



1E HERZIENING HONDERDLAND FASE 2

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.BTHONDERDLF2h01-0001
concept



Inhoudsopgave

Toelichting	5	
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Bestemmingsplan	6
1.3	Ligging plangebied	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
2.1	Inleiding	8
Hoofdstuk 3	Onderzoek	14
3.1	Milieueffectrapportage	14
3.2	Bedrijven en milieuzonering	15
3.3	Geluid	16
3.4	Luchtkwaliteit	16
3.5	Verkeer	18
3.6	Externe veiligheid	18
3.7	Water	19
3.8	Bodem	23
3.9	Ecologie	24
3.10	Cultuurhistorische aspecten	27
3.11	Ladder voor duurzame verstedelijking	28
Hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	29
4.1	Planvorm	29
4.2	Bestemmingsregeling	32
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Bijlagen bij de toelichting		35
Bijlage 1	Aerius berekening	36
Bijlage 2	Ladder voor duurzame verstedelijking	43
Regels		73
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	74
Artikel 1	Begrippen	74
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	76
Artikel 2	Gemengd	76

Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	80
Artikel 3	Slotregel	80
Bijlagen bij de regels		81
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	82

Toelichting

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. Om aan deze vraag te voldoen is bedrijventerrein Honderdland fase 2 ontwikkeld.

Op 27 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Westland hiervoor het bestemmingsplan Honderdland fase 2 vastgesteld. Het plan is in augustus 2017 in werking getreden en in september 2018 - na uitspraak door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State - onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan biedt met name ruimte voor het vestigen van (grootschalige) bedrijven. Daarnaast is er ook ruimte voor ondermeer horecabedrijven, congrescentrum, zelfstandige kantoren, een indoor speeltuin en een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Gebleden is dat de regels voor horecabedrijven in bestemmingsplan Honderdland fase 2 dermate ruim geïnterpreteerd kunnen worden, dat er onbedoelde planologische ruimte wordt geboden voor gebouwen voor nachtverblijf. Om onbedoelde ruimte en onduidelijkheid hierontrent weg te nemen, is een partiële herziening van het bestemmingsplan Honderdland fase 2 noodzakelijk.

Nu het bestemmingsplan partieel wordt herzien, wordt van de mogelijkheid gebruik gemaakt, om de vraag naar meer bedrijventerreinbestemming te vervullen. Dat betekent dat voor "Eiland 3" de huidige bestemming "Gemengd", kan worden gewijzigd naar de bestemming "Bedrijventerrein - 1" zoals deze nu ook geldt op het merendeel van de gronden van bestemmingsplan Honderdland fase 2. Om de bestemming te kunnen wijzigen, moet voorafgaand aan de wijziging de haalbaarheid en uitvoerbaarheid worden aangetoond.

1.2 Bestemmingsplan

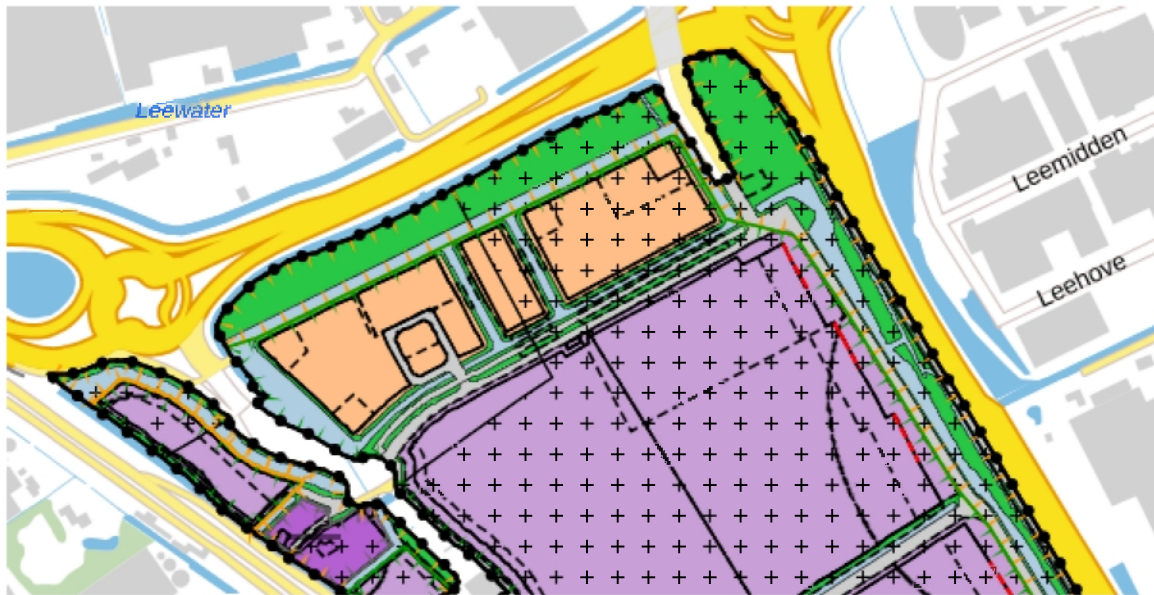
Het karakter van een partiële herziening is dat het bestemmingsplan waarvan wordt afgeweken in stand blijft, maar dat ten aanzien van de regels en/of de verbeelding wijzigingen plaatsvinden. Het gaat dan ook niet om een nieuwe bestemming, maar om een herziening van de bestemming op onderdelen zoals het verduidelijken van de gebruiksregels. Het geldende bestemmingsplan "Honderdland fase 2", "Paraplubestemmingsplan Geluidszone Honderdland fase 2" en "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen" blijven ook na deze herziening van kracht.

Een partiële herziening is dus anders dan een "postzegel" bestemmingsplan waarbij de geldende regeling, zowel verbeelding als regels, in zijn geheel verdwijnt in ruil voor een nieuw bestemmingsplan.

Gezien de beperkte wijzigingen ten opzichte van de hierboven geldende bestemmingsplannen, wordt volstaan met - waar noodzakelijk - het actualiseren van de voor de partiële herziening relevante onderzoeksgegevens en een beperkte toelichting op de voorliggende partiële herziening.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Maasdijk en maakt deel uit van het bedrijventerrein Honderdland fase 2. Het plangebied voor deze partiële herziening is gelegen tussen Blauwhek (ten noorden, zuiden en oosten) en de Oranjesluisweg (westen) te Maasdijk en zijn op onderstaand figuur aangeduid met de oranje kleur.



Figuur 1: plangebied, oranje gekleurde vlakken

1.4 Geldend bestemmingsplan

Deze partiele herziening gaat de volgende geldende bestemmingsplannen (deels) vervangen:

- Honderdland fase 2 (vastgesteld 27 juni 2017);
- Paraplubestemmingsplan Parkeernormen (vastgesteld 20 februari 2018).

Het Paraplubestemmingsplan Geluidszone Honderdland fase 2 (vastgesteld 27 juni 2018) blijft onverminderd van toepassing op de gronden waarop de herziening van het bestemmingsplan geldt.

Daarnaast zijn voor de betreffende gronden de volgende omgevingsvergunningen verleend, die nu overeenkomstig het bestemmingsplan zijn:

- Omgevingsvergunning Honderdland Noord t.o. 10 te Maasdijk (verleend 9 juni 2017)
- Omgevingsvergunning Honderdland fase 2, deelgebied 5, eiland 1 Maasdijk (verleend 19 juli 2016)

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "1e Herziening Honderdland fase 2" bestaat uit een toelichting, planregels en een planverbeelding. De planverbeelding vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting begint met een beschrijving van de bestaande en de nieuwe situatie in hoofdstuk 2, waarin de planaanpassingen worden beschreven. De uitvoeringsaspecten en onderzoeken, zoals de toevoeging van de bedrijventerreinbestemming voor "Eiland 3" worden in hoofdstuk 3 uiteengezet. De juridisch planopzet wordt toegelicht in hoofdstuk 4. Tot slot behandelt hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Medio 2008 is gestart met de planvorming van uitbreiding van het bedrijventerrein Honderdland fase 1 te Maasdijk. Om uitvoering te geven aan deze ontwikkeling is het bestemmingsplan Honderdland fase 2 in procedure gebracht die het bestaande glastuinbouwgebied heeft getransformeerd naar een bedrijventerrein. Zoals hierboven is vermeld, is het bestemmingsplan Honderdland fase 2 in de zomer van 2017 in werking getreden. Met inwerkingtreding van het bestemmingsplan, kunnen plannen voor vestiging van bedrijven geëffectueerd worden.

De planaanpassing van deze partiële herziening, betreffen de gronden van bestemmingsplan Honderdland fase 2 die zijn gelegen aan de linkerkant van de entree van het bedrijventerrein, gezien vanaf het Maasdijkplein te Maasdijk. Deze gronden hebben in het bestemmingsplan Honderdland fase 2 de bestemming "Gemengd". Op deze gronden zijn publieksgerichte functies toegestaan, zoals horecabedrijven en kantoren.

Uit het geldende bestemmingsplan blijkt onvoldoende duidelijk wat wordt verstaan onder een horecabedrijf en dan in het bijzonder welke vormen van nachtverblijf zijn toegestaan op de gronden met de bestemming "Gemengd". Hierdoor kunnen er - onbedoeld - meer vormen van nachtverblijf worden gerealiseerd dan beoogd bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Om deze onbedoelde ruimte voor nachtverblijf weg te nemen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiertoe dient deze herziening.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan te laten wijzigen door burgemeester en wethouders van de bestemming "Gemengd" naar de bestemming "Bedrijventerrein - 1" als bedoeld in bestemmingsplan Honderdland fase 2. Afhankelijk van het type bedrijf en haar bedrijfsvoering is deze wijziging mogelijk. Middels onderzoeken zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat de wijziging niet in strijd is met natuur- en milieuwetgeving. Daarnaast moet het plan stedenbouwkundig en verkeerskundig aanvaardbaar zijn.

2.1.1 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Westland 2025-Perspectief 2040

Na een periode van ongekende groei heeft de economische conjunctuur een ongewild moment van bezinning gebracht. Ambities en de realiteit van alledag sluiten niet meer op elkaar aan. Met dit besef stelt de gemeente haar structuurvisie op, in de wetenschap dat de rol van de overheid de komende jaren zal veranderen. De visie geeft een ruimtelijk toekomstperspectief, ons streven 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 we als meetlat gebruiken bij toekomstige afwegingen of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt of niet. We zetten zo eerst de stip op de horizon om aan te geven waar we naartoe willen. Op basis daarvan gaan we aan de slag met ruimtelijke ontwikkelingen die ons dichterbij het geschetste perspectief brengen. Met deze visie op basis van de Wet ruimtelijke ordening (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 adagium 'alleen ga je sneller, samen kom je verder'. Deze visie gaat uit van participatie planologie, wat betekent dat de gemeente nadrukkelijk andere partijen uitnodigt en haar partners zoekt bij het verwezenlijken van een gedeelde ambitie. De visie is het beleidsbepalend document voor ruimtelijke ontwikkeling in Westland, waarmee duidelijkheid wordt verschaft aan ontwikkelende partijen en over de functionele invulling van gebieden. De structuurvisie biedt een juridische basis voor bovenplanse verevening en vormt de basis voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen in anterieure overeenkomsten met marktpartijen.



Verkeer- en vervoerbeleid

In de structuurvisie Westland uit 2014 is in hoofdlijnen het verbeteren van de bereikbaarheid van Westland opgenomen. Het verbeteren van de bereikbaarheid ondersteunt de ambities om een duurzame Greenport gemeente zijn, waar het goed wonen, werken en recreëren is. Speerpunten voor de bereikbaarheid zijn:

- Aansluiting op het rijkswegennet verbeteren;
- Realiseren vianderstructuur Westland;
- Mobiliteitsmanagement;
- Hoogwaardig openbaar vervoer ontwikkelen;
- Langzaam verkeer stimuleren;
- Ontsluiting kernen en glastuinbouwgebieden verbeteren.

De kaders voor onder andere duurzaam veilige inrichting van de wegen zijn opgenomen in het Westlands Verkeer en Vervoerplan, vastgesteld door de raad van de gemeente op 28 november 2006. Voor de parkeernormen is 20 februari 2018 een Paraplubestemmingsplan Parkeernormen vastgesteld door de raad en daarmee samenhangend de beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland door het college.

Handhaven op maat

Op 17 november 2015 hebben burgemeester en wethouders van Westland de beleidsnota 'Handhavingsbeleid, integrale handhaving Wabo taken' vastgesteld. Hierin zijn de doelen en richting voor milieuhandhaving en bouw- en woningtoezicht beschreven. De naleving van wet- en regelgeving is daarbij een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, burgers en bedrijven. De wet- en regelgeving zijn bedoeld om kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid binnen de leefomgeving te beschermen en bevorderen en dat is in ieders belang. Dit draagt bij aan een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor de burgers en ondernemers van de Gemeente Westland. De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee vooral om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik wordt specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, zodat handhavend optreden

hiertegen eenduidig mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming. Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid er van in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft het team bouw- en woningtoezicht van de afdeling Ruimte, Omgeving en Veiligheid hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitsstelling, een handhavingstraject ingezet.

Beleid en beleidsregels voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk in Westland

In deze Nota wordt aangegeven dat het wenselijk is een goede ruimtelijke spreiding van de verkooppunten van consumentenvuurwerk te bewerkstelligen. Doel bij een ruimtelijke benadering is het bereiken van een gelijkmatige spreiding van (kleine) bedrijven voor verkoop en opslag van consumentenvuurwerk over Westland, om op deze wijze straathandel en vuurwerktoerisme zoveel mogelijk te voorkomen. Daarbij moet er binnen elk verzorgingsgebied sprake zijn van voldoende (vuurwerk)aanbod om de lokale markt te voorzien en zodoende illegale handel in principe overbodig te maken en te voorkomen.

Het uitgangspunt voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk van de gemeente Westland is:

Ruimte bieden aan ondernemers voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk met inachtneming van veiligheid en milieuregelgeving onder voorwaarde van een goede ruimtelijke spreiding.

Met daarbij de volgende randvoorwaarden:

- in de gemeente Westland wordt alleen consumentenvuurwerk opgeslagen. Opslag en verkoop van professioneel vuurwerk is niet toegestaan;
- iedere vestiging van opslag en verkoop van consumentenvuurwerk zal worden getoetst aan voldoende ruimtelijke spreiding in de gemeente Westland;
- in de gemeente Westland worden maximaal 18 vestigingen voor opslag- en verkooppunten van consumentenvuurwerk toegestaan;
- opslag tot en met 1.000 kg is beperkt toegestaan in de dorpskernen;
- nieuwe vestiging in dorpskernen is niet toegestaan;
- de vestiging van bedrijven met een opslag tot en met 10.000 kg heeft de voorkeur in gebieden waar een bedrijfsbestemming geldt of in tuincentra;
- opslag boven de 10.000 kg consumentenvuurwerk is uitgesloten;
- bestaande bedrijven in strijd met deze uitgangspunten mogen de activiteiten voortzetten.

In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat opslag en verkoop van consumentenvuurwerk niet is toegestaan.

Bedrijventerreinvisie Westland

De Bedrijventerreinvisie Westland vormt - via het gemeentelijke Actieprogramma Economische Zaken - een uitwerking van de Visie Greenport Westland en is gericht op:

- het anticiperen op actuele en toekomstige marktontwikkelingen om voldoende ruimte te behouden voor groei van bedrijvigheid (inspelen op de vraag van bedrijven, kantoren en detailhandel);
- het zijn van een toetsingskader voor de actualisering van bestemmingsplannen en de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke besluiten;
- het verschaffen van duidelijkheid over parkmanagement op bedrijventerreinen.

2.1.2 Regionaal beleid

Regionaal structuurplan Haaglanden

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden (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 Regionaal Structuurplan Haaglanden 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..

Met de verdere versterking van de kennisintensiteit van de economie van Haaglanden levert de regio een stevige bijdrage aan de realisatie van de in Europa afgesproken Lissabon-doelstelling, dat streeft naar de versterking van de innovatiekracht van de Europese economie.

Het plangebied wordt aangewezen als een gebied voor betere benutting van bestaande bedrijventerreinen. Herstructurering en beter gebruik van bestaande bedrijventerreinen heeft een hoge prioriteit. Het streven is erop gericht om na 2020 de vraag naar ruimte voor werken op de bestaande terreinen en in het bestaand stedelijk gebied op te kunnen vangen. Daar is een innovatief gebruik van de ruimte voor nodig. Herstructurering en intensiever gebruik van verouderde terreinen, dubbel grondgebruik, functiemenging en het ontwikkelen van milieumaatregelen die hinder van bedrijven verminderen, zijn hierbij belangrijke aangrijpingspunten. Bedrijven en kantorenlocaties moeten niet zonder meer worden getransformeerd naar woongebieden, maar moeten waar mogelijk worden behouden en gemoderniseerd.

2.1.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit provincie Zuid-Holland (1 augustus 2014)

Algemeen

De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld maar een perspectief voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt en bevat voldoende flexibiliteit om in ruimtelijke ontwikkelingen te reageren op maatschappelijke initiatieven.

In de visie zijn vier rode draden aangegeven welke richting geven aan de gewenste ontwikkelingen vanuit de provincie namelijk:

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.

Ruimtelijke hoofdstructuur

Het beleidsbeeld van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur combineert de huidige ruimtelijke situatie, de vier rode draden en de strategische doelstellingen. Het beeld toont de essentie en de samenhang van de verschillende kaartbeelden uit de Visie ruimte en mobiliteit.



De ruimtelijke hoofdstructuur

Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. Beiden worden vastgesteld door Provinciale Staten. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid.

