnen het bouwvlak achter de voorgevel van een bedrijfsgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

3.4.3 *in-/uitrit*

Voor in-/uitritten ten behoeve van de ontsluiting van bedrijfspercelen geldt dat:

- a. maximaal 1 in-/uitrit per bedrijf is toegestaan.
- b. de breedte van de in-/uitrit ten hoogste 10 m bedraagt.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.

3.5.2 *Afwijken voor opslag van goederen en materialen voor de voorgevel*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2 ten behoeve van het toestaan van opslag van goederen en materialen voor de voorgevel of het verlengde daarvan, onder de volgende voorwaarden:

- a. dit in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;
- b. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- c. er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen;
- d. dit niet ten koste gaat van de beeldkwaliteit van de voor 'Bedrijf' bestemde gronden .

Artikel 4 Bedrijventerrein - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 1' (BT - 1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (b<3.1): bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1) ;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' (b<3.2): bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1) ;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' (b<4.1): bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1) ;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' (b<4.2): bedrijven uit ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1) ;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - geluidszoneringsplichtige inrichting' (sb-gl) is een geluidszoneringsplichtige inrichting toegestaan;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden, met in achtneming van de verplichting die is opgenomen in 4.4.5, de volgende regels.

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen op de onder lid 4.1 genoemde gronden gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen de op de planverbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd over ten minste 2/3 van de breedte van het perceel;
- c. het totale oppervlak bedraagt niet meer dan het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
- d. de maximum bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 1' [sba-vgz1] bedraagt de bouwhoogte voor gebouwen en overkappingen ten minste 10 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2' [sba-vgz2] bedraagt de bouwhoogte voor gebouwen en overkappingen ten minste 7 m;
- g. indien de gebouwen en overkappingen niet in de zijdelingse of achterste bouwperceelgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de bouwperceelsgrens ten minste 3 m te bedragen;
- h. gebouwen worden plat afgedekt;
- i. de oppervlakte van een bedrijfsgebouw/ -unit bedraagt ten minste 450 m²;
- j. overkappingen dienen in, of achter de voorgevelrooilijn van gebouwen te worden gesitueerd.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen in voorgevelzone 1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 1' [sba-vgz1] gelden bovendien de volgende regels:

- a. gebouwen dienen zodanig te worden gesitueerd, dat de voorgevels in en evenwijdig aan de op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 1' [sba-vgz1] worden gebouwd;
- b. er dient een hoogteaccent gerealiseerd te worden, met dien verstande dat:
 1. het hoogteaccent in de figuur 'gevellijn' wordt gebouwd;
 2. het hoogteaccent over een lengte van maximaal 25% van de voorgevel van het aangrenzende hoofdgebouw gerealiseerd wordt;
 3. de bouwhoogte van het hoogteaccent ten hoogste 1,5 keer de bouwhoogte van het aangrenzende hoofdgebouw bedraagt met een maximum van 25 m;
 4. de voorgevel van het hoogteaccent ligt maximaal 5 m voor de voorgevel van het aangrenzende

hoofdgebouw;

- c. de representatieve en/of opengewerkte (kantoor)delen van het bedrijfsgebouw dienen in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 1' [sba-vgz1] te worden gesitueerd;
- d. loading docks en voorzieningen ten behoeve van bevoorrading en expeditie zijn niet toegestaan.

4.2.3 Gebouwen en overkappingen in voorgevelzone 2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2' [sba-vgz2] gelden bovendien de volgende regels:

- a. gebouwen dienen zodanig te worden gesitueerd, dat de voorgevels in en evenwijdig aan de op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2' [sba-vgz2] worden gebouwd;
- b. de representatieve en/of opengewerkte (kantoor)delen van het bedrijfsgebouw dienen in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2' [sba-vgz2] te worden gesitueerd.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

a.	van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 m achter de voorgevelrooilijn	1 m;
b.	van erfafscheidingen elders	2 m;
c.	van reclamezuilen of -constructies	10 m;
d.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van het bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder b voor een bebouwingspercentage tot een maximum van 90% ten behoeve van, al of niet onder peil, te integreren parkeervoorzieningen met dien verstande, dat:

- a. dit in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;
- b. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- c. er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen. een maximum van 90% ten behoeve van, al of niet onder peil, te integreren parkeervoorzieningen.

4.3.2 Afwijken van bouwhoogtes erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.4 onder a voor het bouwen van een erfafscheiding hoger dan 1 m, met dien verstande dat:

- 1. dit in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;
- 2. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- 3. er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen.

4.3.3 Afwijken voor loading docks langs de A20

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder d voor het toestaan van loadingdocks en voorzieningen ten behoeve van bevoorrading en expeditie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 1' [sba-vgz1] met dien verstande dat:

- a. dit in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;
- b. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- c. er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Gebruik van gebouwen

Met betrekking tot het gebruik van de gebouwen gelden de volgende regels:

- a. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. geluidshinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- e. zelfstandige kantoren, showrooms en leisuurexposities zijn niet toegestaan;

- f. onzelfstandige kantoren zijn toegestaan, mits het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak bedraagt met een maximum van 3.000 m²;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. zijn (onzelfstandige) kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak groter dan 1.500 m² niet toegestaan binnen de aanduiding 'veiligheidszone - windturbine';
- h. detailhandel en groothandel zijn niet toegestaan met uitzondering van detailhandel 'business to business'.

