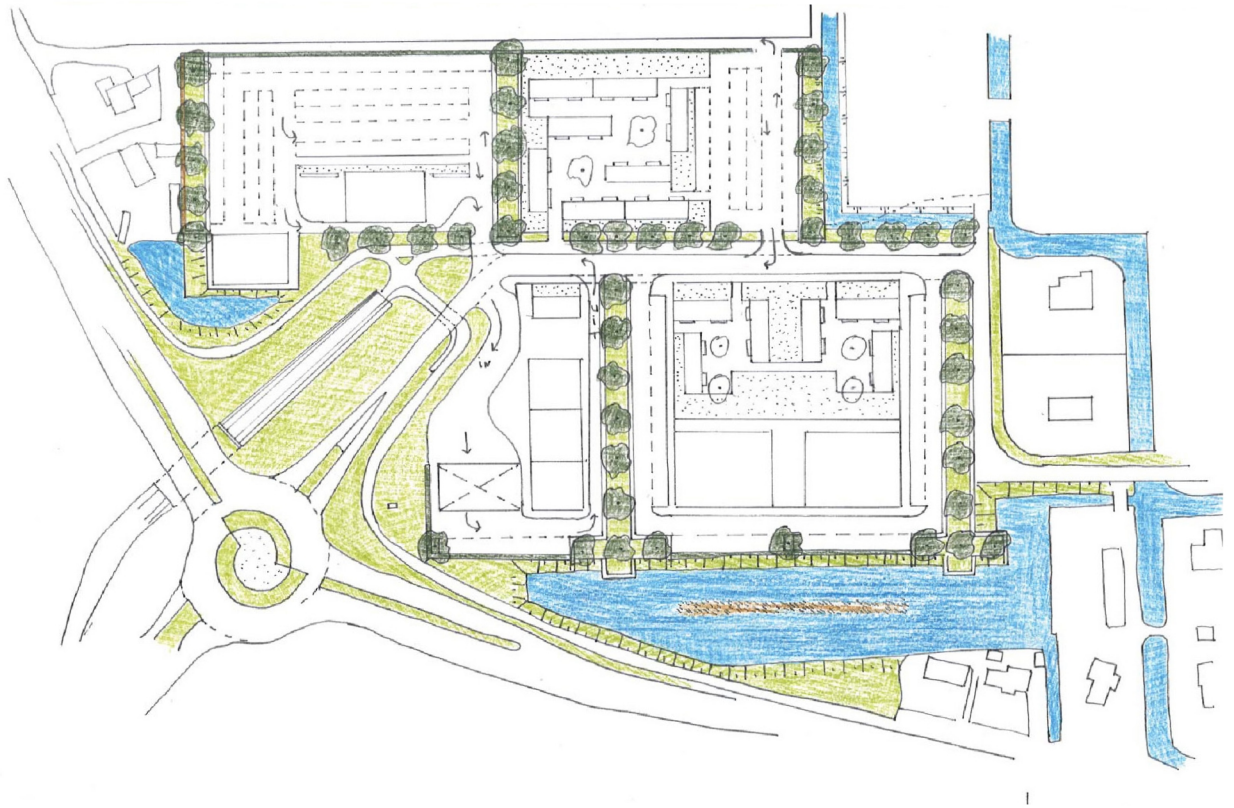


GEMEENTE WESTLAND

Bestemmingsplan Elsenbosch



ter vaststelling

003-RP-01

27 februari 2017

NL.IMRO.1783.OBTENSENBOSpp-VA01

od205

>>>Schiecentrale
Schiehavenkade 158-160
3024 EZ Rotterdam

tel 010 303 12 77
mail@od205.nl
www.od205.nl

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN ELSENBOSCH

<i>status:</i>	<i>ter vaststelling</i>
<i>datum:</i>	<i>27 februari 2017</i>
<i>IDN:</i>	<i>NL.IMRO.1783.OBTENSENBOSpbp-VA01</i>
<i>werknr.:</i>	<i>003-RP-01</i>