Zuid-Holland heeft een rijke voedingsbodem voor een groot aantal krachtige economische clusters en topsectoren. Een belangrijke sleutel voor een sterke en veerkrachtige economie is het innoverend vermogen van mensen en bedrijven. Wanneer talent, bedrijven en banen dicht bij elkaar verkeren, ontstaan (agglomeratie)voordelen. De Zuidelijke Randstad en de grote economische complexen in Zuid-Holland vormen in potentie één grote agglomeratie, die enorme schaal- en clustervoordelen met zich mee kan brengen. De Mainport en de Greenports zijn schoolvoorbeelden van goed werkende clusters. De provincie streeft naar het creëren en benutten van die schaal- en clustervoordelen.

2.1.4 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB ruimtelijke ordening

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw

rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als Greenport.



Figuur - Uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMVB ruimtelijke ordening. De AMVB omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMVB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMVB kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het projectgebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.5 Conclusie

Een wijziging van bestemming Gemengd naar Bedrijventerrein - 1 en verduidelijking van de logiesfunctie binnen het plangebied is in overeenstemming met de beleidskaders van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

Omdat er sprake is van een planaanpassing en niet van een geheel nieuw plan, wordt voor wat betreft de omgevingsaspecten volstaan met aanvullingen ten opzichte van het reeds uitgevoerde onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Honderdland fase 2. Alleen daar waar de planaanpassing daar aanleiding toe geeft, is een nader of aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Honderdland fase 2.

3.1 Milieueffectrapportage

3.1.1 Wettelijk kader

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.) zijn 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.

3.1.2 Beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan Honderdland fase 2 is een mer-procedure doorlopen. In dat MER is voor kavel 48 uitgegaan van een invulling met publieksgerichte functies. In het kader van herziening van het bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming "Gemengd" naar "Bedrijventerrein - 1" is beoordeeld wat de mogelijke milieugevolgen zijn van een dergelijke bestemmingswijziging. Van belang is dat de beoogde invulling van kavel 48 niet leidt tot significante negatieve effecten binnen Natura 2000. Een passende beoordeling (en daarmee eventueel een nieuwe mer-procedure) is om deze reden niet aan de orde (zie onderbouwing onder Ecologie).

3.1.3 Conclusie

Voordat gebruik wordt gemaakt van de wijzingsbevoegdheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat de voorgenomen bedrijfsactiviteiten niet zijn opgenomen in onderdeel C- en/of onderdeel D bij het Besluit milieueffectrapportage.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

3.2.1 Wettelijk kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Met het oog hierop is in het bestemmingsplan Honderdland fase 2 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 gerealiseerd. Deze 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.

Rijks en provinciaal beleid

Het kabinet heeft met provincies en gemeenten een conventant gesloten over een nieuwe aanpak van bedrijventerreine. 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 Bedrijventerreinvisie 2008 een strategie voor milieuhinderlijke bedrijvigheid opgesteld. Dit beleid is in de Bedrijventerreinvisie 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 afstandsstep) mag worden afgeweken in een gemengd gebied.

3.2.2 Onderzoek

Het voornemen is om de bestemming ter plaatse van eiland 3, oftewel kavel 48, te wijzigen van Gemengd naar Bedrijventerrein - 1, waarbij bedrijven uit maximaal categorie 3.2 worden toegestaan. Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 100 meter ten opzichte van woningen binnen een 'rustige woonwijk' (of een rustig buitengebied). Ten opzichte van woningen in een gebied met functiemenging geldt een richtafstand van 50 meter. De meest nabijgelegen woningen in de omgeving van kavel 48 zijn aan de overzijde van de Twee Pleinenweg gelegen. Binnen het gebied is sprake van functiemenging. Daarnaast zijn de woningen op korte afstand van de hoofdinfrastructuur gelegen, waardoor sprake is van een verhoogd achtergrondniveau. De minimale afstand tussen kavel 48 en de woonbestemmingen bedraagt ruim 100 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand die op grond van de VNG-publicatie aangeeft.

Hieronder wordt nader ingegaan op de akoestische gevolgen van een eventuele bestemmingswijziging van "Gemengd", naar "Bedrijventerrein - 1".

3.2.3 Conclusie

Een bestemmingswijziging op kavel 48 heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen

3.3 Geluid

3.3.1 Wettelijk kader

Wet geluidhinder

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld terwille van het woon- en leefklimaat.

3.3.2 Onderzoek

Op kavel 48 worden geen geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Toetsing aan de Wgh...PM

3.3.3 Conclusie

3.4 Luchtkwaliteit

3.4.1 Wettelijk kader

Wet luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 (Luchtkwaliteits-eisen van de Wet milieubeheer). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 t/m 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

3.4.2 Onderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan voor Honderdland fase 2 en het MER is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Uit de resultaten blijkt dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt tot een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen, maar dat de totale concentratie (achtergrondconcentratie + planbijdrage) in alle gevallen ruimschoots voldoet aan de wettelijke grenswaarden. Voor de mogelijke gevolgen van de bestemmingswijziging voor de luchtkwaliteit zijn twee factoren van belang: de gevolgen voor de emissies door de bedrijfsactiviteiten op het perceel en de gevolgen van de emissies door de verkeersgeneratie.

Bedrijfsemissies

Uit de emissiekentallen die ten grondslag liggen aan het onderzoek luchtkwaliteit blijkt dat voor de bestemming Gemengd dezelfde emissies zijn gemodelleerd als voor een categorie 3.2-bedrijf, namelijk een NO_x-emissie van 200 kg per hectare jaar en een PM₁₀-emissie van 50 kg per hectare per jaar. De wijziging van de bestemming Gemengd naar Bedrijventerrein (t/m categorie 3.2) heeft op dit punt geen relevante gevolgen voor de uitkomsten van het onderzoek.

Verkeersemissies

In het MER is voor kavel 48 uitgegaan van een verkeersgeneratie van 300 mv/etmaal (uitgaande van een invulling met een hotel en restaurant). Op basis van kentallen voor een geengd bedrijventerrein kan voor een categorie 3.2 bedrijf worden uitgegaan van 210 mv/etmaal. Uitgaande van een kavel van circa 1.5 ha is daarmee de totale verkeersgeneratie niet wezenlijk anders. Wel zal het aandeel vrachtverkeer hoger liggen bij een categorie 3.2 bedrijf dan bij een bedrijf passend binnen de gemengde bestemming. In het MER is voor de locatie (gemengd) uitgegaan van 2% vrachtverkeer terwijl voor een gemengd bedrijventerrein is uitgegaan van 19% vrachtverkeer. Op basis van de NIBM-tool is bekeken wat het (maximale) verschil is in de bijdrage aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen (zie figuur 4.1). Hieruit blijkt dat het hogere aandeel vrachtverkeer weliswaar leidt tot een hogere bijdrage maar dat de totale bijdrage dermate beperkt is dat een bestemmingswijziging (mede gezien de uitkomsten van het onderzoek in het kader van het MER) in geen geval zal leiden tot een overschrijding van grenswaarden.

Jaar van planrealisatie		2019	Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan			Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		300	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		315
Aandeel vrachtverkeer		2,0%	Aandeel vrachtverkeer		19,0%
Maximale bijdrage extra verkeer			Maximale bijdrage extra verkeer		
NO _x in µg/m ³		0,24	NO _x in µg/m ³		0,58
PM ₁₀ in µg/m ³		0,05	PM ₁₀ in µg/m ³		0,09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2	Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie			Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig			De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur - Maximale bijdrage Gemengd (links) en Bedrijf categorie 3.2 (rechts)

3.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

3.5 Verkeer

3.5.1 Wettelijk kader

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.

3.5.2 Onderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan Honderdland fase 2 en het onderliggende MER heeft uitgebreid verkeerskundig onderzoek plaatsgevonden. Er zijn diverse maatregelen noodzakelijk om een goede verkeersafwikkeling te kunnen garanderen. In het MER is voor kavel 48 uitgegaan van een verkeersgeneratie van 300 mv/etmaal (uitgaande van een invulling met een hotel en restaurant). Op basis van kentallen voor een gemengd bedrijventerrein is in het MER voor een categorie 3.2 bedrijf uitgegaan van 210 mv/etmaal per hectare. Uitgaande van een kavel van circa 1.5 hectare is daarmee de totale verkeersgeneratie vrijwel gelijk. Wel zal het aandeel vrachtverkeer hoger liggen bij een categorie 3.2 bedrijf hoger dan bij een bedrijf passend binnen de gemengde bestemming.

3.5.3 Conclusie

Wanneer bekend is wel bedrijf zich wil vestigen op deze locatie kan onderzocht worden of het aantal verkeerbewegingen gelijk of minder is dan de aannames in Honderdland fase 2. De inintatiefnemer zal daarom moeten aantonen dat er sprake is van een gelijkwaardige of meer gunstige situatie. Het is aannemelijk dat bedrijven uit de categorie 3.2 zich, zonder nadelige gevolgen, zouden kunnen vestigen op deze locatie.

3.6 Externe veiligheid

3.6.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de daarop gestoelde regelingen vereist. Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de betreffende regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet het

volledig uitsluiten van het risico - waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het risico kan op een afbeelding zichtbaar worden gemaakt door een (iso)risicocontour die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers plaatsvindt. Het drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting, als bedoeld in de Wet milieubeheer, of bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet onderzocht - en verantwoord - worden omdat ook buiten de genoemde risicocontour van het plaatsgebonden risico nog letale effecten kunnen optreden in het invloedgebied van de risicovolle activiteit en groepen personen slachtoffer kunnen worden van een calamiteit.

3.6.2 Onderzoek

In de directe omgeving van kavel 48 zijn verschillende risicobronnen aanwezig. Het betreft transport van gevaarlijke stoffen over de weg (N223 / N213) en een aardgascondensaatleiding (parallel aan de A20/N213). Ten behoeve van het bestemmingsplan Honderdland fase 2 en het planMER is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd.

Transport over de weg

Uit de QRA's die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Honderdland fase 2 blijkt dat langs de verschillende trajecten van de A20/N213 en de N223 geen sprake is van een PR 10-6-contour buiten de weg en dat in alle gevallen (ook na de volledige ontwikkeling van fase 2) het groepsrisico meer dan een factor 10 onder meer de oriëntatiewaarde ligt. In de berekeningen is voor de bestemming Gemengd uitgegaan van een bevolkingsdichtheid van 80 personen per hectare. Dat is exact dezelfde personendichtheid die is aangehouden voor de bedrijven uit categorie 2 t/m 3.2. Voor een hotel (binnen de bestemming Gemengd) is uitgegaan van 1 persoon per 50 m² (in totaal 12.500 m²). Een eventuele bestemmingswijziging op kavel 48 zal daarmee niet leiden tot hogere personendichtheden (en ten opzichte van de geldende mogelijkheden zelfs tot lagere personendichtheden). Dat betekent dat een bestemmingswijziging niet leidt tot een toename van het groepsrisico.

Aardgascondensaatleiding

Langs delen van het tracé van de aardgascondensaatleiding ligt de PR 10-6-contour 11 meter buiten de leiding. Het invloedgebied voor het groepsrisico reikt tot een afstand van 24 meter. De afstand tot het bouwvlak op kavel 48 bedraagt circa 100 meter. Ter plaatse is geen sprake van relevante risico's ten gevolge van de aardgascondensaatleiding.

Overige risicobronnen

Overige risicobronnen in de omgeving bevinden zich op dermate grote afstand van kavel 48 dat deze niet leiden tot ruimtelijke beperkingen.

3.6.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor een eventuele bestemmingswijziging.

3.7 Water

3.7.1 Wettelijk kader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met het doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Visie Ruimte en Mobiliteit;
- Verordening Ruimte en de waterverordening Zuid-Holland.

Nationaal beleid

Het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben op 25 juni 2008 een geactualiseerde versie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel) ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in Nederland. In de afgelopen vijf jaar is een groot deel van de gemaakte afspraken in het oorspronkelijke NBW inmiddels uitgevoerd. De NBW-partijen gaan nu gezamenlijk verder met de uitvoering van de nieuwe afspraken in het akkoord, onder meer over klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur. Ook is er meer aandacht voor de implementatie van de Kaderrichtlijn Water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie sluit aan op de uitgangspunten van het Nationaal Waterplan en vult deze op onderdelen aan. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de waterkwaliteit, het voorkomen van wateroverlast, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Provinciaal beleid

Het provinciaal waterbeleid voor de periode 2016-2021 bestaat uit: de Visie Ruimte en Mobiliteit, Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) 2016 - 2021 en onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) zijn de ruimtelijke componenten opgenomen van het waterbeleid. Hoofdstuk 4 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid:

- de ambitie om een duurzaam, concurrerende en leefbare Europese topregio te zijn. De Provincie bevordert de transitie naar een water -en energie efficiënte samenleving. Daar spelen het verbeteren van toekomstwaarde, de gebruikswaarde en de belevingswaarde een belangrijke rol;
- aan het watersysteem worden grote uitdaging gesteld door verzilting, klimaatverandering, inklinking, veranderd ruimtegebruik en de daarbij passende veranderingen van het watersysteem;
- het beter benutten van de kansen en natuurlijke kwaliteiten van de bodem en de ondergrond is tevens een speerpunt van het provinciaal waterbeleid;
- tenslotte door een verandering naar een duurzame voorziening in de energiebehoefte kan worden ingezet op een energie-efficiënte samenleving.

De doelen, maatregelen en afspraken voor de kwaliteit van het water van grond- en oppervlakte water

zijn opgenomen het Stroomgebied beheerplan Rijn-West 201-2015 (SGB-1). Voor opvolgende periode 2016-2021 is het SGB-2 op 22 december 2014 gereedgekomen. De invulling van de verantwoordelijkheid in dit SGB-2 is vastgelegd in de KRW 2016-2021.

Het Waterplan Zuid-Holland 2015 was van kracht tot 22 december 2015. Op grond van artikel 48 Waterwet moet het plan om de zes jaar door de Provinciale Staten worden herzien. Het is niet noodzakelijk om een nieuw plan vast te stellen. Voldaan kan worden met het nemen van een planherzieningsbesluit. Dit besluit is genomen op 29 juni 2016 en bekend gemaakt op 8 juli 2016.

De onderdelen 'Waarborgen waterveiligheid (hoofdstuk 4)' en 'Realiseren mooi en schoon water (hoofdstuk 5)' en 'operationeel grondwaterbeleid (bijlage 7)' van het Waterplan 2015 blijven van kracht.

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (Visie Ruimte en Mobiliteit), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (Verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (Uitvoeringsagenda). In de Verordening Ruimte zijn bijvoorbeeld regels opgenomen met betrekking tot regionale keringen in bestemmingsplannen. Daarnaast is de Waterverordening Zuid-Holland van belang. Daarin zijn onder meer veiligheidsnormeringen voor regionale keringen en waterkwantiteitsnormen opgenomen. De waterkwantiteitsnormen geven aan, waar de regionale wateren met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit op ingericht moeten zijn. Deze normen definiëren de gemiddelde overstromingskans vanuit het oppervlaktewater per jaar van daarbij aan te wijzen gebieden. Het beschermingsniveau verschilt per vorm van landgebruik en is gerelateerd aan de economische waarde van landgebruik en de te verwachten schade bij overstromingen. De waterkwaliteitsnormen zijn gerelateerd aan het landgebruik en daarmee bepalend voor de mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt.

De provincie heeft samen met de gemeente Den Haag en Westland een Visie Vaartenland opgesteld, een visie op hoe de vaartenstructuur in Westland en Den Haag recreatief/toeristisch en economisch elkaar kan versterken. Het project Westlandse Waterlijnen heeft de provincie in samenwerking met heel veel stakeholders uit het gebied ten westen van het Rijn-Schiekanaal opgesteld (Westland, Den Haag, Delft, Midden-Delfland, Schiedam, Vlaardingen en Maassluis). Dit heeft een wensenlijst met een soort top 5 opgeleverd, met betrekking tot versterking van de vaarrecreatie en economische spin-off, waar burgers, verenigingen en ondernemers hun zinnen op hebben gezet. Verder is in de Visie Ruimte en Mobiliteit aangegeven dat de juridische borging en versterking van het vaarnetwerk overgedragen is aan de gemeenten die hierop hun lokale beleid en bestemmingsplannen moeten aanpassen.

Waterschapsbeleid

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2016-2021 'Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap'. In dit Waterbeheerplan 5 (WBP 5) heeft het Hoogheemraadschap van Delfland (Delfland) zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Het WBP 5 is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het WBP 5 staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop:

- de waterveiligheid;
- het waterbeheer;
- de waterkwaliteit;
- het zuiveren van afvalwater.

Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen. Delfland voert zijn kerntaken uit ten behoeve van het behouden en verbeteren van de leefomgeving voor inwoners, medeoverheden, bedrijven en de natuurwaarden in het beheergebied. Het is een uitdaging om bij de uitvoering van die taken aan te sluiten bij de beleving en de behoeften van de maatschappij. Waterbewustzijn vormt de onmisbare schakel voor draagvlak. Delfland wil dat mensen zich in de komende planperiode bewust worden van het water om hen heen, van de gevolgen van klimaatverandering en van hun eigen gedrag. Het vergroten van

waterbewustzijn is daarom verweven in alle programma's en handelingen van Delfland in de komende planperiode.

De werkzaamheden en projecten die de komende zes jaar geïnitieerd worden zijn terug te brengen tot de volgende vier speerpunten van het waterschap:

1. In stand houden: Investerings in de infrastructuur worden op een adequate manier in stand gehouden. De waterkeringen, het watersysteem, de ecologische structuren en het afvalwatersysteem worden met beheer verder geoptimaliseerd. Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar de levenscyclusbenadering;
2. Investeren: Veranderende wetgeving en veranderingen in de omgeving vragen om aanpassing en verdere verbetering van ons watersysteem, de waterkeringen en het afvalwatersysteem. Dit betekent de kans op natte voeten verkleinen door bij het zoeken naar oplossingen om water langer vast te houden, de waterkeringen op orde te houden met oog voor de multifunctionaliteit, de waterkwaliteit te verbeteren en toe te spitsen op de potenties van het gebied en de waterzuiveringen om te bouwen tot zoetwaterfabrieken. Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen;
3. Samenwerken: Het waterschap kan en doet het niet alleen, sterker nog, waterbeheer is ook een taak van andere overheden zoals gemeenten en van burgers en bedrijven. De samenwerking in het waterbeheer is pluriform van karakter. Het waterschap speelt hierop in door goed omgevingsmanagement en door op basis van transparantie en vertrouwen de samenwerking te zoeken en structureel te onderhouden. Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden;
4. Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma's zijn er niet. Dit betekent dat er in de werk- en beleidsprocessen van de ambtelijke organisatie en bij bestuurlijke besluitvorming binnen de wettelijke mogelijkheden voldoende ruimte moet zijn om maatwerk te leveren. Innovatie fungeert daarbij als aanjager om te blijven vernieuwen, mee te bewegen met veranderingen en te voorkomen dat het waterschap statisch wordt.