4.4.2 Opslag

Opslag en stallen van goederen, materialen en materieel in de open lucht op een bedrijfsperceel is alleen toegestaan binnen het bouwvlak achter de voorgevel van een bedrijfsgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

4.4.3 In-/uitrit

Voor in-/uitritten ten behoeve van de ontsluiting van bedrijfspercelen geldt dat:

- a. maximaal 1 in-/uitrit per bedrijf is toegestaan.
- b. de breedte van de in-/uitrit ten hoogste 10 m bedraagt;

4.4.4 Parkeren

Het parkeren dient plaats te vinden achter de voorgevel van een bedrijfsgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

4.4.5 Groene haag

Op of direct nabij de bestemmingsgrens wordt een doorgaande groene haag van tenminste 1 m breed gerealiseerd en in stand gehouden, dit uitgezonderd ter plaatse van gebouwen die in de bestemmingsgrens zijn gesitueerd en ter plaatse van de in-/uitritten.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

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

4.5.2 Afwijken voor opslag/stallen van goederen, materialen en materieel voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.2 ten behoeve van het toestaan van opslag van goederen en materialen voor de voorgevel of het verlengde daarvan, onder de volgende voorwaarden:

- a. dit in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;
- b. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- c. er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen.

4.5.3 Afwijken ten behoeve van aansluitingen van in-/uitritten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.3 ten behoeve van het aanleggen van een extra in-/uitrit en/of een bredere in-/uitrit, met dien verstande dat:

- a. dit niet tot verkeerskundige bezwaren leidt;
- b. dit niet tot stedenbouwkundige bezwaren leidt;
- c. dit niet tot onevenredige hinder/schade voor aangrenzende percelen leidt.

4.5.4 Afwijken voor parkeren voor bezoekers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.4 ten behoeve van het aanleggen van een beperkt aantal parkeerplaatsen voor de voorgevel voor bezoekers.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 *Wijzigingsbevoegdheid risicovolle inrichting*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' zodanig wijzigen dat activiteiten, zoals bedoeld in lid 4.4.1 onder a zijn toegestaan, mits:

- a. het gaat om het toestaan van een risicovolle inrichting dan wel het vergroten van de contour voor het PR van 10^{-6} /jaar bij een bestaande risicovolle inrichting, mits het uit oogpunt van externe veiligheid mogelijk is;
- b. een positieve verantwoording van het GR plaatsvindt;
- c. dit niet tot verkeerskundige bezwaren leidt;
- d. dit niet tot stedenbouwkundige bezwaren leidt;
- e. dit uit het oogpunt van economisch belang niet ongewenst is.

4.6.2 *Wijzigingsbevoegdheid voor planmer-plichtige activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' zodanig wijzigen dat activiteiten, zoals bedoeld in lid 4.4.1 onder d zijn toegestaan, mits:

- a. vooraf een milieueffectrapportage wordt opgesteld zoals bedoeld in de Wet milieubeheer;
- b. dit niet tot verkeerskundige bezwaren leidt;
- c. dit niet tot stedenbouwkundige bezwaren leidt;
- d. dit uit het oogpunt van economisch belang niet ongewenst is.

Artikel 5 Bedrijventerrein - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' (BT - 2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' (b<2): bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (b<3.1): bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1) ;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' (b<3.2): bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k): tevens zelfstandige kantoren zonder baliefunctie;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen op de onder lid 5.1 genoemde gronden gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels:

- gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen de op de planverbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd;
- per bouwperceel is ten hoogste één gebouw toegestaan;
- het totale bedrijfsvloeroppervlak van zelfstandige kantoren bedraagt niet meer dan 1.000 m²;
- gebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd over ten minste 2/3 van de breedte van het perceel;
- het totale oppervlak bedraagt niet meer dan het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
- de maximum bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 1' [sba-vgz1] bedraagt de bouwhoogte voor gebouwen en overkappingen ten minste 10 m;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2' [sba-vgz2] bedraagt de bouwhoogte voor gebouwen en overkappingen ten minste 7 m;
- indien de gebouwen en overkappingen niet in de zijdelingse of achterste bouwperceelgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de bouwperceelsgrens ten minste 3 m te bedragen;
- gebouwen worden plat afgedekt;
- gebouwde parkeervoorzieningen en parkeren op daken van gebouwen zijn niet toegestaan;
- de oppervlakte van een bedrijfsgebouw/-unit bedraagt ten minste 110 m²;
- overkappingen dienen in, of achter de voorgevelrooilijn van gebouwen te worden gesitueerd;
- loading docks en voorzieningen ten behoeve van bevoorrading en expeditie zijn niet toegestaan in der naar de bestemming 'Wonen' gekeerde gevels.

5.2.2 Gebouwen en overkappingen in voorgevelzone 2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2' [sba-vgz2] gelden bovendien de volgende regels:

- gebouwen dienen zodanig te worden gesitueerd, dat de voorgevels in en evenwijdig aan de op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2' [sba-vgz2] worden gebouwd;
- de representatieve en/of opengewerkte (kantoor)delen van het bedrijfsgebouw dienen in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2' [sba-vgz2] te worden gesitueerd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

a.	van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 m achter de voorgevelrooilijn	1 m;
----	--	------

b.	van erfafscheidingen elders	2 m;
c.	van reclamezuilen of -constructies	10 m;
d.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Afwijken van het bebouwingspercentage*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage tot een maximum van 90% ten behoeve van, al of niet onder peil, te integreren parkeervoorzieningen met dien verstande, dat:

- dit in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;
- er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen.