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Een digitaal plan	6
1.5 De bij het plan behorende stukken	7
1.6 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Achtergrond en uitgangspunten	9
2.2 Het ruimtelijk-functionele concept	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader en haalbaarheid	15
3.1 Relevant beleidskader	15
3.2 Haalbaarheid	22
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	31
4.1 Bedrijven en milieuzonering	31
4.2 Geluid	34
4.3 Luchtkwaliteit	36
4.4 Externe Veiligheid	38
4.5 Ecologie	43
4.6 Bodem	46
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	47
4.8 Water	49
4.9 Verkeer en parkeren	55
4.10 Bezonning	59
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	61
5.1 Planopzet	61
5.2 Regels	61
5.3 Toelichting op de verbeelding	67
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	69
6.1 Economische uitvoerbaarheid	69
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De locatie Elsenbosch, waarop onderhavig bestemmingsplan ziet, is gelegen tussen de kernen Naaldwijk en Honselersdijk, centraal in het Westland, in de bocht van de Burgemeester Elsenweg, onderdeel van de voor Westland belangrijke 'Centrale As' (A20 – Burgemeester Elsenweg – Nieuweweg). Momenteel is het plangebied onderdeel van een grootschalig glastuinbouwgebied.

Gezien de strategische ligging van de locatie en de gewenste ontwikkeling van een vierde poot aan de rotonde, ter ontsluiting van het bedrijf Bos Flowerbulbs, wordt een transformatie van deze locatie voorgestaan, met een representatief karakter. Daarbij wordt een functioneel gemengd programma beoogd, met ruimte voor vestiging van een brandstofverkooppunt, een fastfoodrestaurant, bedrijvigheid met een hoogwaardig, greenport gerelateerd karakter, een kleinschalig kantoorgebouw en tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten gedurende 10 jaar. Daarnaast wordt ruimte gecreëerd voor een uitbreiding van Van den Bos Flowerbulbs, wordt één bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en wordt één woning toegevoegd.

Gezien het feit dat deze ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, dient onderhavig nieuw bestemmingsplan het juridisch-planologische kader te bieden waarmee de voorgestane ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de kernen Naaldwijk en Honselersdijk en wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Burgemeester Elsenweg, aan de noordzijde door bestaande kassen van tomatenkwekerij Kester en aan de zuidoostzijde door het perceel van Bos Flowerbulbs.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie deels uit kassen en deels uit weidegrond.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan gaat de volgende vigerende bestemmingsplannen deels vervangen:

- Glastuinbouwgebied Westland; vastgesteld d.d. 18 december 2012
- Bedrijventerrein De Hoge Woerd; vastgesteld d.d. 31 mei 2011

1.4 Een digitaal plan

Vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008) moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen worden opgesteld en beschikbaar worden gesteld conform de landelijke RO Standaarden. Bestemmingsplannen die volgens de zogenaamde IMRO-systematiek zijn opgebouwd zijn makkelijker uitwisselbaar en dragen bij tot een doelmatiger bestemmingsplanproces en een doelmatiger beheer van bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform IMRO 2012 en SVBP 2012 (Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen).

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Elsenbosch' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken:

- verbeelding, nummer NL.IMRO.1783.OBTENSENBOSpbp-VA01;
- planregels, nummer NL.IMRO.1783.OBTENSENBOSpbp-VA01.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen opgenomen. In de regels zijn voorschriften en bepalingen opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste toetsing en instandhouding van de gewenste planologische situatie. In de toelichting die het plan vergezelt zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeksresultaten alsmede een beschrijving van de planopzet weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 omvat de planbeschrijving. In dit hoofdstuk worden de historische ontwikkeling van het gebied en de beoogde ontwikkeling behandeld. Hoofdstuk 3 behandelt het beleidskader waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en de haalbaarheid vanuit zorgvuldig ruimtegebruik (Ladder duurzame verstedelijking). In hoofdstuk 4 worden de voor het plan relevante milieuaspecten belicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Hoofdstuk 6 behandelt het begrip 'handhaving' in combinatie met onderhavig bestemmingsplan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan voor de locatie Elsenbosch beschreven. Daarnaast wordt de visie op de locatie geplaatst in de context van het grotere geheel van haar omgeving.