In 2007 (herzien in juli 2016) is een Handreiking Watertoets, ruimte voor water in ruimtelijke plannen opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. De toelichting van bestemmingsplannen dient een beschrijving te bevatten van de volledige watersituatie binnen het plangebied, alsmede de te verwachten ontwikkelingen. Deze beschrijving dient in te gaan op de volgende aspecten:

- beleidskader omtrent water;
- waterkeringen;
- waterkwantiteit;
- waterkwaliteit en ecologie;
- afvalwater en riolering;

waterprojecten welke onderdeel zijn van ABC-Delfland.

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Westland, met als ondertitel 'Westlands water, nu en later' is een product van de gemeente Westland en het Hoogheemraadschap van Delfland. Hierin wordt onder andere de waterhuishoudkundige visie en ambities tot 2027 en de daarbij horende uitvoeringsplan 2015 tot 2018 beschreven. De thema's: "Toekomstig ruimtelijk beleid, Duurzaamheid, Schoon water, waterkeringen, Droge voeten, Afvalwaterketen Beheer en onderhoud, Zoetwatervoorzieningen en grondwater, Recreatie", worden hierin uitgewerkt. De ruimtelijke vertaling van de hieruit voortkomende maatregelen is per polder in kaart gebracht. De gewenste waterstructuur wordt door de gemeente vertaald in bestemmingsplannen en structuurvisies. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Westland 2011-2015 heeft de gemeente haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Met het eerste Verbreed GRP Westland 2011-2015 wordt niet alleen uitvoering gegeven aan de wettelijke eisen, maar wordt ook de onderlinge samenhang tussen de drie zorgplichten en reeds in gang gezette ontwikkelingen zoals het project Riolering Glastuinbouw Westland (RGW) weergegeven. Het Verbreed GRP is een logisch vervolg op de wijzigingen in wetgeving/beleid en een noodzakelijke verdere optimalisatie van het beleid dat de afgelopen 5 jaar is gevolgd.

WATERPLAN WESTLAND WESTLAND WATER, NU EN LATER



3.7.2 Onderzoek

Een verduidelijking van de planregels en een eventuele bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding van het plangebied, anders dan gesteld in bestemmingsplan Honderdland fase 2. Naast hetgeen is opgenomen in het waterhuishoudkundigplan, moet er voor watertoets worden uitgevoerd voor de plannen op deze gronden. 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.

3.7.3 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan Honderdland fase 2 en het onderliggende masterplan heeft afstemming plaats gevonden met het Hoogheemraadschap van Delfland. De mogelijke bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding en past binnen de geldende eisen en randvoorwaarden.

3.8 Bodem

3.8.1 Wettelijk kader

Wet bodembescherming

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

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

3.8.2 Onderzoek

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.

3.8.3 Conclusie

Kavel 48 is niet gelegen in een drinkwaterbeschermingsgebied. Volgens de bodembeheernota van de gemeente Westland heeft het perceel de bodemfunctieklasse Industrie. In het kader van het bestemmingsplan Honderland fase 2 is een vooronderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van kavel 48 verschillende verontreinigingsspots aanwezig zijn. Een bestemmingswijziging van Gemengd naar Bedrijventerrein heeft geen gevolgen voor de noodzakelijke vervolgstappen. In het kader van de omgevingsvergunning voor de vestiging van een bedrijf zal een actueel bodemonderzoek moeten worden overlegd. Zo nodig dient de bodem voorafgaand aan de functiewijziging te worden gesaneerd zodat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie.

3.9 Ecologie

3.9.1 Wettelijk kader

Natuurnetwerk Nederland

Op basis van het nieuwe rijksbeleid zoals opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN), heeft de provincie Zuid-Holland in december 2013 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) herijkt. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.

Bij de herijkte EHS is de prioriteit komen te liggen bij het bereiken van de doelen van de Natura-2000-gebieden en de Europese Kaderrichtlijn Water. Voor wat betreft het beleidsveld Natuur richt

de provincie zich niet alleen op de kwantitatieve prestaties (output: hoeveel hectare verworven en ingericht, hoeveel beheerplannen Natura 2000 vastgesteld) maar vooral ook op de effecten (outcome: de natuurkwaliteit, hoe ontwikkelt de Zuid-Hollandse biodiversiteit zich). Het voorgaande is breder dan de reikwijdte van het NNN omdat er door de provincie van uitgegaan wordt dat de bijdrage aan de biodiversiteit ook buiten de begrenzing van het NNN plaatsvindt, bijvoorbeeld het leveren van een bijdrage aan de biodiversiteit door recreatiegebieden en het agrarisch gebied.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking. De Wnb is het nieuwe wettelijke stelsel voor natuurbescherming en vervangt drie tot dan bestaande wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het beschermingsregime gaat uit van het "nee, tenzij-principe". Dit betekent dat de genoemde verbodsbepalingen in de Wnb voor bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden altijd gelden. Het afwijken hiervan is alleen onder voorwaarden toegestaan. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland is het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming door middel van een vergunning, ontheffing of vrijstelling.

In de Wnb zijn bepalingen opgenomen voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten. Het gaat onder meer om soorten die in Nederland, maar ook in Europa in hun voortbestaan bedreigd worden. De Wnb kent drie beschermingsregimes:

- Vogels: het gaat hier om alle inheemse vogels in hun natuurlijk verspreidingsgebied. Ze zijn beschermd via de vogelrichtlijn;
- Dieren en planten: het gaat hier om alle inheemse dieren en planten. Ze zijn beschermd via de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Nationale soorten: het gaat hier om de soorten, die niet onder de reikwijdte van de Vogel- of Habitatrichtlijn vallen. Deze soorten zijn wel nationaal beschermd.

Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing, vergunning of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. De bepalingen zijn samengevat in onderstaande tabel. De bepalingen voorzien in een bescherming van verblijfplaatsen, evenals de bescherming tegen versturende invloeden. Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland kan een ontheffing verlenen van de verboden als genoemd in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10. van de Wnb.

	A	B	C	D	E
Verbodsbepaling	Vogels Vrl	Dieren Hrl/ Bonn/Bern	Planten Hrl/ Bonn/Bern	Dieren (‘nationaal’)	Planten (‘nationaal’)
Dieren of planten:					
Doden of vangen	3.1.1	3.5.1		3.10.1.a	
Storen/verstoren	3.1.4 (tenzij 3.1.5)	3.5.2			
Plukken, verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen			3.5.5		3.10.1.c
Onder zich hebben of vervoeren	3.2.6	3.6.2	3.6.2		
Plaatsen:					
Vernielen, beschadigen of wegnemen nesten	3.1.2				
Beschadigen of vernielen voortplantingsplaatsen		3.5.4		3.10.1.b (vaste vp)	
Beschadigen of vernielen rustplaatsen	3.1.2	3.5.4		3.10.1.b (vaste rp)	
Eieren:					
Vernielen (of -Vrl- beschadigen)	3.1.2	3.5.3			
Rapen	3.1.3	3.5.3			
Onder zich hebben	3.1.3				
<i>Toelichting:</i>					
• Codes verwijzen naar wetsartikelen Wet natuurbescherming					
• Oranje verbodsbepaling geldt alleen wanneer sprake is van opzet					
• Rood verbodsbepaling geldt in alle gevallen, ook wanneer geen sprake is					

Tabel verbodsbepalingen soortenbescherming onder de Wnb

Vrijstellingen

In de Wnb is een aantal algemene soorten amfibieën en zoogdieren beschermd onder de categorie "Nationale soorten", zoals gewone pad, bruine kikker en konijn. Provincie Zuid-Holland heeft bevoegdheid om bij verordening deze soorten "vrij te stellen" van de ontheffing/vergunningsplicht (Provincie Zuid-Holland, 2016). Dit betekent dat geen ontheffing nodig is voor werken gericht op ruimtelijke inrichting en ontwikkeling en beheer en onderhoud. Vrijgestelde soorten zijn niet meegenomen in deze toetsing.

Zorgplicht

De zorgplicht (artikel 1.11. Wnb) houdt in dat handelingen, die nadelige gevolgen kunnen hebben voor in het wild levende dieren en planten:

1. Achterwege gelaten worden, of
2. Noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. Deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt

Het betreft alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht dient onder meer als vangnet voor de bescherming van soorten waarvoor op grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt. De zorgplicht is daarnaast van toepassing op beschermde gebieden.

3.9.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Kavel 48 vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of het Nationaal Natuurnetwerk. Het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen

(Staelduinse Bos) ligt op bijna 2 kilometer 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 km afstand. Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat ter plaatse van kavel 48 geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn.

Gezien de ligging van kavel 48 ten opzichte van de gebieden met een beschermde status kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland worden uitgesloten. Uitzondering vormt het thema stikstofdepositie. Er is een verkennende Aeries-berekening uitgevoerd van een bedrijf dat zich daar zou kunnen vestigen bij wijziging van de bestemming, om een beeld te krijgen van de gevolgen van een vestiging van een categorie 3.2 bedrijf voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000. Daarbij is aangesloten bij de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de passende beoordeling in het kader van het bestemmingsplan Honderland fase 2. Dat betekent een verkeersgeneratie (op basis van kentallen) van 315 mv/etmaal (19% vrachtverkeer) en een emissie ten gevolge van de activiteiten op de kavel (1.5 hectare) van 525 kg NO_x per jaar en 15 kg NH₃ per jaar. De verkeersbijdrage is gemodelleerd tot de aansluiting op de N223 waar het verkeer opgaat in 'het heersende verkeersbeeld'. Uit resultaten blijkt dat er geen sprake is van een berekende toename van stikstofdepositie.

Beschermde en bijzondere soorten

In het kader van het bestemmingsplan Honderland fase 2 zijn verschillende ecologisch onderzoeken uitgevoerd. In het gebied dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten waaronder vogels en vleermuizen. Een bestemmingswijziging van Gemengd naar Bedrijventerrein heeft geen gevolgen voor de conclusies. Voorafgaand aan de ontwikkeling van kavel 48 dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit de Wet natuurbescherming of dat zo nodig ontheffing is verkregen.

3.9.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming staat een eventuele bestemmingswijziging niet in de weg.

3.10 Cultuurhistorische aspecten

3.10.1 Wettelijk kader

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de gewijzigde Monumentenwet 1988, stellen Rijk en Provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

De provincie Zuid-Holland hanteert het uitgangspunt dat op terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland en in gebieden die op de kaart archeologische waarden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS-kaart) ten minste een redelijke tot grote kans op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden. Voor zover er onzekerheid bestaat over de precieze aanwezigheid van archeologische waarden, dient in het bestemmingsplan voor het bouwrijp maken een omgevingsvergunningplicht te worden gehanteerd. Het verlenen van een omgevingsvergunning wordt daarbij afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het

archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

3.10.2 Onderzoek

Archeologie

Volgens de gemeentelijke beleidskaart ligt het plangebied in de beleidszone verwachtingszone II. In het kader van het bestemmingsplan Honderdland fase 2 is voor een deel van het gebied inventariserend onderzoek uitgevoerd. Kavel 48 valt dat onderzoeksgebied. Om deze reden is in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Ter plaats gelden beperkingen voor bodemversturende werkzaamheden. Een bestemmingswijziging van Gemengd naar Bedrijventerrein van de kavel archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De verplichting voor het archeologisch onderzoek geldt niet voor bouwwerken, werken en werkzaamheden met een maximale oppervlakte van 100 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm.

Clutuurhistorie

Ter plaatse van kavel 48 of in de directe omgeving daarvan zijn geen bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarden aanwezig.

3.10.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

3.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.11.1 Wettelijk kader

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

3.11.2 Onderzoek

De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Uit de resultaten blijkt dat er 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.

3.11.3 Conclusie

Een wijziging van bestemming Gemengd naar Bedrijventerrein - 1, voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is in dat geval sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Planvorm

4.1.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden gebruikt mogen worden, of er ergens gebouwd mag worden en wat voor bebouwing dat mag zijn. Het gaat om het toelaten van bepaalde gebruiksmogelijkheden (toelatingsplanologie). De grondgebruiker mag de functie die het bestemmingsplan geeft uitoefenen. De grondgebruiker kan niet worden verplicht om een aangewezen bestemming daadwerkelijk te realiseren, maar de grondgebruiker mag ook geen andere functie uitoefenen die in strijd is met de gegeven bestemming. Ook mag er niet in strijd met het bestemmingsplan gebouwd worden.

Het is belangrijk om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Het karakter van een partiële herziening is dat het bestemmingsplan waarvan wordt afgeweken in stand blijft, maar dat ten aanzien van de regels en/of de verbeelding wijzigingen plaatsvinden. Het gaat derhalve niet om een nieuwe bestemming maar om een herziening van de bestemming op onderdelen, zoals het wijzigen van de bouwregels, het toevoegen van een functie aan de bestemmingsomschrijving of het toevoegen of wijzigen van een aanduiding. Het geldende bestemmingsplan Honderdland fase 2 blijft ook na de herziening van kracht.

Een partiële herziening is dus iets anders dan een 'postzegel' bestemmingsplan waarbij de geldende regeling, zowel verbeelding als regels, in zijn geheel verdwijnt in ruil voor het nieuwe bestemmingsplan.

4.1.2 Waaruit bestaat deze herziening

De partiële herziening bestaat uit:

- de planverbeelding;
- de planregels;
- een toelichting.

4.1.3 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen als gepubliceerd door het ministerie van VROM (SVBP 2008) en als wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Staatscourant 2008, nr. 377, van 30 oktober 2008).

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg. Voorts is de "Werkafpraak terminologie Wabo in Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen" van september 2010 verwerkt. Die werkafpraak in het kader van de ministeriële regeling is gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

4.1.4 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

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

4.1.5 Systematiek van de planregels

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Overgangs- en slotregels.

De regels uit het bestemmingsplan Honderdland fase 2 blijven van toepassing, maar worden op enkele punten aangepast en aangevuld.

Inleidende regels

Begrippen (Begrippen)

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

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- doeleindenomschrijving (gebruiksregels);
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijkingsregels.

Gebruiksregels

De doeleindenbeschrijving van de bestemming of de dubbelbestemming, waarvan opname in de planregels is geboden in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, is in de planregels voor elke bestemming in eerste instantie vervat in het onderdeel "Bestemmingsomschrijving". Van het onderdeel "Specifieke gebruiksregels" wordt in de planregels vooral gebruik gemaakt om regels te geven voor de onder de bestemming of dubbelbestemming vallende functieaanduidingen en bouwaanduidingen en andere aanduidingen.

Afwijkingsregels

In het onderdeel "Afwijken van de gebruiksregels" wordt alleen die afwijkingsbevoegdheid opgenomen die uitsluitend ziet op het gebruik. Zodra sprake is van het afwijken van de bouwregels - ook al vormt dat bouwen een (klein) onderdeel van het gebruik in ruime zin - wordt de bevoegdheid daartoe geplaatst in het onderdeel "Afwijken van de bouwregels".

Aanleggen of slopen

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

- het aanlegverbod of sloopverbod zelf;
- de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning mag worden verleend en het inwinnen van deskundigenadvies;

- de specifieke aanlegverboden of sloopverboden met de daarop gegeven uitzonderingen.

Overgangs- en slotregels

In het artikel "Slotregel" zijn de volgende onderdelen opgenomen:

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

4.1.6 Systematiek van de planverbeelding

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatie-nummer gekregen:

NL.IMRO.1783.BTHONDERDLF2h01-0001

De dataset bestaat uit

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;
- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;
- de PDF- en HTML-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.

Leeswijzer verbeelding

Wegwijzer via internet

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Via het tabblad 'bestemmingsplannen' kan worden doorgelinkt naar de provincie, de woonplaats of nog specifiek de straatnaam. De gebieden die zwart omlijnd op de kaart staan aangeduid, zijn de gebieden waarvoor een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is.

Zodra het gewenste bestemmingsplan is gevonden en deze voldoende is ingezoomd, wordt de betreffende bestemmingslegging zichtbaar. Om een beter beeld van de omgeving te krijgen, kan voor verschillende ondergronden worden gekozen (luchtfoto, topografie). Zodra links onder 'legenda' wordt aangeklikt, wordt inzichtelijk wat de verschillende kleuren betekenen. Door vervolgens op een locatie binnen het plangebied te klikken wordt aan de rechterzijde van de kaart de bijbehorende informatie getoond. Indien meer informatie is gewenst, kan worden doorgelinkt naar de toelichting en/of de regels van het plan.

Analoge verbeelding

Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Het lezen van de analoge verbeelding is verschillend van de digitale verbeelding. Op de analoge verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Vrijwel elke bestemming bestaat doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Op de plankaart is dan uitsluitend een bouwvlak te zien (het bestemmingsvlak ligt hieronder).

Aanduidingen

Op de digitale plankaart is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden van functieaanduidingen zijn 'bedrijfswoning', 'detailhandel' en 'kantoor'.

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

Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen.

4.2 Bestemmingsregeling

De bestaande functies in het plangebied die overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan in dit plan zijn bestemd, zijn de volgende (in alfabetische volgorde van bestemming).

4.2.1 Bestemming "Gemengd"

In deze bestemming wordt meer concreet gemaakt welke vormen van nachtverblijf, bijvoorbeeld als logiesgebouwen, toelaatbaar zijn op deze gronden.