5.3.2 *Afwijken voor bouwhoogtes erfafscheidingen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder a voor het bouwen van een erfafscheiding hoger dan 1 m, met dien verstande dat:

- dit in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;
- er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Gebruik van gebouwen*

Met betrekking tot het gebruik van de gebouwen gelden de volgende regels:

- risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- geluidshinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- showrooms en leisurfuncties zijn niet toegestaan;
- onzelfstandige kantoren zijn toegestaan, mits het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak bedraagt met een maximum van 3.000 m²;
- detailhandel en groothandel zijn niet toegestaan met uitzondering van detailhandel 'business to business'.

5.4.2 *Opslag*

Opslag en stallen van goederen, materialen en materieel in de open lucht op een bedrijfsperceel is alleen toegestaan binnen het bouwvlak achter de voorgevel van een bedrijfsgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

5.4.3 *Laad- en losactiviteiten*

Dagelijkse laad- en losactiviteiten en het kort parkeren van vrachtwagens zijn niet toegestaan binnen een afstand van 23 m van de bouwvlakken van woningen.

5.4.4 *In-/uitrit*

Voor in-/uitritten ten behoeve van de ontsluiting van bedrijfspercelen geldt dat:

- maximaal 1 in-/uitrit per bedrijf is toegestaan.
- de breedte van de in-/uitrit ten hoogste 10 m bedraagt.

5.4.5 *Parkeren*

Voor het parkeren geldt dat:

- het parkeren dient plaats te vinden achter de voorgevel van een bedrijfsgebouw, dan wel het verlengde daarvan;
- daar waar het parkeren zichtbaar vanaf de openbare weg wordt gesitueerd dient het omgeven te worden met een groene haag van tenminste 1 meter breed.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 5.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd.

5.5.2 Afwijken voor opslag van goederen en materialen voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.2 ten behoeve van het toestaan van opslag van goederen en materialen voor de voorgevel of het verlengde daarvan, onder de volgende voorwaarden:

- a. dit in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;
- b. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- c. er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen.

5.5.3 Afwijken ten behoeve van aansluitingen van in-/uitritten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.4 ten behoeve van het aanleggen van een extra in-/uitrit en/of een bredere in-/uitrit, met dien verstande dat:

- a. dit niet tot verkeerskundige bezwaren leidt;
- b. dit niet tot stedenbouwkundige bezwaren leidt;
- c. dit niet tot onevenredige hinder/schade voor aangrenzende percelen leidt.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijzigingsbevoegdheid risicovolle inrichting

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' zodanig wijzigen dat activiteiten, zoals bedoeld in lid 5.4.1 onder a zijn toegestaan, mits:

- a. het gaat om het toestaan van een risicovolle inrichting dan wel het vergroten van de contour voor het PR van 10^{-6} /jaar bij een bestaande risicovolle inrichting, mits het uit oogpunt van externe veiligheid mogelijk is;
- b. dit niet tot stedenbouwkundige bezwaren leidt.
- c. dit uit het oogpunt van economisch belang niet ongewenst is;
- d. een positieve verantwoording van het GR plaatsvindt.

5.6.2 Wijzigingsbevoegdheid voor planmer-plichtige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' zodanig wijzigen dat activiteiten, zoals bedoeld in lid 5.4.1 sub d zijn toegestaan, mits:

- a. vooraf een milieueffectrapportage wordt opgesteld zoals bedoeld in de Wet milieubeheer;
- b. dit niet tot stedenbouwkundige bezwaren leidt;
- c. dit uit het oogpunt van economisch belang niet ongewenst is.

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, instellingen en organisaties gerelateerd aan het naastgelegen bedrijventerrein en het hoofdwegennet waaronder de volgende functies:
 1. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de 'Staat van Horeca-activiteiten' (Bijlage 2) ;
 2. congrescentrum;
 3. sportscholen;
 4. indoorspeeltuin;
 5. een afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen;
- b. verkoop van auto's, boten, caravans en motoren;
- c. volumineuze detailhandel in keukens en sanitair, voor zover in overeenstemming met beleidskaders van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Westland;
- d. meubelzaken, bouwmarkten en tuincentra, voor zover het betreft de verplaatsing van bestaande vestigingen binnen de gemeente Westland;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k): tevens zelfstandige kantoren zonder baliefunctie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' (vm): tevens ten hoogste 1 verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, met oplaadinfrastructuur, met bijbehorende autowasstraat en ondergeschikte detailhandel met een maximaal oppervlakte van 200 m²;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

6.2.1 Algemene regels gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen op de onder lid 6.1 genoemde gronden gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen de op de planverbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd;
- b. het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
- c. aan alle buitenranden van de eilanden dienen gebouwen en overkappingen te worden gebouwd over ten minste 2/3 van de breedte van het perceel, zulks met uitzondering van de buitenranden tussen de eilanden onderling;
- d. aan alle buitenranden van de eilanden dienen overkappingen achter gebouwen, of achter het verlengde van de voorgevellijn van gebouwen te worden gesitueerd, zulks met uitzondering van de buitenranden tussen de eilanden onderling;
- e. de minimum en maximum bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten minste de met de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' en ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' [sba-2] van de functie als bedoeld in lid 6.1 sub a ten minste 6 m;
- g. indien gebouwen en overkappingen niet in de achterperceelsgrens en/ of de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dan bedraagt de afsand tot die perceelsgrens ten minste 3 m;
- h. de afstand van gebouwen en overkappingen tot openbare wegen bedraagt ten minste 4 m;
- i. de oppervlakte van een bedrijfsgebouw/-unit bedraagt ten minste 450 m²;
- j. ten aanzien van zelfstandige kantoren gelden de volgende regels:
 1. het bedrijfsvloeroppervlak van zelfstandige kantoren bedraagt ten hoogste 1.000 m² per vestiging;
 2. er zijn maximaal 4 zelfstandige kantoorvestigingen toegestaan;
- k. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak voor de horecafuncties, exclusief de hotel- en congresfunctie, bedraagt ten hoogste 9.500 m²;

- I. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak van de hotel- en/of congresfunctie bedraagt ten hoogste 12.5000 m².