2.1 Achtergrond en uitgangspunten

De gemeente Westland en de provincie Zuid-Holland zijn druk bezig om er voor te zorgen dat het Westland beter bereikbaar wordt en werken aan de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid op de Burgemeester Elsenweg. Een belangrijk knelpunt in dit geheel is het kruispunt Burgemeester Elsenweg/Dijkweg. Vanaf dit kruispunt wordt op een uiterst ongelukkige en verkeersonveilige situatie een groot bedrijf, Bos Flowerbulbs, ontsloten. Reeds eind 2005 hebben gemeente en provincie de eigenaren van de gronden tussen dit kruispunt en de nabijgelegen gronden benaderd om een alternatieve ontsluiting voor dit bedrijf te realiseren met als inzet: een reconstructie van genoemd kruispunt ten gunste van de verkeersveiligheid en de doorstroming. Om dit te kunnen realiseren moet onderhavig plangebied – de locatie Elsenbosch – onttrokken worden aan het glasareaal. Via dit gebied kan dan namelijk via een vierde tak op de bestaande rotonde het betreffende bedrijf ontsloten worden. Het plangebied is bruto circa 4,6 hectare groot.

Het beoogde programma van Elsenbosch bestaat bedrijfsactiviteiten; concreet zijn een brandstofverkoopspunt met shop en wasboxen gepland, fastfood (horeca), een zelfstandig kantoorgebouw en gemengde, greenport gerelateerde bedrijvigheid voorzien. Op een deel van het terrein zal, in overleg met de gemeente, voor een periode van 10 jaar huisvesting worden gerealiseerd ten behoeve van maximaal 320 (of middels wijziging: 448) arbeidsmigranten. Deze 10-jaars termijn wordt via nadere eisen aan de omgevingsvergunningen geborgd. In de toekomst – doch buiten onderhavige planperiode – zal ook dit deel mogelijk worden ingevuld met bedrijvigheid.

De locatie Elsenbosch valt te omschrijven als een strategisch gelegen locatie: De Burgemeester Elsenweg is onderdeel van de centrale as, de hoofdverkeersroute door het Westland, die dwars door het gebied slingert en waarlangs het Westland zich kan etaleren.

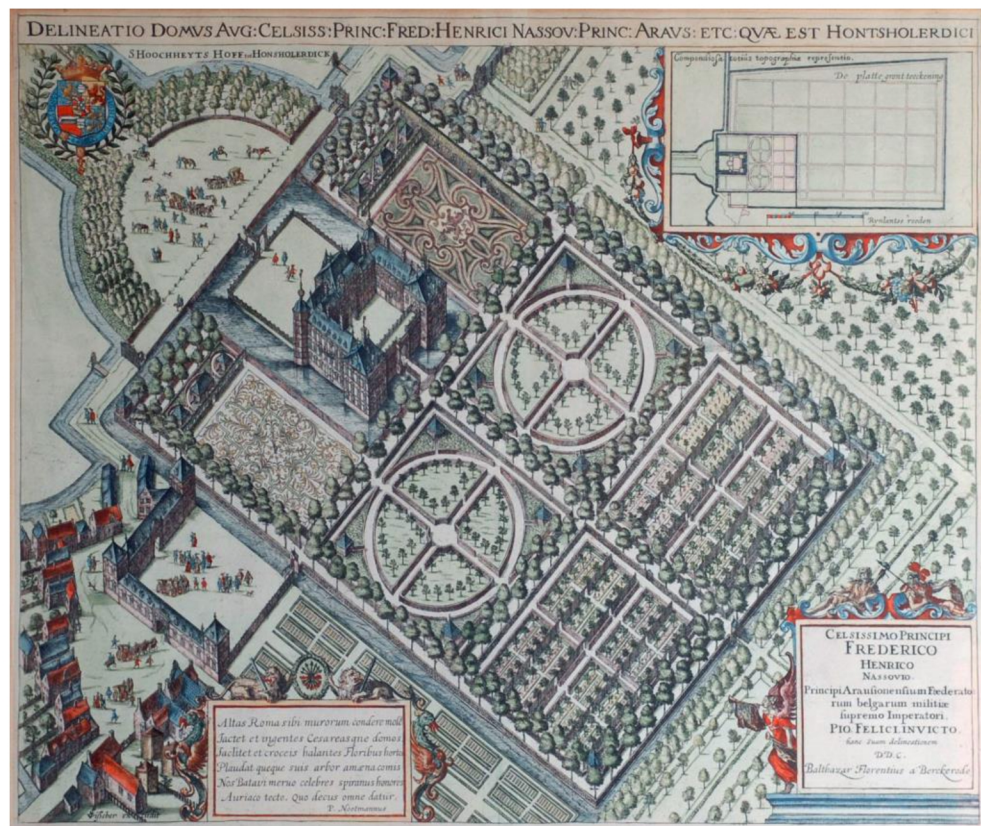
Met de invulling van het plan wordt ingespeeld op deze strategische ligging. Hoewel er plaats geboden zal worden aan verschillende functies, zal het beeld voldoende eenheid uitstralen door een strakke orthogonale structuur van wegen, beplanting en water enerzijds en een sterk samenhangende beeldkwaliteit van de gebouwen anderzijds. Daarnaast wordt beoogd het terrein een duurzaam karakter te geven door het toepassen van bijvoorbeeld zonnepanelen en andere technische voorzieningen.