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting voor het parkeren, overeenkomstig het Paraplubestemmingsplan Parkeernomen opgenomen in deze regel.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het exploitatieplan, zoals vastgesteld op PM, Honderdland fase 2 blijft onverkort van toepassing op de gronden van dit bestemmingsplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In de Nota van Toelichting is bij art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aangegeven dat het overleg beperkt dient te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is. Verder wordt aangegeven dat als het gaat om een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, zou kunnen worden volstaan met een simpel overleg of wellicht zelfs geen overleg.

Deze partiële wijziging is van een beperkte omvang zoals bedoeld in deze toelichting. Er is daarom gekozen voor een simpel overleg met de betrokken overheidsorganen.

5.2.2 Inspraak

In het kader van de Inspraakverordening Westland 2004 dient er voor het voorontwerp inspraak plaats te vinden. Inspraak kan achterwege blijven ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen.

In dit geval is er sprake van verduideliging van planregels van Honderdland fase 2 en het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming van bepaalde gronden te mogen wijzigen in een bestaande bestemming.

Omdat hier sprake is van een ondergeschikte herziening, is inspraak achterwege gebleven.

5.2.3 Zienswijzen

Van PM tot PM heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn PM AANTAL zienswijzen ingediend.

De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld. Voor een overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage PM van deze toelichting.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Aerius berekening

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U kan dit document gebruiken voor de onderbouwing van depositie onder de drempelwaarde (0.05 mol/ha/j) in het kader van de Wet natuurbescherming, afhankelijk van de door u gekozen rekeninstellingen.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt. Op basis van de gekozen rekeninstellingen zijn de resultaten op Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator. Voor meer toelichting verwijzen we u naar de websites pas.bij12.nl, www.aerius.nl en pas.naturazoo.nl.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositiekaart
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl en pas.naturazoo.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact Rechtspersoon Inrichtingslocatie

Rho adviseurs ~

Activiteit Omschrijving AERIUS kenmerk

Honderdland fase 2_kavel 48 S4pV9sq5ZCws

Datum berekening Rekenjaar Rekeninstellingen

31 oktober 2018, 11:16 2018 Berekend voor Wnb.

Totale emissie

Situatie 1

NOx 595,43 kg/j

NH₃ 16,45 kg/j

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied

-

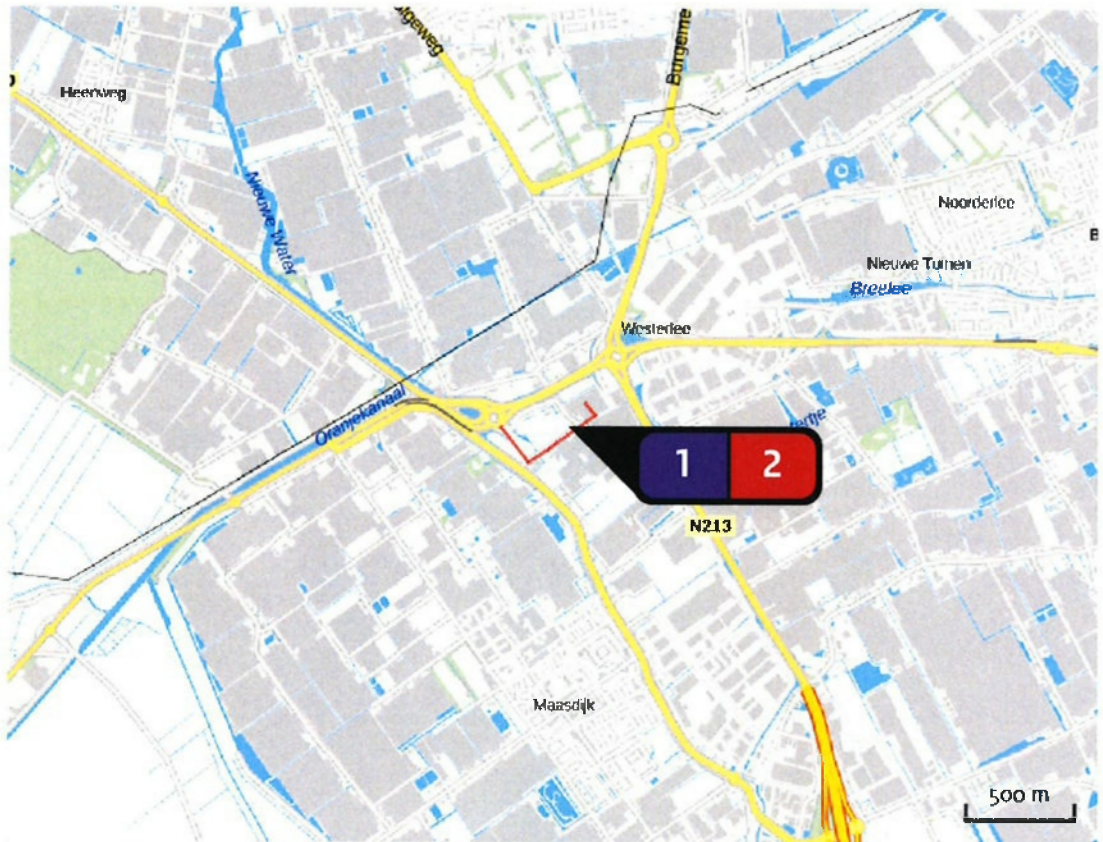
Bijdrage

-

Toelichting

Verkennde berekening

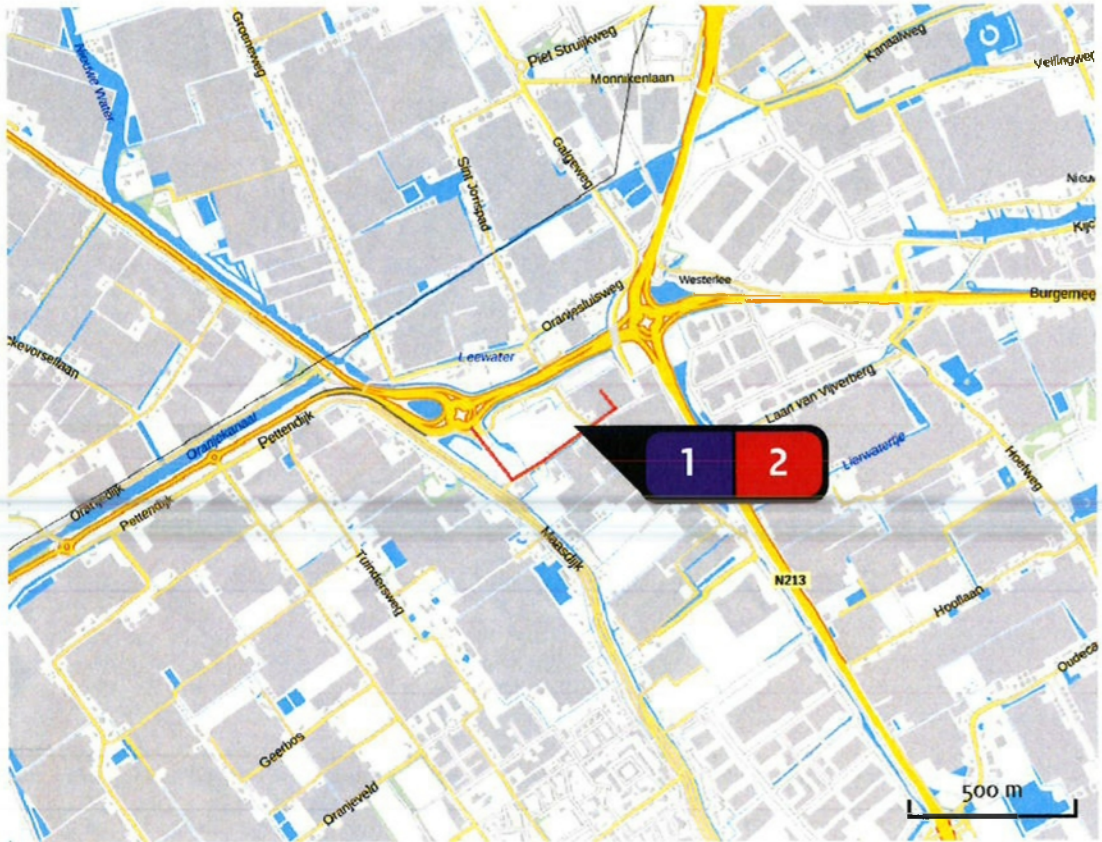
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Bron 1 Industrie Overig	15,00 kg/j	525,00 kg/j
2	Bron 2 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	1,45 kg/j	70,43 kg/j

Depositie natuur-gebieden



Hoogste projectbijdrage



Hoogste projectbijdrage per natuurgebied



Habitatrichtlijn



Vogelrichtlijn



Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam **Bron 1**
 Locatie (X,Y) **74423, 443066**
 Uitstoothoogte **22,0 m**
 Oppervlakte **1,5 ha**
 Spreiding **11,0 m**
 Warmteinhoud **0,280 MW**
 Temporele variatie **Standaard profiel industrie**
 NOx **525,00 kg/j**
 NH3 **15,00 kg/j**



Naam **Bron 2**
 Locatie (X,Y) **74256, 442872**
 NOx **70,43 kg/j**
 NH3 **1,45 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	255,0	NOx NH3	17,39 kg/j 1,34 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	60,0	NOx NH3	53,03 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2016L_20180926_2a474e88d4

Database versie 2016L_20170828_c3fo58foof

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg>

Bijlage 2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2 Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Gemeente Westland

Nut en noodzaak bedrijfsfunctie Honderdland fase 2, kavel 48

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

081511.20181492

projectleider:

Ingrid de Feijter

auteur(s):

Joost Jansen

planstatus

datum:

31-10-2018

opdrachtgever:

Honderdland Ontwikkelings Combinatie
(HOC)

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Waarom toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3. Leeswijzer	5
2. Beschrijving functiewijziging	7
3. Beschrijving behoefte bedrijfsfunctie	9
3.1. Relevante regio	9
3.2. Relevant beleid	9
3.3. Regionale behoefteramingen	18
3.4. Regionaal aanbod en effect	23
3.5. Conclusie	24

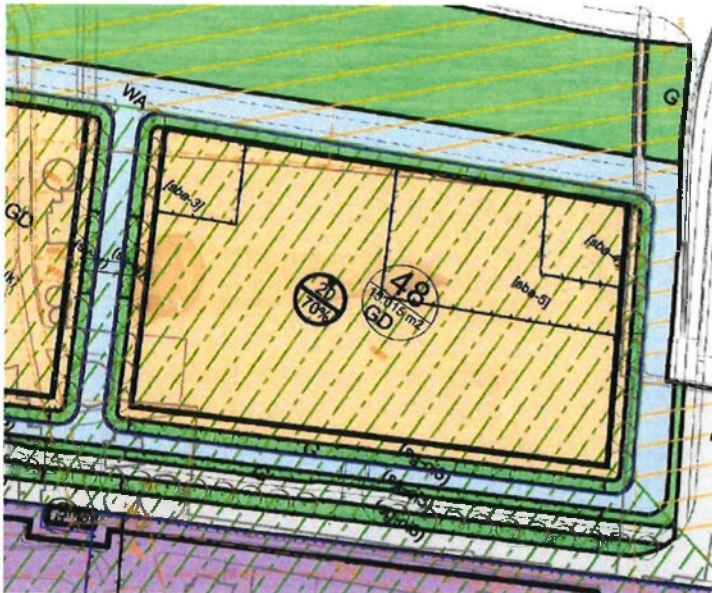
1.1. Aanleiding

Honderdland fase 2 is een bedrijventerrein in aanleg in de gemeente Westland. Dit betreft een voormalig verouderd glastuinbouwgebied. Vanwege de behoefte aan (vooral grootschalige) bedrijventerreinen binnen de gemeente wordt het gebied sinds het jaar 2000 ontwikkeld. De herontwikkeling van Honderdland is begonnen aan de zuidzijde met 'fase 1'. Momenteel wordt, als gevolg van een groeiende behoefte aan bedrijvigheid, 'fase 2' ontwikkeld (figuur 1.1). Het bestemmingsplan Honderdland Fase 2 is 27 juni 2017 vastgesteld en onherroepelijk op 19 september 2018. Naast de bedrijfsfunctie is op het nieuwe bedrijventerrein ook ruimte gecreëerd voor aanvullende publiekgerichte functies. Inmiddels is echter gebleken dat de behoefte aan bedrijfsruimte groter is, dat er geen hotel komt en dat een logiesfunctie niet wenselijk is. Daarom is het voornemen om de gemengde functie van Eiland drie te vervangen door een bedrijfsfunctie. De nut en noodzaak van de ontwikkeling van deze functiewijziging wordt in de voorliggende rapportage onderbouwd.



Figuur 1.1 Ontwikkeling bedrijventerrein Honderdland en locatie eiland 3 (ondergrond: Kadaster)

Kavel 48 ligt binnen bedrijventerrein Honderdland en heeft een netto oppervlakte van ca 1,5 ha. Per saldo wordt dus 1,5 ha netto bruikbare oppervlakte binnen het bedrijventerrein toegevoegd. De mogelijkheid van publieksgerichte functies, waaronder een hotel met congresfunctie/logiesfunctie vervalt.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.2. Waarom toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De voorvraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. In dit geval is sprake van een functiewijziging. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van bedrijven, kan deze functiewijziging worden gezien als stedelijke ontwikkeling.

Wel of geen bestaand stedelijk gebied

De tweede vraag die moet worden beantwoord is of de locatie wordt beschouwd als bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de qualificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

In dit geval is sprake van bestaand stedelijk gebied omdat de locatie van Eiland 3 al een stedelijke bestemming heeft en onderdeel uitmaakt van het grotere bedrijventerrein Honderdland. Motivering van de locatiekeuze is daarom niet noodzakelijk. De locatie binnen het bedrijventerrein is overigens een logische plek voor bedrijfsfuncties.



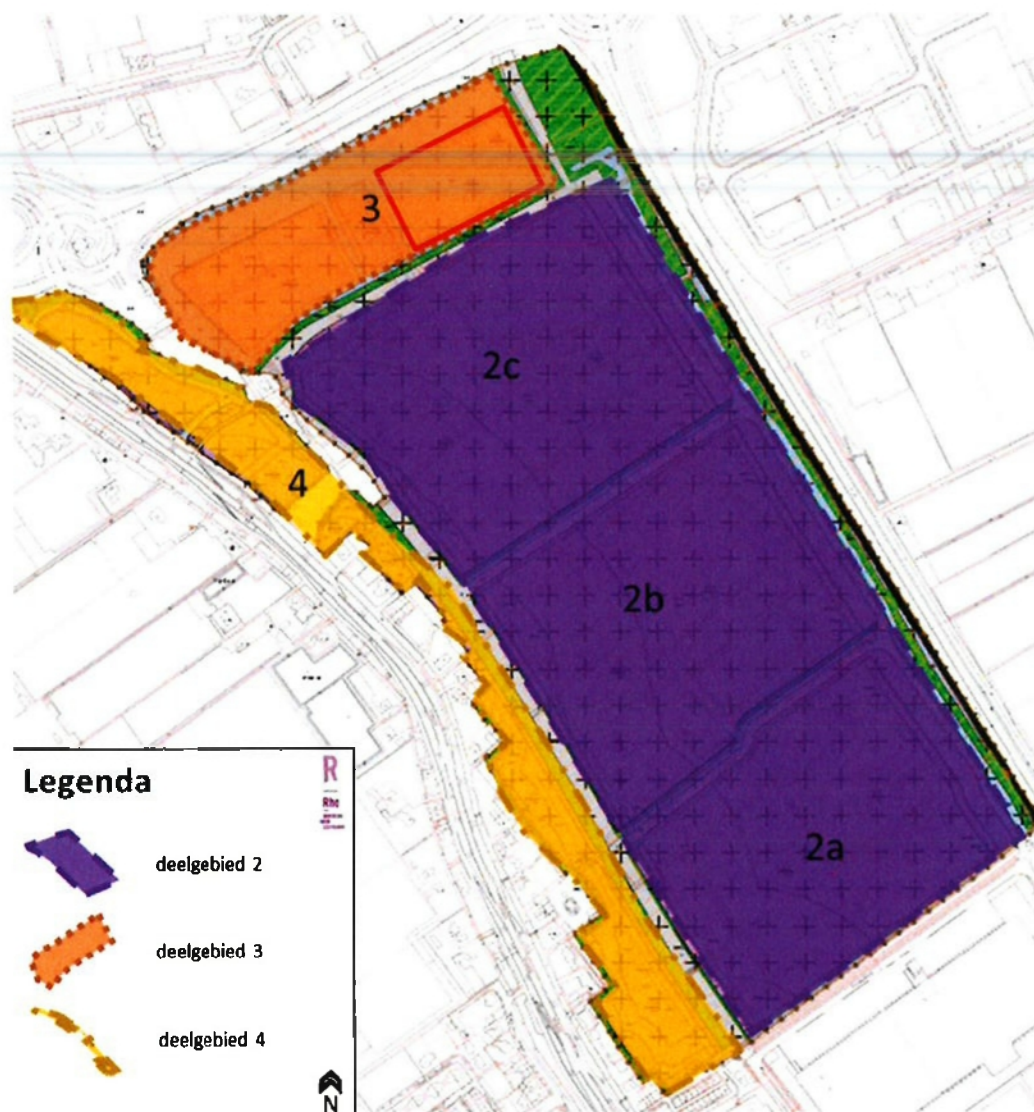
Figuur 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de functiewijziging beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 de behoefte aan de bedrijfsfunctie(s) beschreven en zijn conclusies getrokken ten aanzien van de ladder.

2. Beschrijving functiewijziging

Bedrijventerrein Honderdland wordt in vier fases ontwikkeld. De eerste fase, Honderdland deelgebied 1, is geheel uitgegeven. Voor bedrijventerrein Honderdland 'fase 2' zijn drie deelgebieden onderscheiden.