6.2.2 Specifieke bouwregels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' [sba-1] wordt een groenstrook met opgaande beplanting aangelegd en in stand gehouden met een breedte van ten minste 4 m;
- b. de hoofdorïëntatie en representatieve zijde van gebouwen en overkappingen moeten gericht zijn op de A20, het Westerleeplein en/of de Twee Pleinenweg, zoals met de aanduiding blauwe stippellijn is afgebeeld in figuur 1 in Bijlage 3;
- c. de hoogte van gebouwen en overkappingen, welke zijn georiënteerd op de in figuur 1 in Bijlage 3 aangegeven blauwe stippellijn, dient ten minste 10 meter te bedragen;
- d. de representatieve en/of opengewerkte (kantoor)delen van de hiervoor onder c bedoelde gebouwen, dienen gesitueerd te zijn aan de zijde van de in figuur 1 in Bijlage 3 aangegeven blauwe stippellijn;
- e. loading docks en voorzieningen ten behoeve van bevoorrading en expeditie zijn niet toegestaan in de gevels die georiënteerd zijn op de in figuur 1 in Bijlage 3 aangegeven blauwe stippellijn;
- f. overkappingen zijn niet toegestaan voor de voorgevel van gebouwen of het verlengde daarvan, welke zijn georiënteerd op de in figuur 1 in Bijlage 3 aangegeven blauwe stippellijn,;
- g. op maximaal 20 meter vanaf de grens van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - 2' dient een gebouw gerealiseerd te worden, zoals weergegeven in figuur 2 van Bijlage 3;
- h. gronden, die zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4 (sba-4) dienen voor ten minste 50% bebouwd te worden.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

a.	van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 m achter de voorgevelrooilijn	1 m;
b.	van erfafscheidingen tussen de bebouwing en de bestemming Groen	1 m;
c.	van erfafscheidingen elders	2 m;
d.	van reclamezuilen of -constructies	10 m;
e.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken van de bouwhoogtes van gebouwen

Het bevoegd gezag kan, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 3' [sba-3] en de 'specifieke bouwaanduiding - 4 (sba-4)', bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 onder e en een grotere bouwhoogte toestaan tot maximaal 50 m, met dien verstande, dat:

- a. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- b. er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen.

6.3.2 Afwijken van het bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het in lid 6.2.1 onder b bepaalde maximum bebouwingspercentage tot een maximum van 90% ten behoeve van, al of niet onder peil, te integreren parkeervoorzieningen;
- b. het bepaalde in 6.2.2 onder h en toestaan dat gronden binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4 (sba-4)' minder dan 50% worden bebouwd;

met dien verstande, dat:

- a. dit in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;
- b. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- c. er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen.

6.3.3 Afwijken van de bouwhoogtes van erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 onder a en b voor het bouwen van een erfafscheiding hoger dan 1 m, met dien verstande dat:

- a. de maximale bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt 2 m;
- b. dit in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;

- c. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- d. er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen.

6.3.4 Afwijken van de minimale afstand tot de openbare weg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 onder h voor het bouwen op kleinere afstand van de openbare weg dan 4 m, met dien verstande dat:

- a. dit in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;
- b. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- c. er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Gebruik van gebouwen

Met betrekking tot het gebruik van de gebouwen gelden de volgende regels:

- a. met uitzondering van het bepaalde in 6.1, onder c zijn risicovolle inrichtingen niet toegestaan;
- b. geluidshinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. detailhandel en groothandel zijn niet toegestaan met uitzondering van detailhandel 'business to business';
- e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- f. onzelfstandige kantoren zijn toegestaan, mits het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak bedraagt met een maximum van 3.000 m²;
- g. showrooms zijn uitsluitend toegestaan als onderdeel van een bedrijf dat terplaatse is gevestigd, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte;
- h. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zoals bedoeld in lid 6.1 is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. het verkooppunt mag niet worden gebruikt door vrachtwagens;
 - 2. het verkooppunt leidt niet tot onevenredige hinder voor aangrenzende percelen.

6.4.2 Opslag

Opslag en stallen van goederen, materialen en materieel in de open lucht op een bedrijfsperceel is alleen toegestaan binnen het bouwvlak achter de voorgevel van een bedrijfsgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

6.4.3 in-/uitritten

Voor in-/uitritten ten behoeve van de ontsluiting van bedrijfspercelen geldt dat:

- a. maximaal 1 in-/uitrit per bedrijf is toegestaan;
- b. de breedte van de in-/uitrit ten hoogste 10 m bedraagt.