Het kassengebied ten noordoosten van de planlocatie, tussen het plangebied en de kern Honselersdijk, kan mogelijk op langere termijn eveneens transformeren naar een gemengd, glastuinbouwgerelateerd bedrijvengebied. De vierde tak op de rotonde zou in die situatie de aantakking van het grotere gebied op de centrale as kunnen vormen.

2.2 Het ruimtelijk-functionele concept

2.2.1 Cultuurhistorische ondergrond

Voor de opzet van de locatie Elsenbosch is goed gekeken naar de waarde van het cultuurhistorisch verleden. In grote lijnen komt het gebied gelegen tussen Nieuweweg, Dijkweg, sloot tussen Industrie- en Gildestraat en Bosweg overeen met het terrein van voormalig Paleis Honselersdijk. Het imposante paleis, gebouwd op de grondvesten van een middeleeuws slot, was in zijn hoogtijdagen, midden 17^e eeuw, omringd door een slotgracht en lag aan het eind van een monumentale oprijlaan. Het werd omgeven door uitgestrekte boomgaarden en geometrisch aangelegde tuinen. Tuinarchitect André Mollet voorzag het uitgestrekte geheel van moestuinen, boomgaarden en weilanden. Vanuit de tuinen werd de keuken voorzien van vruchten, groenten, vis, vlees en wild.