Figuur 2.1 Deelgebieden ontwikkeling Honderdland fase 2 (projectgebied rood omkaderd)

De ontwikkeling van Honderdland fase 2 bestaat uit de deelgebieden 2a tot en met 2c, en de deelgebieden 3 en 4. Deelgebied 2 wordt ook wel de 'middenzone' genoemd, deelgebied 3 'de eilanden' en deelgebied 4 de 'Maasdijkzone'.

De ontwikkeling beslaat in zijn geheel circa 38 ha (bestemming BT1, BT2 en Gemengd). De focus ligt, net als bij fase 1, op vestiging van grootschalige bedrijven in het deelgebied 2 dat circa 31 ha groot is. Deelgebied 3 beslaat circa 3 ha en deelgebied 4 omvat circa 4 ha.

De gemeente Westland heeft een belangrijke logistieke 'draaischijffunctie', onder andere voor bloemen, planten, fruit en groenten. Bedrijventerrein Honderdland heeft een belangrijke functie binnen de Greenport Westland-Oostland als het gaat om producerende, toeleverende, verwerkende en distribuerende bedrijven. De behoefte aan circa 31 ha bedrijfsfunctie (deelgebied 2 en 4) is in het bestemmingsplan Honderdland Fase 2 onderbouwd. Hieraan wordt 1,5 ha voor bedrijven bruikbare ruimte toegevoegd, binnen de totale harde plancapaciteit. De ruimte voor gemengde functies neemt hierdoor af. In Hoofdstuk drie is de algemene behoefte aan de beoogde toevoeging van bedrijfsruimte onderbouwd.

Er is ook een afnemer voor het kavel. Het bedrijf Holland Scherming zit nu op bedrijventerrein Honderdland (Honderdland 30) en wil naar dit kavel op een zichtlocatie verhuizen. Het bedrijf is gespecialiseerd in de ontwikkeling en installatie van scherminstallaties en is een van de drie grootste scherminstallateurs ter wereld. Het bedrijf levert aan eindgebruikers en turnkey-leveranciers in de glastuinbouwsector, tuincentra, groothandels en de utiliteitsbouw. De projecten worden niet alleen in Nederland maar ook in het buitenland uitgevoerd. Missie voor de glastuinbouw is het aanbieden van scherminstallaties die helpen de hoogste productieopbrengst per m² tegen zo gering mogelijke kosten te realiseren.

Er komen halffabricaten aan die verder worden samengesteld door het bedrijf en die vervolgens weer worden geleverd in binnen- en buitenland. De werkzaamheden vinden inpandig plaats. De vrijkomende locatie zal opnieuw in de markt worden gezet.



Figuur 2.2 Impressie vestiging Holland Scherming

3. Beschrijving behoefte bedrijfsfunctie

3.1. Relevante regio

De gemeente Westland ligt in de provincie Zuid-Holland en maakt deel uit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Voor de agrologistiek is ook de Greenport Westland Oostland (GPWO) relevant.

3.2. Relevant beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit (provincie Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2018)

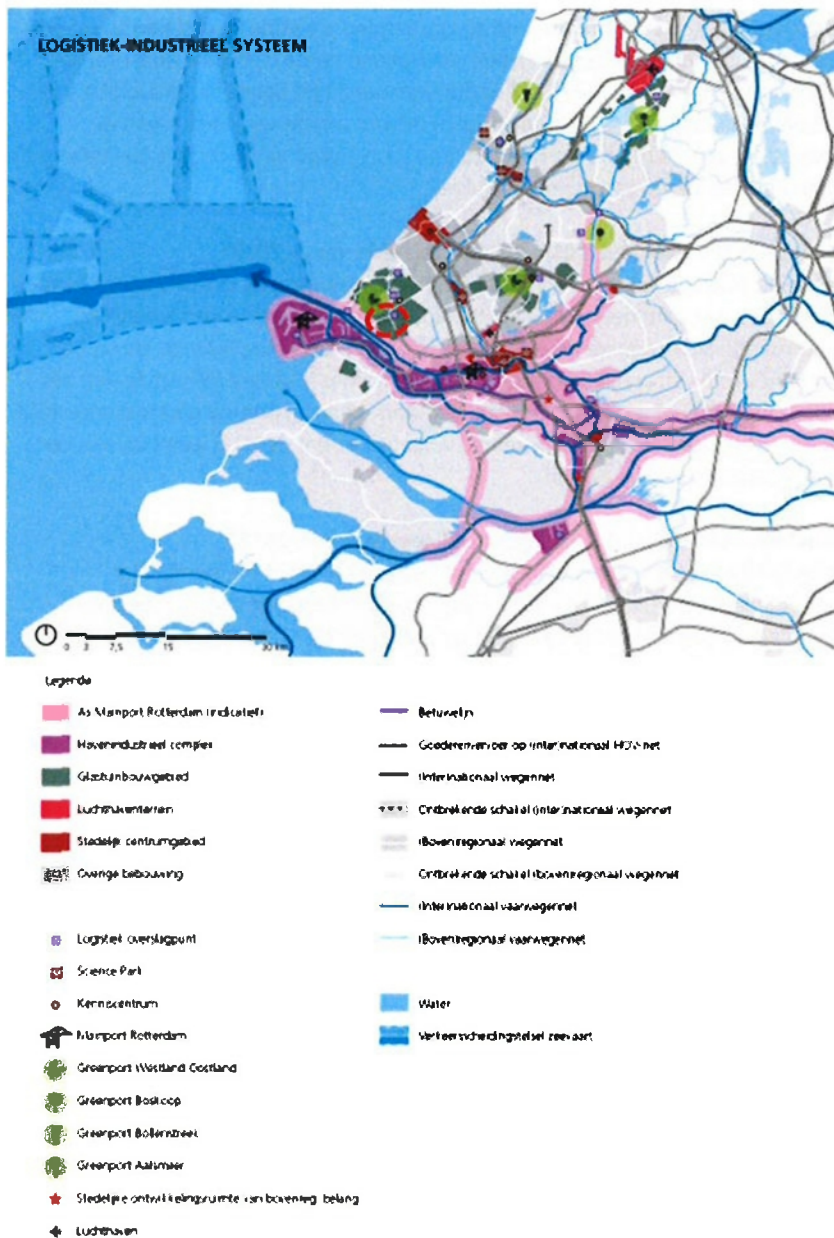
De Zuid-Hollandse economie staat in direct verband met de stedelijke netwerken in de buurlanden: de Vlaamse Ruit en de Rijn-Ruhrregio. Deze strategische ligging in de grootste delta van Noordwest-Europa bepaalt de identiteit van Zuid-Holland. Dankzij deze ligging is Zuid-Holland doorgegroeid tot een van de belangrijkste economische regio's van Noordwest-Europa en een wereldwijde 'draaischijf' voor goederen, diensten en kennis: de poort van Europa.

Een 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 agglomeratie voordelen.

Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Zo ook op de projectlocatie, waar ruimte wordt gemaakt voor agrologistieke bedrijvigheid door herstructurering van een voormalig (verouderd) glastuinbouwgebied.

De provincie kent twee dominante ruimtelijk-economische structuren: een fijnmazig stedelijk systeem, waar kennis en dienstverlening de boventoon voeren, en een complex logistiek-industrieel systeem van mainport en Greenports. Het logistiek-industrieel systeem langs rivieren en zware infrastructuur bundelt de hoofdstromen van goederen en het havenindustriële complex, de Greenports, de logistieke dienstverlening en de gerelateerde kenniscentra. De mainport en de Greenports zijn schoolvoorbeelden van volwassen clusters die tot de wereldtop behoren. De provincie wil die topositie behouden en waar mogelijk versterken en streeft naar synergie van mainport Rotterdam en Greenports (figuur 3.1).

Zuid-Holland kent onder de noemer Greenports een aantal (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. Evenals het havencomplex bevinden de Greenports zich in een transitie. De provincie wil de Greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervlechting van het logistieke netwerk van de Greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker.



Figuur 3.1 Logistiek-industrieel systeem provincie Zuid-Holland (Visie Ruimte en Mobiliteit, 2018; *Honderdland fase 2 is rood gearceerd*)

Door de steeds verdergaande containerisatie (groente en fruit import gaat voor 95% al in containers) van versproducten, kunnen de Greenports in steeds meer gevallen gebruik maken 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.

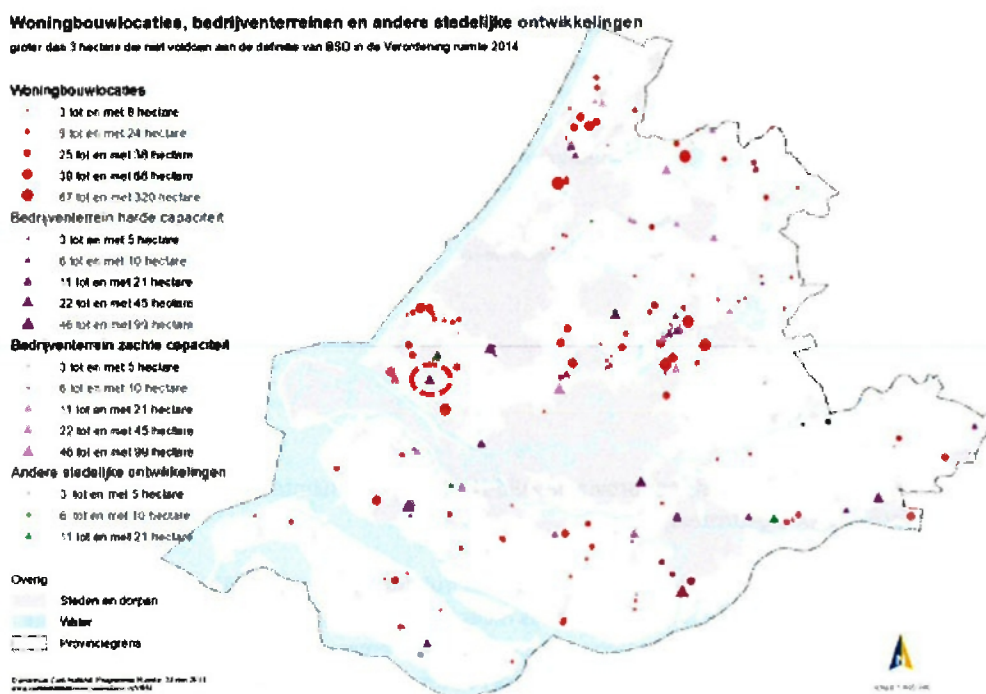
In figuur 3.1 is te zien dat bedrijventerrein Honderdland een strategische positie heeft in de Greenport Westland, gelegen tussen het logistiek overslagpunt Hoek van Holland en de mainport Rotterdam. Met de beoogde ontwikkeling van Honderdland fase 2 wordt voorzien in de behoefte en ambitie van zowel de Greenport Westland-Oostland als de provincie Zuid-Holland aan de versterking van de Greenports. Optimale benutting van de ruimte op Honderdland Fase 2 voor bedrijven die van belang zijn voor het functioneren van de Greenport, past binnen de visie.

Verordening Ruimte (provincie Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2018)

Bedrijventerrein Honderdland fase 2 is opgenomen in het Programma Ruimte als ontwikkellocatie voor bedrijventerreinen met een omvang van meer dan 3 ha. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 2.1.1 Verordening Ruimte, bevat het toetsingskader. Uitgangspunt van de strategie voor de behoudde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Omdat het begrip hetzelfde is als bestaand stedelijk gebied volgens het Bro, is in dit geval sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Programma Ruimte (provincie Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2018)

In het Programma Ruimte (2018) 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 (figuur 3.2) geeft de ruimtelijke reserveringen aan voor zowel het harde als zachte aanbod. Hierin is te zien dat het bedrijventerrein Honderdland (fase 2) is aangemerkt als bedrijventerrein met een harde capaciteit in de planperiode tot 2030.



Figuur 3.2 Uitsnede van de kaart 'Woningbouwlocaties en bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (Programma Ruimte, 2014; geconsolideerde versie 2018; *Honderdland fase 2 is rood omcirkeld*)

Uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor bedrijventerreinen

In totaal kent Zuid-Holland bijna 600 bedrijventerreinen met ruim 11.000 ha bruto verspreid over de regio's, dit is exclusief zeehaventerreinen. Onderzoeken tonen aan dat ruim 1/3 van de werkgelegenheid is gevestigd op deze bedrijventerreinen. Ook dragen de bedrijventerreinen voor ruim

30% bij aan het Bruto Regionaal Product. Daarmee vormen de bedrijventerreinen een belangrijke voorwaarde voor de Zuid-Hollandse economie. De schaarse ruimte moet zo efficiënt mogelijk worden benut met aandacht voor kwaliteit. Kwalitatief goede bedrijventerreinen zijn nodig voor een optimaal vestigingsklimaat voor het gehele Zuid-Hollandse bedrijfsleven. Het op lange termijn in evenwicht brengen van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen een belangrijk uitgangspunt voor het bedrijventerreinenbeleid. Het gaat om een combinatie van het beter benutten van bestaande, kwalitatief goede bedrijventerreinen en het ontwikkelen van nieuwe locaties die kwalitatief toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande voorraad.

Door afnemende vraag naar ruimte is het aanbod van bedrijventerreinen tot 2030 over het algemeen voldoende. De in 2017 vastgestelde geactualiseerde behoefteaming bedrijventerreinen bevestigt dit. Kwantitatief kan de vraag worden ingevuld door het aanwezige harde aanbod bedrijventerreinen, dit geldt voor alle regio's. Tegelijkertijd voldoet het bestaande aanbod niet altijd aan de gewenste kwaliteit. Dat vraagt om een aanpak gericht op kwaliteit van het aanbod in plaats van kwantiteit en het beter benutten van het bestaande aanbod van bedrijventerreinen.

Binnen de Zuid-Hollandse regio's is zeker nog kwalitatieve behoefte aan nieuwe ontwikkelingen. In sommige gevallen kan het nodig zijn om slechte plekken, waaraan geen behoefte blijkt, uit de markt te nemen of een andere invulling te geven. Er wordt op basis van de huidige informatie geconstateerd dat vooral voor grootschalige (logistieke) bedrijven en HMC-bedrijven in veel regio's (mogelijk) een kwalitatieve mismatch lijkt te bestaan: het bestaande aanbod dekt mogelijk niet volledig de vraag vanuit deze segmenten. Daarnaast is het aanbod voor regulier-gemengde bedrijvigheid (lokaal 'MKB') geografisch niet altijd optimaal verdeeld in de regio's. Zo zijn er gemeenten/subregio's met nauwelijks nog hard planaanbod voor dit segment, terwijl daar zeker wel vraag te verwachten is van soms sterk lokaal gewortelde bedrijven. Hierover kan een regionale visie goed inzicht geven.

Een deel van de nog beschikbare bedrijventerreinen (harde capaciteit) sluit niet goed aan op de vraag van bedrijven, terwijl zachte, mogelijk gewenste plannen onbenut blijven. Het is hierdoor lastig om vraaggericht en flexibel te zijn. Daarmee wordt het vermogen van de Zuid-Hollandse regio's om in te spelen op nieuwe economische kansen belemmerd.

De focus op kwaliteit vraagt tevens om een andere houding van de provincie. Elk gebied kent andere opgaven, andere spelers en andere coalities. De opgave wordt om ruimte te geven aan lokale en regionale initiatieven die bijdragen aan de gewenste kwaliteit. Daarbij passen maatwerk, flexibiliteit en een verbindende rol van de provincie. Dat heeft gevolgen voor de programmering van bedrijventerreinen in de verschillende regio's. Om de mismatch tussen kwantitatief aanwezig planaanbod en kwalitatieve vraag op te heffen zou er soms her-, of deprogrammering of fasering van het (harde) planaanbod aan de orde kunnen zijn, om zo kwalitatief goed aanbod de ruimte te geven.

De uitbreidingsvraag is primair alleen berekend op het niveau van de bestuurlijke regio's Holland Rijnland, Midden-Holland, MRDH en Zuid-Holland Zuid.

Periode	Zuid-Holland	Holland Rijnland	Midden-Holland MRDH	Zuid-Holland Zuid	
2016 t/m 2025	453 – 477	60 – 65	66 – 76	238	89 – 98
2016 t/m 2030	680 – 724	90 – 105	99 – 115	357	134 – 147
2016 t/m 2035	949-1093	130-208	142-163	503	174-219

Figuur 3.3 Kwantitatieve uitbreidingsvraag in 3 perioden, netto ha (Stec groep, 2017)

De kwantitatieve uitbreidingsvraag per (bestuurlijke) regio biedt onvoldoende houvast. De vraag is ook aan welke soort ruimte er behoefte is. Voor een meer kwalitatief beeld is de uitbreidingsvraag opgedeeld in vier oriëntatietypen voor bedrijven die qua uitstraling, vastgoed en doelgroep wezenlijk van elkaar verschillen. Voor elke type bedrijventerrein is een andere marktregio relevant.

- Grootchalige logistiek (> 3 ha): vragers en locaties met een grote (boven)regionale reikwijdte en waarover afspraken op niveau van de bestuurlijke regio's, maar bij voorkeur ook bovenregionaal, gewenst zijn. Het hangt wel af van het type logistiek. Zo kunnen bepaalde vormen van logistiek sterk gebonden zijn aan een specifieke plek. Denk aan vormen van agrologistiek gekoppeld aan de Greenport.
- HMC (>= milieucat. 4.2): vragers en locaties met een grote (boven)regionale reikwijdte en waarover afspraken op niveau van de bestuurlijke regio's, maar bij voorkeur ook bovenregionaal, gewenst zijn. Overigens kunnen sommige van deze bedrijven ook sterk lokaal/regionaal geworteld zijn, bijvoorbeeld omdat ze gebonden zijn aan een specifiek cluster (zoals maritiem).
- Regulier-gemengd/MKB: De marktregio voor deze doelgroep is veelal tot 10 km groot en is daardoor vaak in belangrijke mate gebonden aan de huidige kern of vestigingsgemeente. Lokale uitbreidingen van dit type bedrijven die al ergens zitten en daar heel goed zitten komt vaak voor.
- Hoogwaardig: deze categorie is gemêleerd en heeft een kantoorachtige uitstraling. Een deel van deze bedrijven heeft een (boven)lokale tot regionale marktregio. Aan de top van deze categorie staan functies met een grote bovenregionale reikwijdte en trekkracht.