6.4.4 Parkeren

Voor het parkeren geldt, dat::

- a. parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan voor de gevels van gebouwen, of het verlengde daarvan in de buitenranden van de eilanden, zulks met uitzondering van de buitenranden tussen de eilanden onderling;
- b. daar waar het parkeren zichtbaar vanaf de wegen op en rondom de eilanden wordt gesitueerd, dient het omgeven te worden met een groene haag van tenminste 1 meter breed.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 6.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 6.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het

betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 6.1 genoemd;
mits dit uit het oogpunt van economisch belang niet ongewenst is en niet tot stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren leidt.

6.5.2 Afwijken voor opslag van goederen en materialen voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.2 ten behoeve van het toestaan van opslag van goederen en materialen voor de voorgevel of het verlengde daarvan, onder de volgende voorwaarden:

- a. dit in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;
- b. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- c. er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen;
- d. dit niet ten koste gaat van de
- e. van het bedrijventerrein.

6.5.3 Afwijken ten behoeve van aansluitingen van in-/uitritten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.3 ten behoeve van het aanleggen van een extra in-/uitrit en/of een bredere in-/uitrit, met dien verstande dat:

- a. dit niet tot verkeerskundige bezwaren leidt;
- b. dit niet tot stedenbouwkundige bezwaren leidt;
- c. dit niet tot onevenredige hinder/schade voor aangrenzende percelen leidt.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water en voetpaden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor het gebruik van de groenvoorzieningen nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers en straatmeubilair;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor het gebruik van de voetpaden nodig zijn, zoals verkeersborden en straatverlichting;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor de geleiding van het verkeer nodig zijn, zoals verkeersborden en straatverlichting;
- e. in-/uitritten en ontsluitingswegen, zulks met in achtneming van het bepaalde in 7.3;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - reclamemast' (sg-rm):
 1. tevens ten hoogste één reclamemast ten behoeve van binnen het plangebied gevestigde bedrijven;
 2. bij deze functie behorende voorzieningen, zoals hekwerken en onderhoudspaden/wegen en nutsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm vangroen - parkeren' (sg-par) is een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers toegestaan voor de voorgevel van bedrijfsgebouwen, alsmede in-/uitritten en/of ontsluitingswegen, mits:
 1. dit niet elders of anders op terrein kan worden opgelost;
 2. in ten hoogste 50% langs de grens van het bouwperceel in het talud worden gerealiseerd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - calamiteitenroute' (sg-cr): maximaal één calamiteitenontsluiting.

7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwregels van de mast ten behoeve van reclame- en attentie-uitingen zijn:
 1. de bouwhoogte van de mast bedraagt ten hoogste 30 m;
 2. vanaf peil tot een hoogte van 15 m zijn geen reclame-uitingen toegestaan;
 3. de gezamenlijke afmetingen van de reclameuitingen bedraagt in totaal maximaal 15 m hoog, maximaal 10 m breed en maximaal 10 m diep;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 1 is een grotere bouwhoogte toegestaan ten behoeve van één extra reclameuiting met een maximale hoogte, breedte en diepte van 5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 In-/ uitritten en ontsluitingswegen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ontsluitingsweg/inrit 1' (sg-oi1) is ten hoogste 1 (gecombineerde) in-/uitrit, of ontsluitingsweg toegestaan ten behoeve van de ontsluiting van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' en 'Bedrijventerrein - 2', met dien verstande dat:
 1. maximaal 1 in-/uitrit per bedrijf is toegestaan.
 2. de breedte van een in-/uitrit of ontsluitingsweg ten hoogste 10 m bedraagt;
 3. de afstand tussen twee in-/uitritten en/of tussen de in-/uitrit en een weg en/ of tussen wegen onderling ten minste 100 m bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ontsluitingsweg/inrit 2' (sg-oi2) zijn ten hoogste 3 in-/uitritten, of ontsluitingswegen toegestaan ten behoeve van de ontsluiting van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 1', met dien verstande dat:
 1. ten hoogste 1 in-/uitrit per bedrijf is toegestaan.
 2. de breedte van een in-/uitrit, of ontsluitingsweg ten hoogste 10 m bedraagt;
 3. de afstand tussen in-/uitritten onderling en/of tussen in-/uitritten en een ontsluitingsweg en/ of

- tussen ontsluitingswegen onderling ten minste 100 m bedraagt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ontsluitingsweg/inrit 3' (sg-oi3) is ten hoogste 1 (gecombineerde) in-/uitrit, of ontsluitingsweg toegestaan ten behoeve van de ontsluiting van de gronden met de bestemming 'Gemengd', met dien verstande dat de breedte van een in-/uitrit, of ontsluitingsweg ten hoogste 10 m bedraagt.
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ontsluitingsweg/inrit 4' (sg-oi4) is aan iedere zijde van de aangrenzende bestemming 'Bedrijventerrein - 2' ten hoogste 1 in-/uitrit, of ontsluitingsweg toegestaan ten behoeve van de ontsluiting van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 2', met dien verstande dat de breedte van een in-/uitrit, of ontsluitingsweg ten hoogste 10 m bedraagt.

7.3.2 Terrassen

Ten behoeve van en direct aansluitend aan gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn terrassen toegestaan, met dien verstande, dat:

- a. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- b. er geen onevenredige hinder, of overlast ontstaat op aangrenzende percelen.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Afwijken ten behoeve van aansluitingen van in-/uitritten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3.1 ten behoeve van het aanleggen van een extra in-/uitrit en/of een bredere in-/uitrit, en/of extra ontsluitingsweg en/of een bredere ontsluitingsweg of ten behoeve van een kleinere afstand tussen in-/uitritten en/of tussen een in-/uitrit en een weg of tussen wegen onderling, met dien verstande dat:

- a. dit niet tot verkeerskundige bezwaren leidt;
- b. dit niet tot stedenbouwkundige bezwaren leidt;
- c. dit niet tot onevenredige hinder/schade voor aangrenzende percelen leidt.