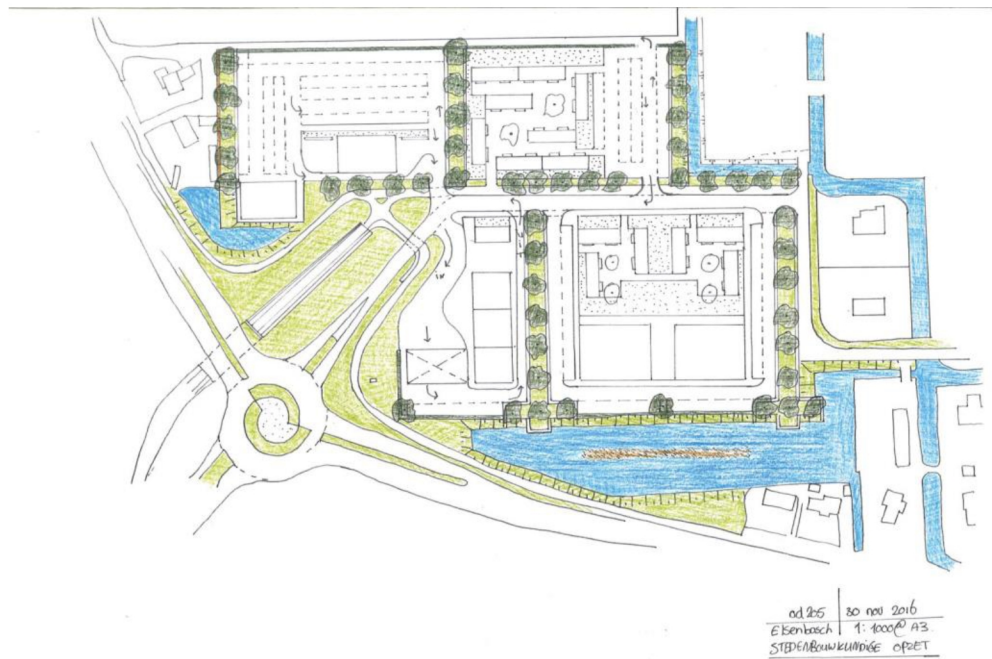


Figuur 2.1: Paleis Honselersdijk (bron: www.oudwestland.nl)

Deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en diens uitgestrekte buitenruimten zijn vrijwel volledig weggevaagd door ontmanteling, kassenbouw, verstedelijking en de aanleg van infrastructuur. Enkel de orthogonaal gesitueerde watergangen van de voormalige slottuinen zijn nog aanwezig. De Burgemeester Elsenweg verstoort de opzet en de geometrie van het geheel. Om de doorstroom te kunnen garanderen is het tracé van deze provinciale weg voorzien van zeer ruime bochtstralen die het gebied Elsenbosch tangeren en een gekromde begrenzing bezorgen.

2.2.2 Concept

Het transformatieproces van glastuinbouw naar bedrijvengebied binnen het plangebied wordt als kans gezien de onduidelijke en grotendeels verborgen structuur van het gebied te verhelderen respectievelijk weer zichtbaar te maken. Het cultuurhistorisch belangrijke orthogonale stelsel van groen en water als raamwerk voor divers ingevulde carrés wordt als handvat voor een nieuwe ruimtelijke zonering van de Elsenbosch ingezet.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundig concept locatie Elsenbosch

De essentie van het concept is dat groen omkaderde carrés - net als bij het voormalig paleis - een gevarieerd programma opnemen; niet in de vorm van tuinen en weilanden maar in de vorm van bedrijvigheid en werkgelegenheid. De rechthoekige structuur wordt in dit concept vertaald naar een organisatie-model voor een duurzaam Westlands 'werklandschap'. Door deze invalshoek te kiezen wordt getracht het bedrijvengebied voort te laten bouwen op cultuurhistorische lijnen en kenmerken en tegelijkertijd nieuw elan te faciliteren.

Binnen het plangebied moet het concept drie vaste ruimtelijk-functionele hoofdelementen uit de omgeving integreren: de ongelukkig getraceerde Burgemeester Elsenweg, de noodzakelijke vierde tak van de rotonde en de hierboven omschreven orthogonale structuur. De weg en de vierde tak staan in beginsel op gespannen voet met het gewenste orthogonale stelsel.

Het concept voorziet in een zo sterk mogelijke drie-dimensionale begeleiding van de rechthoekige basisopzet. Hiervoor wordt de hoofdontsluiting voorzien van een groene zijberm bestaande uit gazon en op regelmatige afstand geplante zachte berken en worden haaks erop aan weerszijden groenstroken met in dezelfde ritmiek geplante

zachte berken ontwikkeld, die verschillende carrés definiëren. Ter plaatse van de waterpartij langs de Burgemeester Elsenweg verbreden deze groenstroken zich en vervlecht de berkenstructuur met een wijdsere opgezette boomstructuur van losse bomen en boomgroepen langs de waterpartij. De waterstructuur wordt dusdanig aangepast dat een meer begrijpelijke samenhang ontstaat tussen de watergangen in noordoostelijke/zuidwestelijke richting en de watergangen haaks hierop.