Onderstaande tabel geeft een beeld van deze meer kwalitatieve benadering van de uitbreidingsvraag.

Terreintype	Zuid-Holland	Holland Rijnland	Midden-Holland	MRDH	Zuid-Holland Zuid
Logistiek > 3 ha	266	33	39	144	50
HMC (4.2 en +)	42 - 55	4 - 8	6 - 11	21	11 - 15
Regulier gemengd	369 - 399	49 - 60	54 - 64	192	74 - 83
Hoogwaardig	5	5	0	0	0
Totaal	680-724	90 - 105	99 - 115	357	134 - 147

Figuur 3.4 Uitbreidingsvraag (2016-2030) naar oriëntatietype, netto ha (Stec groep, 2016)

Bij bovenstaande tabel moet bedacht worden dat de vraag vanuit verschillende clusters (Greenports, Maritiem, etc.) dwars door deze oriëntatie-/terreintypen heen gaat. De oriëntatietypen zijn een handvat voor het bepalen van de marktregio's. In regionale visies kan hier verdere invulling worden gegeven, waarbij regio's tot een andere afbakening kunnen komen, als die beter aansluit.

Onderstaande tabellen geven de confrontatie weer tussen de behoefteeraming (tot 2030) en het harde aanbod. Een beleidsarme prognose van de uitbreidingsvraag is niet direct reden om overaanbod te concluderen. Deze gegevens zijn mede relevant om te kunnen beoordelen welke bestemmingsplannen moeten worden doorgezet.

De vervangingsvraag ten behoeve van de transformaties o.a. door de druk vanuit de verstedelijking is ondanks een goede onderbouwing vanuit regionale visies een onzekere factor. Bovenstaande vraag-aanbodconfrontatie wordt op dit moment niet verrijkt met deze vraag, hoewel er voor twee regio's al wel een inschatting gemaakt is. Voor de MRDH gaat dit om 114 ha, waarvan naar verwachting in de regio vervanging gezocht moet worden n.a.v. te transformeren bedrijventerreinen.

Regio	Uitbreidingsvraag 2016 – 2030 (in netto ha)	Uitbreidingsvraag 2016-2035	Hard planaanbod (peildatum november 2016)
Holland Rijnland	90 – 105	130-208	101,6 ha
Zuid-Holland-Zuid	134 – 147	174-219	205,3 ha
Midden-Holland	99 – 115	142-163	104,9 ha
MRDH	357	503	540,5 ha
Zuid-Holland	680 – 724	949-1093	952,3 ha

Figuur 3.5 Vraag-aanbodconfrontatie per regio (Stec groep, 2017)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de uitbreidingsvraag tot 2035 en de harde plancapaciteit in de MRDH redelijk in evenwicht zijn, wanneer geen rekening wordt gehouden met de vervangingsvraag. Ook is bekend dat het aanbod binnen de clusters moet liggen, om invulling te kunnen geven aan de behoefte van dat cluster. Op het achterliggende onderzoek is nader ingegaan in paragraaf 3.3.

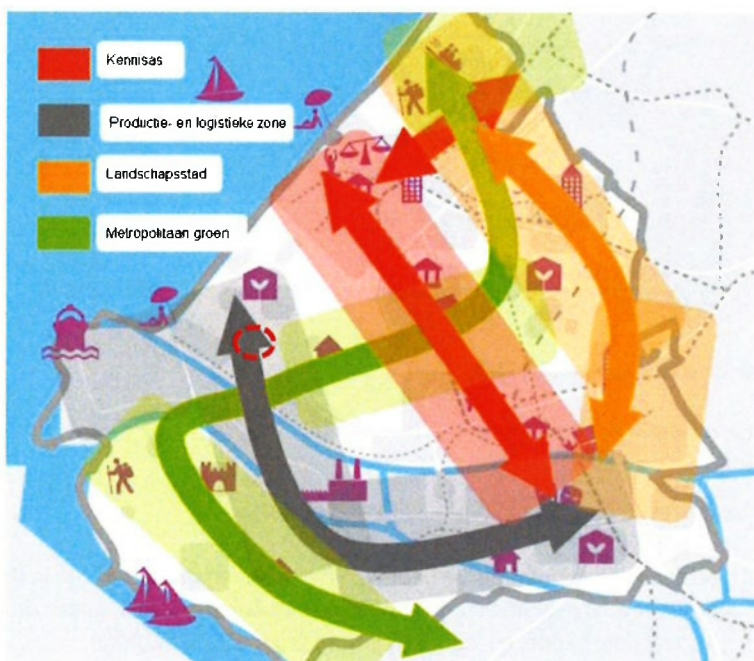
Agenda Economisch Vestigingsklimaat (MRDH, 2014)

Stedelijke regio's hebben de toekomst. De economische potentie van de regio is groot. Door betere verbinding van de economische sectoren, en sterkere verbindingen tussen de kernen kan er volgens optimistische schattingen een structurele groei van het bruto regionaal product plaatsvinden van 30 tot 35 miljard euro. In de MRDH leggen 24 gemeenten in wisselende coalities verbindingen op een aantal cruciale terreinen om de kansrijke economische clusters te versterken.

Met de Agenda Economisch Vestigingsklimaat pakken de gemeenten in de regio de uitdagingen en kansen op deze trends voor een verdere economische ontwikkeling met als ambitie: 'De Metropoolregio Rotterdam Den Haag is in 2025 internationaal marktleider in het ontwerpen, ontwikkelen, maken en vermarkten van oplossingen op het gebied van duurzaam leven in een sterk verstedelijkte deltaregio. In de regio worden samenhangende oplossingen bedacht, getest en geproduceerd voor mondiale logistieke, energie-, voedsel- en veiligheidsvraagstukken'.

Een van de werkvelden om de ambitie te realiseren is werklocaties en clustervorming. Een goed functionerende ruimtelijke structuur (detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen), waarbij vraag- en aanbod in evenwicht zijn, er ruimte is voor groei van bedrijven, clustervorming wordt ondersteund en ook in kleine kernen moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn. Een sterk economisch netwerk tussen bedrijven onderling en met kennisinstellingen binnen de metropoolregio, leidend tot succesvolle 'cross-overs' tussen bedrijven uit verschillende clusters, sectoren en gebieden binnen de metropoolregio.

De economie van de MRDH is ook herkenbaar in de ruimtelijke structuur. In de Greenport Westland liggen bijvoorbeeld kansen voor logistieke en industriële activiteit (figuur 3.6).



Figuur 3.6 Ruimtelijk-economische structuur Metropoolregio Rotterdam Den Haag (Agenda Economisch Vestigingsklimaat, 2014; *Honderdland fase 2 is rood gearceerd*)

Uit de Agenda Economisch Vestigingsklimaat Metropoolregio Rotterdam Den Haag wordt geconcludeerd dat de bedrijventerrein Honderdland onderdeel uit maakt van de Greenport Westland en daarmee de productie- en logistieke zone van de regio. De ontwikkeling van bedrijfsruimte sluit daarmee aan bij de regionale ambities.

Regionale afstemming MRDH

Honderdland fase 2 is regionaal afgestemd met de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). De afstemming is gebeurd in 5 sessies, de eerste op 6 juli 2016 en de laatste op 16 februari 2017. In de overleggen zijn 2 marktgebieden benoemd, de regio Haaglanden en de regio Greenport Westland-Oostland. Uit de regionale afstemming bleek dat in de regio Haaglanden een actuele behoefte bestaat aan grootschalig bedrijventerrein.

Het rapport 'Strategie ontwikkeling en profilering agrologistieke bedrijventerreinen Greenport Westland-Oostland' bevestigt dat de Greenports Oostland, Westland en de BAR organisatie 3 verschillende marktgebieden zijn, waarbij de clusterkracht een belangrijke vestigingsfactor is.

De conclusie is dat er sprake is van een behoefte aan grootschalige bedrijventerreinen in de Greenport Westland. Daarbij ligt bedrijventerrein Honderdland in een goed presterend ondernemerscluster, direct ontsloten door de A20 op een locatie met een grote uitbreidingsvraag vanuit de markt. Het optimaal benutten van bedrijventerrein Honderdland fase 2 voor Greenportbedrijven is vanuit zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt positief voor de economische groei binnen de MRDH.

Visie 2030 (GPWO, 2015)

Zoals eerder beschreven ligt bedrijventerrein Honderdland binnen de Greenport Westland-Oostland (GPWO). De GPWO bestaat uit zeven gemeenten: Barendrecht, Lansingerland, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Waddinxveen, Westland en Zuidplas (figuur 3.7).



- Oostland – Water, smaak en voeding, energie, LED, teelt
- Westland – Mechatronica, robotisering, marketing
- Barendrecht – Agrologistiek

Figuur 3.7 Deelgebieden Greenport Westland-Oostland (Visie 2030, GPWO, 2015)

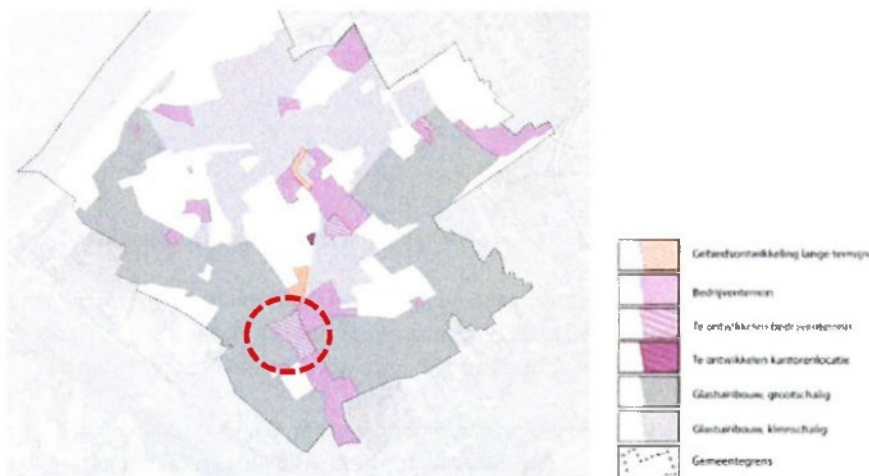
Westland herbergt momenteel internationaal georiënteerde bedrijven die onder andere actief zijn in de glastuinbouwsector. Westland beschikt tevens over een sterk agrologistiek cluster. De verbindingen en bereikbaarheid tussen productie, verwerking, handel en logistiek zijn van groot belang voor het Westland (Visie Agrologistieke bedrijventerreinen Westland 2040, 2011).

De Greenport Westland-Oostland heeft in haar visie voor 2030 opgenomen dat zij haar logistieke koppositie behoudt. Het Nederlandse cluster van tuinbouw, met in het bijzonder de Greenport Westland-Oostland, is voorloper op het gebied van informatie-standaarden 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 (GPWO, 2015, p. 9). 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 (GPWO, 2015, p. 25). Daarnaast is het belangrijk om innovaties te ontwikkelen en daarvoor hebben bedrijven ontwikkelruimte nodig. Met een jaarlijkse import van € 9,3 miljard euro en een export van € 16,5 miljard euro is Nederland onbetwist een van de belangrijkste logistieke knooppunten voor tuinbouwproducten ter wereld. De Greenport Westland heeft een belangrijke rol als het gaat om de logistieke draaischijffunctie. De exporteurs van 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 (GPWO, 2015, p. 26).

Structuurvisie Westland 2025 (2013)

Ten behoeve van de doorontwikkeling van de Greenport Westland-Oostland is een stevige ruimtelijke verankering noodzakelijk. Passieve bescherming volstaat niet, maar een offensieve en innovatieve herstructurering is nodig. De modernisering van het glastuinbouwareaal blijft een prioriteit van de gemeente Westland. De gemeente Westland werkt nauw samen met de andere Nederlandse Greenports om de groeiende vraag naar producten uit het glastuinbouwcluster te accommoderen. Westland heeft een functie als logistieke 'draaischijf' van bloemen en groenten, die vers en 'just in time' producten aanbiedt. In samenwerking met het kenniscluster Delft en de Rotterdamse haven worden de logistieke processen geoptimaliseerd door de meest vooruitstrevende ICT-mogelijkheden. Hierbij speelt Westland haar rol als 'draaischijf' zowel fysiek als visueel. Bedrijventerreinen gericht op agrologistiek zijn aan de bereikbare rand van Westland gesitueerd, zodat vrachtwagens zo weinig mogelijk kilometers hoeven te maken en zo snel mogelijk kunnen leveren en de Westlandse verkeersveiligheid niet in het gedrang komt. De band met de Rotterdamse haven is verstevigd, zowel in de aanvoer naar Westland, als voor de doorvoer naar het achterland.



Figuur 3.8 Uitsnede structuurvisiekaart economie (gemeente Westland, 2013; Honderdland fase 2 rood gearceerd)

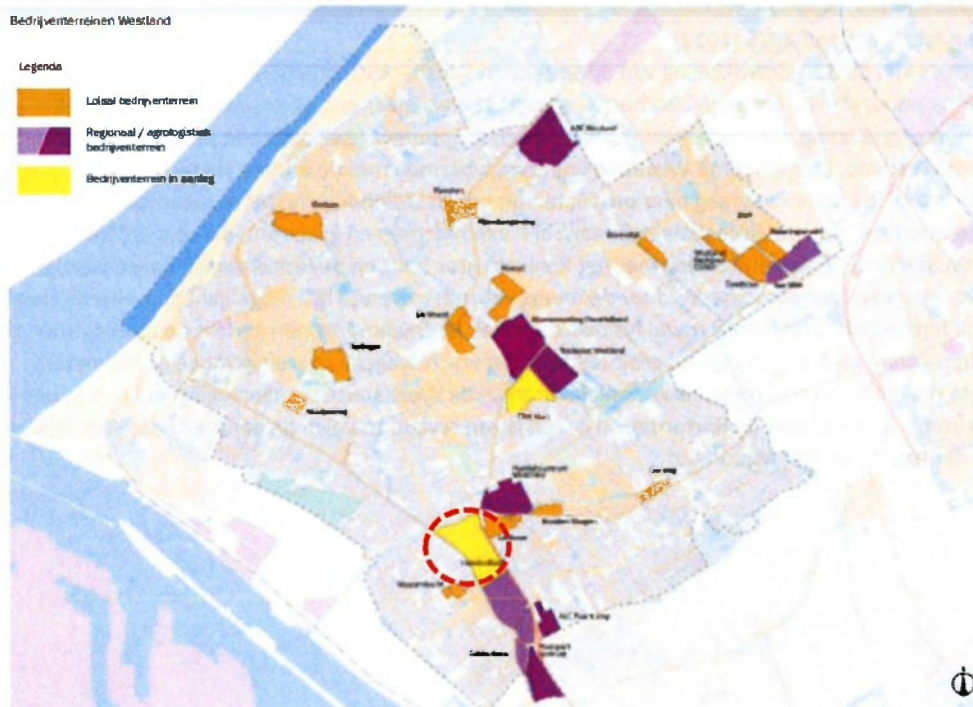
Greenport Westland zet in op groei van alle onderdelen van het cluster agrologistiek. Producerende, toeleverende, verwerken en distribuerende bedrijven moeten kunnen groeien. Op bedrijventerreinen

worden de toeleverende, verwerkende en agrologistieke bedrijven gefaciliteerd. Distributiecentra en grootschalige agrobouwen met veel verkeersbewegingen worden bij voorkeur ontwikkeld aan de bereikbare rand van de gemeente Westland. Honderdland fase 2 is in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen als te ontwikkelen bedrijventerrein. Het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt, is inmiddels onherroepelijk.

De ontwikkelgebieden voor bedrijvigheid bestaan uit: Honderdland fase 2, Trade Parc Westland Mars en in mindere mate ABC Westland en Bedrijventerrein Bovendijk. Westland hanteert een segmentering die breed herkend wordt. De indeling in drie marktsegmenten is: lokaal, regionaal en agrologistiek. Het onderscheid zit in de grootschaligheid van de bedrijvigheid. De uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen is vastgelegd in de Bedrijventerreinenvisie 2013-2020 (gemeente Westland, 2013).

Bedrijventerreinenvisie 2013-2020 (gemeente Westland, 2013)

Westland heeft een krachtige economie. De handelsstromen van sierteelt, groente en fruit zijn relevant voor de landelijke handelsbalans. De Greenport Westland-Oostland bestaat uit glastuinbedrijven en alle bedrijvigheid daaromheen. In de Bedrijventerreinenvisie (2013) staat Honderdland fase 2 aangegeven als bedrijventerrein in aanleg (figuur 3.9).



Figuur 3.9 Bedrijventerreinen gemeente Westland (2013; *Honderdland fase 2 rood gearceerd*)

Met de huidige plannen voor uitbreidingen van Flora Holland en Honderdland tot 2020 wordt voldoende aanbod gecreëerd voor de behoefte aan circa 60 ha bedrijventerrein (figuur 3.10). Na 2020 vertraagt de groei tot 5 ha bedrijventerrein per jaar. Deze kwantitatieve behoefte worden nader toegelicht in de volgende paragraaf.