Artikel 8 Natuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de actuele en potentiële landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden met inbegrip van de zich daarin bevindende flora en fauna; de natuurbescherming en de water-huishouding.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met bestemming "Natuur" zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

8.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

De verbodsbepaling van 8.3.1 geldt niet voor normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die bij het van kracht worden van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of aangevraagde maar nog te verlenen vergunning; hieronder wordt mede verstaan:

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

8.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover zij voor wat betreft hun plaats, hun omvang en hun wijze van uitvoering de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van deze gronden niet in onevenredige mate aantasten. Daartoe dient een ecologisch advies te worden overgelegd bij de aanvraag om vergunning.

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ontsluitingswegen, in- en uitritten en parkeren ten behoeve van de op de naastgelegen gronden met de bestemming 'Wonen';
- c. water en overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Erkers

Een erker is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de erker wordt gesitueerd ten minste 0,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw en ten minste 0,5 m uit de kap;
- b. de diepte van de erker bedraagt ten hoogste 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een diepte van maximaal 1,5 m;
- c. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- e. de bouwhoogte van de erker bedraagt ten hoogste 4 m.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen, waaronder bermen, taluds en beplanting;
- d. straatmeubilair;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. kunstwerken;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde, die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn, zoals bruggen, dammen, verkeersborden en duikers.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, ten hoogste 3 m bedraagt.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het opslaan/stallen van goederen, materialen en materieel.

Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' (V-VB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, alsmede voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting ten hoogste 3 m bedraagt.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het opslaan/stallen van goederen, materialen en materieel.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en waterafvoer);
- b. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, keermuren, oeververbindingen, oeverbeschoeiingen, duikers, aanlegsteigers en overige waterstaatkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de breedte van oeververbindingen bedraagt ten hoogste 10 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2 voor het aanleggen van een bredere oeververbinding mits:

- a. dit niet tot verkeerskundige bezwaren leidt;
- b. dit niet tot stedenbouwkundige bezwaren leidt;
- c. dit niet tot onevenredige hinder/schade voor aangrenzende percelen leidt.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. ontsluitingswegen en in- en uitritten ten behoeve van woningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, parkeervoorzieningen en water.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het op de planverbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van bedraagt ten hoogste 4 m, respectievelijk 8 m;
- c. de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden':
 1. is ten hoogste één woning per bouwvlak toegestaan;
 2. wordt de voorgevel van een hoofdgebouw gebouwd in de figuur 'gevellijn';
 3. de goot- en bouwhoogte van bedraagt ten hoogste 4 m, respectievelijk 8 m;
 4. bedraagt de inhoud van een hoofdgebouw ten hoogste 1,5 x de oppervlakte van het bestemmingsvlak inclusief de bijbehorende bestemming 'Tuin' met een maximum van 500 m³;
 5. bedraagt de breedte van een hoofdgebouw ten hoogste 15 m.

13.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf (zij-, achter- en voorerf) bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning, tot een maximum van 50 m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte hebben dan 100 m² mag bij het maximale oppervlak van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- c. indien niet in de erfgrens wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfgrens ten minste 1 m;
- d. de diepte van een aan- of uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, bedraagt:
 1. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen: ten hoogste 3 m;
 2. bij vrijstaande woningen: ten hoogste 5 m;
- e. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (gezien vanaf de voorzijde) op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- h. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de vloer van de 1^e verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- i. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- j. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn: 1 m;
- b. van erfafscheidingen elders: 2 m;
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

13.3 Nadere eisen

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

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 3 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 13.2.2 onder a of b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-gebonden onderneming, mits:

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

Artikel 14 Leiding - Olie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olie' (L - O) aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een ondergrondse olietransportleiding met een diameter van ten hoogste 12 inch en een druk van ten hoogste 115 bar. Ingeval van strijdigheid gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn, waarbij de regels van artikel 15 voor gaan op de regels van dit artikel.

14.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 14.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

14.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Olie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

14.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 14.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 14.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

14.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 14.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betrokken leidingexploitant.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' (WR - A2) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Ingeval van strijdigheid gaan de regels van dit artikel vóór regels die ingevolge alle andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat, indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' (WR - A2) en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

15.2.1 Onderliggende bestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de onderliggende bestemming(en) bouwwerken, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, binnen de beschermingszone worden gebouwd, mits voor de verlening van de omgevingsvergunning het bevoegd gezag schriftelijk advies heeft gevraagd aan de archeologisch deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige, tenzij geen archeologisch onderzoek benodigd is.

15.2.2 Uitzonderingen onderliggende bestemming

De verplichting voor een archeologisch onderzoek geldt niet voor bouwwerken, werken en werkzaamheden met een maximale oppervlakte van 100 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm.

15.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 15.2.1 onder a genoemd archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (WR - A2) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden te verrichten:

- grondwerken dieper 50 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of dempen van (hoofd)watergangen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
- het verlagen en verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

15.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 15.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. die archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht;
- e. welke betrekking hebben op:
 - 1. kassen;
 - 2. bouwwerken, werken en werkzaamheden met een maximale oppervlakte van 250 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm.