Het gebogen verloop van de Burgemeester Elsenweg en de diagonaal in het plangebied liggende aantakking worden in het concept zo min mogelijk benadrukt. Ze worden geïnterpreteerd als een noodzakelijk verkeerskundig incident in het grootschalige rechthoekige (polder-) landschap. Waterlopen en groenstructuren volgen dan ook zo goed mogelijk de orthogonale opzet en vermijden de begeleiding van het gebogen tracé van de weg.

2.2.3 Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een centrale laan vanaf de aantakking aan de rotonde tot de bedrijfs- en woonbebouwing aan de zuidoostelijke begrenzing van het plangebied. Het is een 16 meter brede ruimte waarin in eerste instantie een beperkte hoeveelheid verkeersinfrastructuur te liggen komt. Een rijloper van ruim 6 meter breedte met aan één zijde een (reservering voor een) fietsstrook en aan één zijde een voetpad geeft voldoende capaciteit en veiligheid op de korte termijn. Aan de noordzijde ligt een ruim vier meter brede zijberm met wegbegeleidende (berken)bomenaanplant.

Ter hoogte van de rotonde wordt een nieuwe fietstunnel gerealiseerd, die de Bosweg verbindt met het plangebied en het fietspad langs de Burgemeester Elsenweg. Ter hoogte van de vierde tak van de rotonde wordt het bestaande fietspad daarom 'uitgebogen', om de aantakking op de fietstunnel te kunnen vormgeven.

Ten noorden van het plangebied ligt - evenals in de huidige situatie - een smalle doorgang tussen de percelen kadastraal aangeduid 852 en het perceel welk deel uitmaakt van het plangebied, langs de bestaande kassen van tomatenkwekerij Redkes. Grotendeels is deze weg onverhard; dat kan ook gezien het feit dat deze doorgang niet is bedoeld voor veel of zwaar verkeer zoals vrachtverkeer. Bij het vormgeven van een alternatieve doorgang over het noordelijke perceel van de arbeidsmigrantenhuisvesting is er dan ook uit gegaan van een ontsluiting voor alleen personenauto's ten behoeve van bestemmingsverkeer alsmede toegankelijkheid voor de installatie die de dek-wasser op de kas plaatst ten behoeve van onderhoud van de kassen.

2.2.4 Duurzaamheid

Op stedenbouwkundig niveau is een helder raamwerk de allereerste en belangrijkste voorwaarde voor duurzaamheid. De levenscyclus van respectievelijk de landschappelijke structuur, de gebiedsplattegrond, de inrichting van de open ruimte en de bebouwing is verschillend. Als de structuur, bestaande uit het raamwerk en de carrés een sterk casco vormt van een plan dat goed doordacht is en lang meegaat omdat er flexibiliteit in de invulling mogelijk is, dan is de basis gelegd voor een lange levensduur.

Daarnaast zijn er maatregelen bedacht die extra waarde kunnen toevoegen:

- De gebouwen worden waar mogelijk voorzien van zonnecellen.
- Het hemelwater wordt afgevoerd via een gescheiden rioolstelsel.
- In de opbouw van de wegprofielen en de randvoorwaarden voor de bebouwing zal waar mogelijk rekening gehouden worden met de beschikbaarheid van restwarmte uit de omgeving.
- De openbare verlichting zal bestaan uit een energiezuinig en mogelijk dimbaar systeem om onnodige verlichting te voorkomen.

2.2.5 Uitwerking

Het ontwikkelen van een bedrijventerrein vereist een strategisch slimme mix van helderheid en flexibiliteit.

Op de locatie Elsenbosch is dit principe vertaald naar een opzet waarin het casco in de uitgifte leidend is en de basiskwaliteit weet te borgen. De nu nog niet uitgekristalliseerde bebouwing vervult een secundaire rol in de beeldkwaliteit. Wel wordt door middel van een beperkte set van spelregels (zoals rooilijnen op cruciale plekken en uitspraken over gevels en daken) de invloed van de bebouwing onderkend en zo optimaal mogelijk ingezet.