De A20 heeft een sterke aantrekkingskracht op agrologistieke bedrijven om zich te vestigen op bijvoorbeeld het bedrijventerrein Honderdland. In de Bedrijventerreinenvisie (2013) staat de uitbreiding van het bedrijventerreinareaal per gebied, van in totaal circa 60 ha. De ontwikkeling van Honderdland fase 2 voorziet in totaal in circa 38 ha bedrijfsfunctie (inclusief deelgebied 4), waarvan 31 ha is gericht op grootschaligheid (deelgebied 2). Hieraan wordt 1,5 hectare voor bedrijven bruikbare ruimte toegevoegd. In de gemeentelijke uitbreidingsraming is rekening gehouden met circa 40 ha aan bedrijfsfuncties. Het

veranderen van de functie van gemengd naar bedrijven, levert per saldo geen extra ruimtebeslag op. Het bedrijventerrein blijft in de praktijk binnen de geraamde 40 hectare voor Honderdland.

Uitbreiding (ca 62 ha) tot 2020	
Honderdland	40 ha
TPW Mars	17 ha
ABC Westland	5 ha

Figuur 3.10 Uitbreiding bedrijventerreinen tot 2020 (gemeente Westland, 2013)

Geconcludeerd wordt dat ook op basis van het gemeentelijke beleid behoefte bestaat aan de uitbreiding van bedrijfsfuncties op bedrijventerrein Honderdland.

Conclusie beleid

Geconcludeerd wordt dat er een kwalitatieve (beleidsmatige) behoefte bestaat aan de optimale benutting van Honderdland fase 2 voor bedrijfsfuncties. Ontwikkelruimte voor grootschalige bedrijven is van essentieel belang. De beoogde ontwikkeling van Honderdland fase 2 voorziet in deze (kwalitatieve) behoefte aan bedrijfskavels voor de vestiging van grootschalige agro-logistieke- en agro-gerelateerde bedrijven en om logistieke processen te optimaliseren en sluit aan op de beleidsambities voor ruimtelijk-economische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en de gemeente Westland. De bruikbare ruimte voor grootschalige bedrijven wordt door functiewijziging binnen het bedrijventerrein vergroot.

3.3. Regionale behoefte-ramingen

In het provinciale Bedrijventerreinenbeleid Zuid-Holland (2016) staat beschreven dat de sturingsfilosofie is verschoven van aanbodgericht naar vraaggericht beleid om te kunnen voorzien in de behoefte van ondernemers. Een belangrijk onderdeel van beleid zijn de regionale behoefte-ramingen. De provincie Zuid-Holland streeft er dan ook naar om de komende jaren de behoefte-ramingen voor bedrijventerreinen te actualiseren. In deze paragraaf zijn de actuele behoefte-ramingen opgenomen.

Programma ruimte (provincie Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2018)

De provincie Zuid-Holland vindt het belangrijk dat er voldoende ruimte wordt geboden voor bedrijventerreinen. Zoals eerder beschreven zijn de ruimtelijke reserveringen voor bedrijventerreinen opgenomen in het Programma ruimte. Bedrijventerrein Honderdland (fase 2) is aangemerkt als bedrijventerrein met een harde capaciteit in de planperiode tot 2030. Honderdland fase 2 staat expliciet genoemd met een uitgeefbaar oppervlak van 35 ha. In de praktijk is 31,6 ha uitgeefbaar voor bedrijven op deelgebied 2. Daar wordt met een functiewijziging van een van de eilanden nu 1,5 ha netto aan toegevoegd.

Behoeftesraming bedrijventerreinen (provincie Zuid-Holland, 2017)

In 2017 is de behoefte-raming bedrijventerreinen gepubliceerd voor de provincie Zuid-Holland en de afzonderlijke regio's. Zuid-Holland heeft behoefte aan een ander type bedrijventerrein. In verschillende Zuid-Hollandse regio's blijkt onvoldoende ruimte beschikbaar voor het huisvesten van grootschalige bedrijven, maritieme bedrijvigheid, zware industrie of multimodale overslagterminals. De provincie laat eens in de 4 jaar een behoefte-raming uitvoering om zicht te krijgen in hoeverre het aanbod nog aan de vraag voldoet.

Uit de behoefte-raming blijkt dat het bedrijventerreinoppervlak nog met 680 tot 724 hectare moet groeien tot en met 2030 om de verwachte economische groei in de provincie ruimtelijk te kunnen faciliteren. De behoefte bestaat grotendeels uit de Metropoolregio Rotterdam Den Haag met 357 hectare (figuur 3.11).

Periode	Uitbreidingsvraag (Stec, in netto ha)				
	Zuid-Holland totaal	MRDH	Zuid-Holland-Zuid	Holland-Rijnland	Midden-Holland
2016 t/m 2025	453 – 477	238	89 - 98	60 – 65	66 - 76
2016 t/m 2030	680 – 724	357	134 - 147	90 – 105	99 - 115
2016 t/m 2035	949 – 1093	503	174 - 219	130 – 208	142 - 163

Bron: Stac Groep, 2017

Figuur 3.11 Totale uitbreidingsvraag in drie perioden (provincie Zuid-Holland, 2017)

Hoewel een kwantitatief overaanbod aan bedrijventerreinen dreigt in de provincie Zuid-Holland, inclusief de harde planvoorraad, is kwalitatief behoefte aan nieuwe marktgeschikte ontwikkelingen. Zo heeft bijvoorbeeld de logistieke sector een grote ruimtevraag. Dit zijn bedrijven die zoeken naar kavels met een omvang vanaf 3 hectare. Soms loopt dit op tot ruim boven de 5 hectare. Zij kunnen niet zo makkelijk op elk regulier bedrijventerrein terecht vanwege hun omvang en vervoersbewegingen, maar ook vanwege de ligging aan belangrijke logistieke corridors (snelwegen, vaar- en spoorwegen). Dit is ook het geval voor bedrijven met een hogere milieucategorie (HMC) of bedrijven die georiënteerd zijn op het water voor bijvoorbeeld de aan- en afvoer van goederen en hun productieproces. Nieuwe terreinen voor HMC, of aan het water, zitten niet tot nauwelijks in het harde planaanbod van gemeenten. Hier ligt dus een kwalitatieve opgave (figuur 3.12).

Terreintype	Uitbreidingsvraag 2016 t/m 2030 (in netto ha)				
	Zuid-Holland totaal	MRDH	Zuid-Holland-Zuid	Holland-Rijnland	Midden-Holland
Logistiek >3 ha	266	144	50	33	39
HMC (milieucategorie ≥4.2)	42 - 55	21	11 – 15	4 – 8	6 – 11
Regulier-gemengd	369 - 399	192	74 – 83	49 – 60	54 – 64
Hoogwaardig	5	0	0	5	0
Totaal	680-724	357	134 – 147	90 – 105	99 - 115

Bron: Stac Groep (2017)

Figuur 3.12 Uitbreidingsvraag per terreintype in hectare (provincie Zuid-Holland, 2017)

Geconcludeerd wordt dat er een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen is in Zuid-Holland van circa 1.000 hectare tot en met 2035. Ongeveer de helft van deze uitbreidingsvraag komt uit de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, waar de gemeente Westland onderdeel van is. Inclusief de harde plancapaciteit ontstaat in theorie overaanbod. In de behoefte-raming is echter rekening gehouden met het beleidsuitgangspunt: kwaliteit boven kwantiteit. Met name logistieke - en HMC-bedrijven zijn op zoek naar grootschalige bedrijfslocaties. Binnen de Greenport Westland-Oostland zijn feitelijk drie aparte deelregio's te onderscheiden met een specifiek agrologistiek cluster, waar nauwelijks uitwisseling tussen plaatsvindt. Agrologistiek gebonden aan een van deze deelregio's moet zich dus ook daar kunnen vestigen. In het onderzoek wordt onderschreven dat bij afwegingen en afspraken over vraag en aanbod, deze regio's niet op een hoop kunnen worden geveegd. Dit betekent dat het aanbod in het ene agrologistieke cluster geen alternatief is voor het andere agrologistieke cluster en dat er feitelijk dus sprake is van strak afgebakende marktregio's. Het is van belang de juiste marktregio te hanteren. Binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag bestaat de grootste behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerreinareaal (figuur 3.13).

MRDH	Regio Den Haag*	107
	Regio Rotterdam	85
	Regionaal (MRDH) georiënteerd	165
	Totaal	357
Zuid-Holland	Totaal	680 - 724

Figuur 3.13 Vraag per subregio in hectare (provincie Zuid-Holland, 2017)

In de provinciale behoefteeraming wordt beschreven dat de Greenport Oostland over voldoende aanbod beschikt, maar dat het aanbod onevenwichtig verdeeld is over de regio. De Greenport Westland heeft te weinig bedrijventerreinaanbod.

Geconcludeerd wordt dat de optimale benutting van Honderdland fase 2, binnen de Greenport Westland, aansluit bij zowel de kwantitatieve – als kwalitatieve behoefte aan grootschalige bedrijventerreinen in de provincie Zuid-Holland. De ontwikkeling is enerzijds gericht op grootschalige bedrijven in de agro-logistiek, maar anderzijds ook op HMC-bedrijven tot categorie 4.2. Het toevoegen van 1,5 hectare bruikbare ruimte voor bedrijven in plaats van gemengde functies past binnen de uitgangspunten.

Metropoolregio Rotterdam Den Haag

In 2016 omvatte de uitgegeven grond op bedrijventerreinen in MRDH circa 3.400 hectare. Het economisch en sociaal belang van deze ruimte is groot. Per jaar wordt ruim € 30 miljard gegenereerd op de bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen zijn bovendien goed voor 340.000 arbeidsplaatsen, circa 34% van het totaal aantal arbeidsplaatsen in de MRDH. Uit de nieuwe behoefteeraming bedrijventerreinen blijkt dat het bedrijventerreinoppervlak tot en met 2030 nog met zo'n 360 hectare netto moet groeien om de verwachte economische groei en kansen in MRDH ruimtelijk te kunnen faciliteren. Opvallend is voor de MRDH dat de uitbreidingsvraag ook na 2030 nog gestaag stijgt, beduidend meer dan in de andere Zuid-Hollandse regio's waar de vraag wat meer afvlakt. De totale uitbreidingsvraag tussen 2016 en 2035 omvat 503 hectare (figuur 3.14).

Periode	Uitbreidingsvraag
2016 t/m 2025	238
2016 t/m 2030	357
2016 t/m 2035	503

Bron: Stec Groep (2016)

Figuur 3.14 Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen Metropoolregio Rotterdam Den Haag (2017)

Net als bij de behoefteeraming van de provincie Zuid-Holland geldt voor de MRDH dat kwantitatief voldoende aanbod beschikbaar is, als alle meters nog nieuw aan te leggen kavels opgeteld worden + hectares die al vastliggen in bestemmingsplannen (harde plancapaciteit). In de behoefteeraming wordt geconcludeerd dat vraag en aanbod op termijn in balans zijn in de MRDH. Echter, vanuit kwalitatief oogpunt bestaat er behoefte aan nieuwe, marktgeschikte ontwikkelingen in de MRDH. In de MRDH was 129 hectare aan 'zachte' plancapaciteit waarvoor concrete belangstelling bestaat vanuit de markt. Daarom is voor Honderdland Fase 2 een bestemmingsplan vastgesteld. Ook betreft het locaties die de regio graag wil ontwikkelen om haar economische ambities en kansen te kunnen pakken. Momenteel is er sprake van een kwalitatieve mismatch op de bedrijventerreinenmarkt.

In de provinciale prognose was al eerder beschreven dat voor specifieke bedrijvigheid een uitbreidingsbehoefte is. In de MRDH komt een groot deel van de uitbreidingsvraag voor rekening van grote logistieke bedrijven. Tot en met 2030 zo'n 144 hectare, ook na 2030 groeit dit segment sterk door. Het gaat hier om logistieke bedrijven die kavels zoeken, groter dan 3 hectare. De meeste van deze bedrijven zijn al gevestigd in de regio, en hebben extra ruimte nodig vanwege groei van activiteiten. Aan de andere kant zijn het ook nieuwe logistieke bedrijven in de MRDH.

Theoretisch is er vanuit kwantitatief oogpunt voldoende aanbod aan bedrijventerreinen in de MRDH. De gebruiksmogelijkheden passen echter niet goed bij het programma van eisen van de logistieke bedrijven. Hierbij kan gedacht worden aan te lage toegestane bouwhoogte, incurante kavelvormen en maten en/of te strenge stedenbouwkundige eisen. Ook ligt het aanbod soms onaantrekkelijk ten opzichte van de logistieke corridors. Een groot deel van het aanbod is specifiek geprofileerd op de food- en glastuinbouwsector in de Greenport Westland-Oostland. Binnen de Greenport zijn vervolgens weer drie regio's met hun eigen agro-logistieke signatuur. Hierdoor is uitwisseling van hectares

bedrijventerrein in deze regio's zeer beperkt mogelijk omdat elk van deze regio's zijn eigen agro-logistieke vraag kent. Naast de agro-logistiek hebben ook bedrijven met een hogere milieucategorie (HMC) of bedrijven die georiënteerd zijn op water behoefte aan grootschalige bedrijfslocaties.

Uit de historische uitgifte blijkt dat voornamelijk de regio Den Haag grond is uitgegeven ten behoeve van bedrijventerreinen (figuur 3.15). Een groot deel van de uitgifte bestaat uit grootschalige (logistieke) terreinen, bijvoorbeeld in de gemeente Westland met de ontwikkeling van Honderdland fase 1.

Subregio	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Regio Den Haag	28,2	45,4	18,5	4,4	22,6	12,8
Regio Rotterdam	12,1	20,0	11,1	9,4	12,8	6,9
Totaal	40,3	65,4	29,6	13,8	35,4	19,7
	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
Regio Den Haag	6,1	14,1	9,7	6,1	n.n.b.	167,9
Regio Rotterdam	3,9	6,2	8,9	6,6	n.n.b.	97,9
Totaal	10,0	20,3	18,6	12,7	n.n.b.	265,8

Bron: Provincie Zuid-Holland (2016), bewerking Stec Groep (2016)

Figuur 3.15 Historische uitgifte in de periode 2006 t/m 2016 (provincie Zuid-Holland, 2017)

De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen gericht op grootschalige logistiek bestaat grotendeels uit bedrijven met een (inter)nationale logistieke oriëntatie, zoekend naar een vestigingslocatie aan de primaire vervoersassen van Nederland. Dat zijn dan de wegen op de corridor van de Rotterdamse haven naar Duitsland en België. In de MRDH gaat het dan om de corridors A4, A12, A15, A16 en A20. Deze grote logistieke bedrijven oriënteren zich doorgaans dus op (boven)regionale schaal. De lokale binding is vaak beperkt, hoewel een aantal bedrijven vanzelfsprekend een specifieke vestigingsvoorkeur heeft als deze sterk gebonden is aan een bepaald cluster, zoals de Greenport Westland.

Gemeente	Bedrijventerrein	Hard/zacht	Omvang	Opmerkingen
Hellevoetsluis	Kickersbloem III	Hard	52 ha	Havengerelateerd, A15-transportas
Lansingerland	Bleizo	Hard	25 ha	Relatie agri-/glastuinbouwcluster
Lansingerland	Prisma	Hard	27 ha	A12-transportas
Lansingerland	Veiling Bleiswijk / Greenparc	Hard	8 ha	Relatie agri-/glastuinbouwcluster
Lansingerland	Oudeland	Hard	50,8 ha	A13/A20-transportas
Midden-Delfland	Harnaschpolder	Hard	33,9 ha	A4-transportas; totaal netto opp. in overzicht bijlagenrapport: 41,5 ha
Pijnacker-Nootdorp	Bedrijvenpark Heron	Hard	6,7 ha	A12-transportas; totaal netto opp. in overzicht bijlagenrapport: 4,6 ha
Ridderkerk	Cornelisland Business Knooppunt	Hard / Zacht	24,2 ha	A15-transportas
Ridderkerk	Nieuw-Reijerwaard	Hard	95 ha	Relatie agri-/glastuinbouwcluster
Westland	Coldenhovelaan AgroC.	Hard	3,2 ha	Relatie agri-/glastuinbouwcluster
Westland	Honderdland II	Zacht	37 ha	Relatie agri-/glastuinbouwcluster
Westland	Trade Park Westland Mars	Hard	11 ha	Relatie agri-/glastuinbouwcluster
Zoetermeer	Oosterhage	Hard	11,4 ha	A12-transportas
Totaal			385,2 ha	

Bron: Regio MRDH (2017)

Figuur 3.16 Planaanbod geschikt voor grootschalig, regionaal georiënteerd segment (MRDH, 2017)

In de regio is sprake van een geografische mismatch voor reguliere en lokaalgebonden bedrijven. De vraag naar bedrijfslocaties van logistieke - en HMC bedrijven bedraagt circa 165 hectare, bestaande uit 144 hectare grote logistiek en maximaal 21 hectare HMC. Een groot deel van de uitbreidingsvraag is gerelateerd naar de Greenport Westland. In de regionale raming is Honderdland fase 2 nog opgenomen als zachte plancapaciteit (figuur 3.16) Voor dit terrein is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. In

de behoefteeraming van het MRDH wordt geconcludeerd dat er in de regio Oostland en Barendrecht/Ridderkerk voldoende aanbod aanwezig is, maar dat in het Westland is er een te kort aan bedrijventerreinen. Honderdland fase 2 sluit aan bij actuele regionale behoefte in de Greenport Westland aan grootschalige bedrijfslocaties. De locatie ligt aan de belangrijkste corridors in de regio en voldoet aan zowel de provinciale – als regionale beleidsambities ten aanzien van de Greenports.