15.3.3 Voorwaarden

- a. de werken of werkzaamheden die onder het verbod vallen, zijn slechts toelaatbaar indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet worden verstoord;
- b. indien uit het onder a genoemd archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 - 3. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. voor de verlening van de omgevingsvergunning heeft het bevoegd gezag schriftelijk advies gevraagd aan de archeologisch deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige, tenzij geen archeologisch onderzoek benodigd is.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan deze bestemming wijzigingen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn of de aanwijzing als beschermd rijksmonument op grond van de Monumentenwet 1988 is ingetrokken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Antidubbeltelregeling

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

Artikel 17 Algemene bouwregels

17.1 Bouwen van een woning binnen de geluidszone

De bouw van een woning of een gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, alsmede in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder, is binnen de geluidszone niet toegestaan, tenzij:

- a. een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woning of voor het betrokken gebouw vóór de vaststelling van dit plan is verleend;
- b. uit akoestisch onderzoek uitgevoerd volgens in artikel 2.6 aangegeven rekenregels blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

17.2 Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding

17.2.1 Ondergeschikte bouwdelen

De in Hoofdstuk 2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in Hoofdstuk 2 en door schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

17.2.2 Overschrijding voortvloeiende uit wet of normaal onderhoud

De in Hoofdstuk 2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden, indien deze hoogteoverschrijding voortvloeit uit de wet en of behoort tot normaal onderhoud.

17.3 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

17.4 Ondergrondse bouwwerken

- a. De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a mogen ondergrondse ruimten slechts worden gerealiseerd voor zover deze zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevels van het bovengronds gelegen hoofdgebouw.

17.5 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

- a. voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;

- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond en/of water als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden; het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden met uitzondering van de gronden met de bestemmingen Bedrijf, Bedrijventerrein - 1, Bedrijventerrein - 2, Gemengd, Tuin en Wonen;
- d. het gebruik van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken als seksinrichting.

18.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

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

18.3 Parkeren en laden en lossen

- a. bij elke ontwikkeling wordt het Westlands Verkeer en Vervoerplan 2005 (vastgesteld op 28-11-2006) toegepast;
- b. indien de beleidsregel als bedoeld onder a wordt gewijzigd, wordt getoetst aan deze gewijzigde beleidsregel inzake parkeren en laden en lossen;
- c. parkeren op daken van gebouwen binnen de bestemmingen Bedrijventerrein - 1 en Gemengd is toegestaan;
- d. parkeren van vrachtwagens met koelmotoren in werking op de openbare weg is niet toegestaan;
- e. het bevoegd gezag kan van het bepaalde onder a of b afwijken indien, gelet op de specifieke functies, is aangetoond dat er in voldoende parkeercapaciteit en/of laad- en losvoorzieningen wordt voorzien op eigen terrein;
- f. bij afwijking zoals bedoeld onder d kan het bevoegd gezag voorwaarden stellen aan de ruimtelijke inpassing van de voorzieningen en aan de wijze waarop de benodigde parkeercapaciteit en/of de laad- en losvoorzieningen gewaarborgd is en blijft.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 Gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie'

19.1.1 *geluidszone - industrie 1*

Voor de tot het plangebied behorende gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie 1' geldt een geluidszone vanwege het Industrierrein Europoort-Maasvlakte. Daarvoor gelden de volgende regels.

a Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie 1' mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten, als bedoeld in de Wet geluidhinder, worden gebouwd.

b Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a, mits middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat de bouw van een geluidsgevoelig object mogelijk is, dan wel een besluit hogere grenswaarden van toepassing is op het betreffende gebied.

19.1.2 *geluidszone - industrie 2*

Voor de tot het plangebied behorende gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie 2' geldt een geluidszone vanwege het bedrijventerrein Honderdland fase 2. Deze zone is de aanwijzing ingevolge de Wet geluidhinder van het gebied rond die terreinen, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dit terreinen de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie 2' gelden eveneens de regels als bedoeld in 19.1.1 onder a en b.

19.1.3 *milieuzone - gezoneerd industrierrein*

Voor de tot het plangebied behorende gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - gezoneerd industrierrein' is de geluidsruimte per akoestische gebiedseenheid (AGE) in de vorm van maximale geluidsimmissiewaarden voor de dag-, avond-, en nachtperiode op toetsingspunten vastgesteld. met het oog hierop gelden de volgende regels.

a Specifieke gebruiksregels

De geluidsruimte is per akoestische gebiedseenheid (AGE) in de vorm van maximale geluidsimmissiewaarden voor de dag-, avond- en nachtperiode op de toetspunten ter plekke van de geluidszone en de woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld aangegeven. Met het oog hierop gelden de volgende regels:

1. de gebruikte geluidsruimte mag als geluidsimmissiewaarde op alle toetspunten, die zijn vastgelegd in Bijlage 4 per AGE, voor de dag-, avond- en nachtperiode niet meer mag bedragen dan de waarden die zijn aangegeven in de toetsingstabellen in Bijlage 5, dan wel de waarden die zijn aangegeven in een omgevingsvergunning, waarin een afwijking is toegestaan;
2. het bevoegd gezag heeft een afwijkingsbevoegdheid om meer geluidsruimte toe te kennen aan een AGE voor zover er naast de over de AGE's verdeelde geluidsruimte, algemene geluidsruimte beschikbaar is en de maximaal toegestane geluidsbelasting op de geluidszone en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van woningen waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld, niet wordt overschreden;
3. onderdeel van de regels van dit plan zijn drie bijlagen, die behoren bij deze 'milieuzone - gezoneerd industrierrein':
 - a. Bijlage 4: Ligging en gegevens AGE's;
 - b. Bijlage 5: Toetsingstabellen met maximale geluidsimmissiewaarden per AGE;
 - c. Bijlage 6: Modeluitgangspunten (Bronnen en modeleigenschappen);

het navolgende gebruik is niet toegestaan:

4. voor een bedrijf gronden en bouwwerken te gebruiken voor zover dit gebruik een grotere geluidsruimte tot gevolg heeft dan is aangegeven in 19.1.2 en 19.1.3, onder a1;
5. een bedrijf in werking te hebben zonder te beschikken over een akoestische rapportage waaruit de

door het bedrijf gebruikte geluidsruimte, ingedeeld overeenkomstig het bepaalde in 19.1.3, onder a1, blijkt;

6. het bepaalde onder 5 is niet van toepassing op het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken zoals dat aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, tenzij het gebruik reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

b Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

1. het in 19.1.3 onder a 1 bepaalde teneinde een grotere geluidsruimte op een AGE toe te staan. Deze omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 1. De bedrijfseconomische noodzaak voor vergroting van de geluidsruimte is aangetoond;
 2. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:
 - Ondanks toepassing van de beste beschikbare technieken een grotere geluidsruimte noodzakelijk is ter optimalisering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering. In het akoestisch onderzoek dient de gewenste geluidsruimte te worden aangegeven alsmede een overzicht van de geluidsbronnen, de toegepaste technieken en de bedrijfstijden;
 - Door het toestaan van een grotere geluidsruimte de geluidszone, dan wel de maximaal toelaatbare geluidbelasting van bestaande en geprojecteerde woningen niet wordt overschreden.
2. het bepaalde in 19.1.3 onder a 4 t/m 6 om een grotere geluidsruimte op een kavel toe te staan, mits:
 - a. de bedrijfseconomische noodzaak voor vergroting van de geluidsruimte is aangetoond;
 - b. de verandering positief effect op werkgelegenheid kan hebben;
 - c. uit akoestisch onderzoek, is gebleken dat:
 - ondanks toepassing van de beste beschikbare technieken (BBT) en een qua milieuhinder zo goed mogelijke terreinindeling, een grotere geluidsruimte noodzakelijk is ter optimalisering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering. In het akoestisch onderzoek dient de door de aanvrager gewenste geluidsruimte en een overzicht van de geluidsbronnen, de toegepaste technieken en de bedrijfstijden voldoende zijn aangegeven;
 - door het toestaan van een grotere geluidsruimte de maximaal toegestane geluidbelasting op de geluidszone en de maximaal toelaatbare geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld, niet wordt overschreden;
 - door het toestaan van een grotere geluidsruimte geen beperking in functionering en ontwikkeling van ander bedrijven plaatsvindt;
 - d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de milieusituatie;
 - de totale beschikbare geluidsruimte binnen de geluidszone.
3. In de omgevingsvergunning worden door het bevoegd gezag de nieuwe toetsingswaarden voor immisietoetspunten vastgelegd voor het bedrijf of de nieuwe bedrijfsactiviteiten die niet mogen worden overschreden;
4. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van de betreffende bedrijfsactiviteit en productiecapaciteit;
5. voor zover ten aanzien van de inrichting waarvoor de afwijking wordt gevraagd een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 sub e Wabo is vereist, wordt de afwijking als onderdeel van deze omgevingsvergunning opgenomen.

c Wijzigingsbevoegdheid

Aanpassing toetsingswaarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de toetsingswaarden voor toetspunten uit Bijlage 5 aan te passen indien:

1. de indeling in AGE's wijzigt en de verdeling van de geluidsruimte daarop moet worden aangepast, dit in het belang is van een efficiënter gebruik van de geluidsruimte binnen de geluidszone en dit geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van gevestigde bedrijven en de gebruiksmogelijkheden van onbebouwde bouwpercelen;
2. uit de omgevingsvergunning of een melding in het kader van het Activiteitenbesluit blijkt dat ten

behoefte van de inrichting minder of geen gebruik meer wordt gemaakt van de voor de inrichting beschikbare geluidsruimte en dit geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van het kavel.

Overige aspecten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in geval de volgende aanpassingen noodzakelijk zijn voor efficiënt beheer van geluidsruimte, bescherming van omwonenden of het belang van bedrijven, het voldoen aan wettelijke grenswaarden:

1. het naar boven of beneden bijstellen van de geluidsruimte (dB(A)) op een individuele AGE;
2. het vergroten of verkleinen van een AGE waarvoor een specifieke geluidsruimte is bepaald;
3. het vaststellen van een gewijzigde kaart met AGE's.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds omgevingsvergunning kan worden verleend – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan voor:

- a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%; het moet hierbij primair gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en niet om de bouwmogelijkheden bij voorbaat al te vergroten;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 m ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes, mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- c. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- d. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
- e. afwijkingen van het bestemmingsplan, teneinde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- f. overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;
- g. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riooloverstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden;
- h. het afwijken van de parkeernormering, zoals deze is opgenomen in het Westlands Verkeer en Vervoerplan 2005, indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

20.2 Omgevingsvergunningniet verlenen

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

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

21.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 22 Overige regels

22.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

23.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan 'Honderdland fase 2'.



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