Het casco: raamwerk en carrés

Dwars door het gebied structureren drie lange lijnen het gebied: de waterloop met begeleidende oever met losse bomen/boomgroepen langs de Burgemeester Elsenweg, de centrale, groen begeleide ontsluitingsweg en de blokhaag langs de bestaande kassenbebouwing (aan de noordzijde). Haaks hierop liggen er vijf groenstroken met berkenaanplant. Bij elkaar vormen deze elementen de basis voor vijf nieuwe carrés van bebouwing. De 'eerste linie' van gebouwen, gezien vanaf de Burgemeester Elsenweg overstijgt deze ordening en presenteert zich als bebouwing die het plangebied presenteert aan de Centrale As.

Beoogd wordt de carrés door de consequente aanplant van een groene erfscheiding nog verder te versterken. In de regels en op de verbeelding is daartoe een aanduiding 'groen' opgenomen en in het beeldkwaliteitplan zijn nadere bepalingen opgenomen.

De bebouwing

Voor een deel staan de functies in de verschillende carrés vast. Het geprojecteerde brandstofverkooppunt en de geprojecteerde fastfoodvesting hebben een sterke logistieke logica die in het vervolg nader uitgewerkt dient te worden. In ieder geval moet vanuit de ruimtelijke opbouw en kwalitatieve eisen het prominent gelegen brandstofverkooppunt een bijdrage leveren aan de uitstraling langs de Burgemeester Elsenweg. Hiervoor wordt de bebouwing in ieder geval in een strakke rooilijn langs de Burgemeester Elsenweg geplaatst en dient aan de kant van de aantakking van de vierde tak van de rotonde een hoogwaardige transparante begrenzing te worden gerealiseerd. Dit kan door middel van de plaatsing van de pompen onder een uitgesproken, voor deze plek ontworpen dak.

Aan de andere kant van de aantakking op de rotonde is plek voor een tweede blikvanger, een kleinschalig kantoorgebouw. Vereist is een hoogwaardige uitstraling en interactie met de daarvoor gelegen waterpartij. Gedacht wordt aan een hoogteaccent (b.v. drie verdiepingen hoog boven een transparante plint), waardoor het water beter kan worden ervaren en een ruimtelijk overtuigender begin/beëindiging van de centrale, groen begeleide hoofdontsluiting binnen het plangebied kan worden bewerkstelligd.

De tijdelijke woongebouwen bestaan in beginsel uit systeembouwelementen. Deze worden zorgvuldig en efficiënt gesitueerd, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande rechten. Efficiënt ruimtegebruik kan vervolgens enkele grotere groene binnenruimten opleveren. Op deze wijze kan elke woonunit aan een rustige en ontspannen buitenruimte komen te liggen en ontstaat een collectieve ruimte voor bijvoorbeeld sport- en ontspanningsgerelateerd gebruik.

Langs de brede waterloop aan de Burgemeester Elsenweg zal een haag worden gerealiseerd, waarachter een ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen is gesitueerd. Hierachter is ruimte voor twee bedrijfsgebouwen. Het ontwerp is erop gericht om deze, samen met het naastgelegen brandstofverkooppunt tot een ruimtelijke eenheid te maken. Hiertoe dient in elk geval in dezelfde strakke rooilijn gebouwd te worden. Qua bebouwing valt te denken aan los van elkaar liggende volumes die in hoogte en uitstraling identiek zijn en door middel van secundaire architectonische elementen, zoals een pergola constructie, aan elkaar gekoppeld zouden kunnen zijn. Deze constructie zorgt niet alleen voor een duidelijke begrenzing langs het water maar ook voor een groene uitstraling.

Een reeks van beeldkwaliteitseisen zorgt ervoor dat de in basis diverse bebouwing architectonische samenhang vertoont. Daartoe is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat richtlijnen geeft om de beoogde kwaliteit te behalen. Het beeldkwaliteitsplan bestaat naast richtlijnen voor de architectuur uit richtlijnen voor de inrichting van de kavel en de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderscheid tussen permanente bebouwing en tijdelijke bebouwing. Aan de permanente bebouwing worden hogere eisen gesteld dan aan de tijdelijke bebouwing. De permanente bebouwing vormt tevens het representatieve beeld aan de Burgemeester Elsenweg. Op het moment dat de tijdelijke bebouwing plaatsmaakt voor permanente bebouwing dient deze aan dezelfde richtlijnen als in de permanente zone te voldoen. Het beeldkwaliteitplan voor Elsenbosch is opgenomen in Bijlage 3 bij de planregels.