Raming bedrijventerreinen gemeente Westland (2012)

Eerder is de Bedrijventerreinenvisie van de gemeente Westland genoemd (2013). Deze visie is gebaseerd op de behoefteeraming die is opgesteld door Buck Consultants International in 2012. Op gemeentelijk niveau betreft dit de meest recente behoefteeraming. Uit de analyse komt naar voren dat de gemeente Westland in de periode 2001-2010 een forse economische groei heeft gekend. De uitgifte van bedrijventerreinen in Westland was fors hoger dan in overig Haaglanden. In deze periode heeft de gemeente Westland 55% van de uitgifte binnen Haaglanden gerealiseerd. Eerder is geconcludeerd in de regionale behoefteeraming dat de regio Haaglanden het grootste deel van de bedrijventerreinen binnen de MRDH heeft uitgegeven. Van elke 18 ha die is uitgegeven in Haaglanden is 10 ha gerealiseerd in het Westland. Deze economische dynamiek komt ook tot uiting in de groei van de werkgelegenheid. De groei in Westland was in de afgelopen jaren drie tot vier maal hoger dan in overig Haaglanden. De grootste werkgelegenheidsgroei vond plaats in de sectoren handel & logistiek en diensten. Buck Consultants International heeft een bedrijventerreinenraming gemaakt voor Westland voor een aantal verschillende scenario's. Gekozen is voor het minimum Greenportscenario als realistisch scenario (figuur 3.17), rekening houdend met de historische uitgifte.

		Greenportscenario		
		2011-2020	2021-2030	2031-2040
	Industrie	6	6	0
	Handel & Logistiek	38	28	15
	Diensten	15	12	6
Westland (min.)	Totaal (ha. netto)	59	46	21
	Industrie	11	6	7
	Handel & Logistiek	51	46	35
	Diensten	21	19	14
Westland (max.)	Totaal (ha. netto)	83	71	56

Figuur 3.17 Uitbreidingsvraag (Westland, 2012)

Uit gesprekken met lokale ondernemers en de trends van de afgelopen jaren, rekening houdend met de groei van de werkgelegenheid en de bovengemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen wordt de minimale variant van het Greenport scenario als richtlijn aangenomen (Westland, 2012, p. 4). Dit komt neer op een verwachte uitgifte van:

- 2011-2020: circa 60 ha;
- 2020-2030: circa 50 ha;
- Na 2030: circa 20 ha.

Conclusie behoefteeramingen

Geconcludeerd wordt dat verschillende behoefteeramingen met verschillende analysemodellen een ruime kwantitatieve behoefte laten zien voor zowel de provincie Zuid-Holland, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, als de gemeente Westland (figuur 3.18).

Onlangs dat in de actuele regionale behoefteeramingen een overaanbod aan plancapaciteit is geconstateerd moet worden vermeld dat er binnen de regio een kwalitatieve mismatch bestaat aan bedrijventerreinen. Het overgrote deel van het planaanbod bestaat uit reguliere bedrijventerreinen, terwijl in alle behoefteeramingen wordt onderschreven dat de Greenport Westland een specifieke behoefte kent aan grootschalige bedrijfslocaties. De kwantitatieve behoefte aan logistieke – en HMC

bedrijven is groot met 165 hectare in de regio MRDH (ten opzichte van de totale behoefte in de MRDH tot 2030; figuur 3.13). Er is behoefte aan optimale benutting van de ruimte voor bedrijven op Honderdland fase 2.

	Provincie Zuid-Holland	MRDH	Westland
2016 - 2025	453 tot 477 ha	238 ha	60 ha
2016 - 2030	680 tot 724 ha	357 ha	50 ha
2016 - 2035	949 tot 1.093 ha	503 ha	20 ha

Figuur 3.18 Overzicht regionale behoefte-ramingen

3.4. Regionaal aanbod en effect

Regio Haaglanden

Binnen de regio MRDH is de laatste 10 jaar is ongeveer eenderde van het totaal aan nieuwe bedrijventerreinen uitgegeven in de gemeente Westland (figuur 3.19). Dit heeft te maken met de locatie-specifieke behoefte aan grootschalige bedrijvigheid binnen de Greenport Westland. De gemiddelde uitgifte per jaar in de gemeente Westland omvat 2,7 hectare per jaar, ondanks de economische crisis die in deze periode is geweest.

Regio Haaglanden	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	totaal
Delft	2,4	0,0	0,8	0,0	0,5	0,5	5,0	0,5	0,0	0,0	9,7
Den Haag	1,4	0,0	1,7	2,9	3,2	0,0	0,3	0,0	3,9	0,0	14,8
Leidschendam-Voorburg	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Midden Delfland	0,4	0,0	2,6	3,0	0,4	0,0	0,1	2,7	0,2	3,7	13,1
Pijnacker-Nootdorp	0,0	0,2	0,0	0,2	1,5	4,5	0,7	0,0	1,5	0,2	8,8
Rijswijk	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,5	0,2	0,3	1,0
Wassenaar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Westland	7,8	1,4	2,2	1,3	0,3	3,2	2,2	2,3	3,2	3,4	27,3
Zoetermeer	1,0	1,4	0,8	1,6	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7	0,6	6,8
TOTAAL HAAGLANDEN	13,0	3,0	8,1	9,0	5,9	8,2	9,3	6,0	9,7	8,2	81,5

Figuur 3.19 Historische uitgifte bedrijventerreinen regio Haaglanden (Infodesk Bedrijventerreinen, per 24 oktober 2018)

Uitgaande van een proportionele uitbreiding van bestaande bedrijvigheid, gecombineerd met een bovengemiddelde groei van de logistieke sector en de historische uitgifte in Westland ten opzichte van de regio Haaglanden is het aannemelijk dat een groot deel van de geraamde groei ook de komende jaren zal plaatsvinden in Westland.

Greenport Westland-Oostland

De GPWO is als regio relevant voor de agrologistiek. Op bedrijventerrein Honderdland is de agrologistieke sector belangrijk. Voor Honderdland fase 2 wordt voor de helft een agro-logistieke invulling verwacht op basis van ervaringen met Honderdland fase 1. Het beschikbare aanbod in Greenport Westland is beperkt. Honderdland fase 1 is vol. Op dit moment staat slechts 1 bedrijfslocatie met een oppervlakte van meer dan 1.000m² te koop. De verkoop van Honderdland fase 2 loopt voorspoedig. Naast Honderdland fase 2 (Greenport Westland) zijn in de Greenport Oostland twee grootschalige uitbreidingen gerealiseerd/gepland: Bleizo / Hoefweg Zuid en Nieuw Reijerwaard. Bleizo wordt ten zuiden van de A12 ingericht als bedrijvenpark. Het terrein is bedoeld voor ondersteunende bedrijvigheid voor de Greenportsector en voor bedrijven in de groene en duurzame sector.

In de praktijk is Nieuw Reijerwaard gericht op de Rotterdamse haven en specifiek op koeltransport. Die sector is groter dan alleen de 'verslogistiek'. Ook op Honderdland is sprake van een genuanceerder beeld dan de cijfers schetsen. Volgend op de ontwikkeling van Honderdland fase 1 zal de helft van het terrein gevuld worden met agrologistiek. De overige gronden zijn beschikbaar voor andere grootschalige concepten van bedrijvigheid die gerelateerd zijn aan de Westlandse economie of andere agro-

gerelateerde concepten dan de agro-logistiek. Nieuw Reijerwaard is specifiek bestemd voor agrologistiek. Op Honderdland kan alle (grootschalige) bedrijvigheid zich vestigen, conform de regionale behoefte-ramingen.

Gemeente Westland

Eerder is geconcludeerd dat momenteel sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen binnen de gemeente Westland. Met het geplande aanbod wordt voorzien in de behoefte aan bedrijventerreinen tot 2020.

Het effect van de functiewijziging op bedrijventerrein Honderdland fase 2 op de andere bedrijventerreinen is naar verwachting beperkt. In de gemeente Westland is er een behoefte van 26 hectare tot 2020. De ontwikkeling van deelgebied 2, Honderdland fase 2, omvat circa 27 ha en de totale ontwikkeling aan bedrijfsfuncties omvat circa 31 ha (deelgebieden 2 en 4, exclusief de 'Eilanden'). Ook met de ontwikkeling van TPW Mars (inclusief Greenport Horti Campus) en de uitbreiding van ABC Westland (tezamen circa 22 ha) blijft ruimte bestaan in de behoefte aan bedrijventerreinen (circa 15 ha). Verwacht wordt dan ook dat het toevoegen van circa 1,5 hectare bruikbare ruimte voor bedrijfsfuncties geen onaanvaardbare effecten heeft op de leegstand binnen de MRDH, regio Haaglanden, de Greenport Westland-Oostland en de gemeente Westland.

3.5. Conclusie

In dit hoofdstuk 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.

In de praktijk is 31,6 ha uitgeefbaar voor bedrijven op deelgebied 2. Daar wordt met een functiewijziging van een van de eilanden nu 1,5 ha netto aan toegevoegd.

De ruimte voor gemengde functies neemt daardoor af. Inmiddels is gebleken dat er geen hotel/logiesfunctie komt.

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor dit plan geldt dat het bepaalde in het bestemmingsplan 'Honderdland fase 2', zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Westland op 27 juni 2017, onverkort van toepassing is, met dien verstande dat in hoofdstuk 1 'Inleidende regels' van 'Honderdland fase 2' als aanvult danwel wijzigt:

1.1 plan

het bestemmingsplan 1e Herziening Honderdland fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.1783.BTHONDERDLF2h01-0001 van de gemeente Westland.

1.2 arbeidsmigrant

een persoon die vanwege economische motieven (tijdelijk) naar gemeente Westland komt om een inkomen te verwerven middels Greenport gerelateerde werkzaamheden.

1.3 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.

1.4 bestelauto

motorvoertuig, bestemd voor het vervoer van goederen, waarvan de toegestane maximum massa niet meer bedraagt dan 3500 kg

1.5 driewielig motorvoertuig

driewielig motorrijtuig als bedoeld in artikel 1.1 van de Regeling voertuigen

1.6 horeca

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

1.7 hotel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) in combinatie met de nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse, niet zijnde logies voor arbeidsmigranten.

1.8 motorfiets

motorvoertuig op twee wielen, al dan niet met zijspan- of aanhangwagen.

1.9 logies

het bedrijfsmatig (nacht) verblijf aanbieden, waarbij de betreffende personen het hoofdverblijf elders hebben.

1.10 logies voor arbeidsmigranten

het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of arbeidsmigranten hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

1.11 Staat van Horeca-activiteiten

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

1.12 voldoende parkeergelegenheid

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Gemengd

Voor dit plan geldt dat het bepaalde in het bestemmingsplan 'Honderdland fase 2', zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Westland op 27 juni 2017, onverkort van toepassing is, met dien verstande dat in hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' en in hoofdstuk 3 'Algemene regels' de gronden met de 'Gemengd' als bedoeld in artikel 6 van 'Honderdland fase 2' als volgt wijzigt:

2.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten
- b. één indoor speeltuin;
- c. één afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k): tevens zelfstandige kantoren zonder baliefunctie;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkoopspunt motorbrandstoffen zonder lpg' (vm): tevens ten hoogste 1 verkoopspunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, met oplaadinfrastructuur met bijbehorende autowasstraat en ondergeschikte detailhandel met een maximaal oppervlakte van 200 m²;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

2.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

2.2.1 Algemene regels gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen op de onder lid 2.1 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, met dien verstande dat de 'calamiteitenroutes' (sg-cr) als bedoeld in artikel 'Strijdig gebruik' voor verkeer ten behoeve van de hulpdiensten bereikbaar moet blijven;
- 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 de voorgevel van hoofdgebouwen of het verlengde daarvan te worden gesitueerd, zulks met uitzondering van de buitenranden tussen de eilanden onderling;
- e. de maximum bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' [sba-2] van de functie als bedoeld in lid 2.1 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 afstand 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 vloeroppervlak van zelfstandige kantoren bedraagt ten hoogste 1.000 m² per vestiging;
 2. er zijn maximaal 4 zelfstandige kantoorvestigingen toegestaan;
- k. het gezamenlijke vloeroppervlak voor de horecafunctie bedraagt ten hoogste 9.500 m²;
- l. het vloeroppervlak voor de indoor speelhal bedraagt ten minste 2.000 m².

2.2.2 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;
- de hoofdoriëntatie 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 van bestemmingsplan Honderdland fase 2;
 - de hoogte van gebouwen en overkappingen, welke zijn georiënteerd op de in figuur 1 in bijlage 3 van bestemmingsplan Honderdland fase 2 aangegeven blauwe stippellijn, dient ten minste 10 meter te bedragen;
 - de representatieve en/of opengewerkte (kantoor)delen van de hiervoor onder c bedoelde gebouwen, dienen overwegend gesitueerd te zijn aan de zijde van de in figuur 1 in bijlage 3 van bestemmingsplan Honderdland fase 2 aangegeven blauwe stippellijn;
 - loadingdocks 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 van bestemmingsplan Honderdland fase 2 aangegeven blauwe stippellijn;
 - overkappingen zijn niet toegestaan voor de voorgevel van gebouwen of het verlengde daarvan, welke zijn georiënteerd op de in figuur 1 in bijlage 3 van bestemmingsplan Honderdland fase 2 aangegeven blauwe stippellijn,;
 - 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 van bestemmingsplan Honderdland fase 2;
 - gronden, die zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' (sba-3) en met de 'specifieke bouwaanduiding - 4' (sba-4) dienen voor ten minste 50% bebouwd te worden;
 - in afwijking van het bepaalde onder 2.2.1, onder e geldt voor gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' [sba-4] en de 'specifieke bouwaanduiding - 5 (sba-5)' een maximale bouwhoogte van 50 meter, zulks met een maximum van 50% van het gezamenlijke oppervlak van beide aanduidingen;
 - indien een grotere bouwhoogte, als bedoeld in i wordt gerealiseerd, dan dient die bebouwing voor minimaal 50% gesitueerd te worden op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' [sba-4].

2.2.3 *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.

2.3 **Afwijken van de bouwregels**

2.3.1 *Afwijken voor logiesgebouw arbeidsmigranten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gebruik van de gronden voor de logiesfunctie van arbeidsmigranten

2.3.2 *Afwijken van het bebouwingspercentage*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- het in lid 2.2.1 onder b bepaalde maximum bebouwingspercentage tot een maximum van 90% ten behoeve van, al of niet onder peil, te integreren parkeervoorzieningen;
- het bepaalde in 2.2.2 onder h en toestaan dat gronden binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' (sba-3) en de 'specifieke bouwaanduiding - 4' (sba-4) met minder dan 50% worden bebouwd;

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.

2.3.3 *Afwijken van de bouwhoogtes van erfafscheidingen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 2.2.3 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.

2.3.4 *Afwijken van de minimale afstand tot de openbare weg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 2.2.1 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.

2.4 **Specifieke gebruiksregels**

2.4.1 *Gebruik van gebouwen*

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

- a. met uitzondering van het bepaalde in 2.1, 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 vloeroppervlak ten hoogste 50% van het totale vloeroppervlak bedraagt met een maximum van 3.000 m²;
- g. showrooms zijn uitsluitend toegestaan als onderdeel van een bedrijf dat ter plaatse 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 2.1 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.

2.4.2 *Opslag*

Opslag en stallen van goederen, materialen en materieel in de open lucht op een bedrijfsperceel is alleen toegestaan binnen het bouwvlak maar is niet toegestaan voor de gevels van gebouwen, of het verlengde daarvan in de buitenranden van de eilanden, inclusief de buitenranden tussen de eilanden onderling;

2.4.3 *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.

2.4.4 *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.

2.5 Afwijken van de gebruiksregels

2.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 2.1 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 2.1 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 2.1 genoemd;

mits dit uit het oogpunt van economisch belang niet ongewenst is en niet tot stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren leidt.

2.5.2 Afwijken voor logiesfunctie voor arbeidsmigranten

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke horeca - logies", kan het bevoegd gezag afwijken van het gebruik van gronden voor de logiesfunctie van arbeidsmigranten, met dien verstande dat:

- a. slechts één bouwperceel, voor niet meer dan 350 arbeidsmigranten, mag worden gebruikt ten behoeve van de logiesfunctie voor arbeidsmigranten;
- b. de locatie en omvang aantoonbaar geen afbreuk doet aan een goede spreiding van huisvesting van arbeidsmigranten over de dorpen van Westland als bedoeld in en in lijn met het "Ontwikkelkader voor de realisatie van nieuwe locaties huisvesting arbeidsmigranten";
- c. de locatie wordt ontwikkeld door een uitzender als genoemd in het Register van uitzenders voor huisvesting van arbeidsmigranten in Westland;
- d. het beschikbaar bewoonbaar vloeroppervlakte per persoon tenminste 12 m² bedraagt;
- e. het logiesgebouw ruimte biedt voor recreatie van de arbeidsmigranten

2.5.3 Afwijken voor opslag van goederen en materialen voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.4.2 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.

2.5.4 Afwijken ten behoeve van aansluitingen van in-/uitritten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.4.3 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.

2.6 wetgevingzone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied" de desbetreffende gronden wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein - 1" als bedoeld in artikel 4 van bestemmingsplan "Honderdland fase 2", met inachtneming van de volgende regels:

- a. het wijzigingsplan financieel en economisch uitvoerbaar is;
- b. voldaan wordt aan het bepaalde in de Natuurbeschermingswet;
- c. voldaan wordt aan het bepaalde in de milieuwetgeving;
- d. het plan niet tot verkeerskundige bezwaren leidt;
- e. het plan niet tot stedenbouwkundige bezwaren leidt.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Slotregel

3.1 Vervangen bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" en de bestemming "Gemengd" van bestemmingsplan "Honderdland fase 2, met de van toepassing zijnde begripsbepalingen. Het 'Paraplubestemmingsplan Geluidszone Honderdland fase 2' blijft onverkort van toepassing.

3.2 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '1e Herziening Honderdland fase 2'

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 1 - Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 'lichte horeca'

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Horecabedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiebar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar.

1b. Overige lichte horeca

Horecabedrijven zoals:

- bistro, eetcafé;
- kookstudio;
- poffertjeszaak/pannenkoekenhuis;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- shoarmazaak/grillroom;
- wijn- of whiskyproeverij.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een vloeroppervlak van meer dan 400 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Horecabedrijven zoals:

- bedrijven uit categorie 1 die gelet op de aard van hun omgeving ook delen van de nacht geopend zijn;
- bar, bierhuis, café, pub;
- biljartcentrum;
- café-restaurant.

Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

Horecabedrijven zoals:

- bar-dancing;
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).



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