Het te realiseren bebouwingsbeeld is dat van een luchtige, strakke en open uitstraling die gerelateerd is aan de bebouwing in de omgeving en die de interactie aangaat met het groen en water in de directe omgeving.

Qua maat en schaal sluit de bebouwing zo goed mogelijk aan op omliggende bebouwing. Gestreefd wordt naar een eenduidige korrelgrootte binnen de verschillende carrés. De bouwhoogtes bedragen langs de Burgemeester Elsenweg ten minste 7 (of in een aantal gevallen 9) meter, met de mogelijkheid tot een nog steviger front van vijf bouwlagen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader en haalbaarheid

3.1 Relevant beleidskader

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met het opgestelde beleid op diverse overheidsniveaus. In dit hoofdstuk wordt, voor zover het beleid van toepassing is op het plangebied of doorwerkt in het gemeentelijke beleid, hieraan de nodige aandacht besteed.

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet. De SVIR doet geen specifieke uitspraken over het plangebied, wel wordt er in dit bestemmingsplan aandacht besteed aan de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als Greenport. De ontwikkeling binnen onderhavig plangebied is met name gericht op een versterking van de Greenport Westland-Oostland, één van de topsectoren in Nederland.

Het plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De SVIR werpt derhalve geen belemmeringen op in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

3.1.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. In de visie is het provinciale ruimtelijke ordeningsbeleid en het mobiliteitsbeleid vastgelegd. In de visie staan vier rode draden centraal:

- Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
- Het vergroten van de agglomeratie;
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het bevorderen van de transitie naar een water en energie-efficiënte samenleving.

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De locatie Elsenbosch staat in de VRM aangeduid als 'glastuinbouwgebied'. Daar binnen zijn wegen en weggebonden voorzieningen toegestaan, waartoe een tankstation en een fastfoodrestaurant (dat zich overwegend richt op weggebruikers) kunnen worden gerekend. Daarnaast is binnen het glastuinbouwgebied ook greenportgerelateerde bedrijvigheid toegestaan. Voor de huisvesting voor arbeidsmigranten geldt dat sprake dient te zijn van een zwaarwegend belang op grond waarvan gebruik gemaakt kan worden van de in het derde lid van artikel 2.1.5 (glastuinbouw) van de Verordening Ruimte opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

Gemeente Westland onderscheidt zich van andere gemeenten in Zuid-Holland doordat zij een Greenport gemeente is. Er is een poly-centrische structuur. Dat betekent, dat de kernen verspreid liggen tussen het glas. Om efficiency en daarmee haalbaarheid te genereren is bepaalde clustering aan huisvesting een vereiste. Gecombineerd met de investeringen ten behoeve van de vers-logistiek (greenport) die een snelle doorstroming, robuust systeem en verkeersveiligheid op de lokale wegen vereist, is arbeidsmigrantenhuisvesting logisch aan de logistieke assen. Daarmee kan ook de vervoersvoorziening gekoppeld worden. Er is beleid ontwikkeld om de mobiliteit op de logistieke assen optimaal te faciliteren en die wordt hoofdzakelijk gefaciliteerd via de vlinderstructuur. De centrale as binnen de vlinderstructuur is de N213. Door de arbeidsmigrantenhuisvesting net buiten de kernen en wel gelegen aan de vlinderstructuur te ontwikkelen wordt de logistieke winst te samen met een financieel haalbare mogelijkheid gecreëerd.

Zwaarwegende belangen voor de gemeente om huisvesting op Elsenbosch mogelijk te maken zijn:

1. Met Elsenbosch is de gemeente in staat om een begin te maken met het huisvesten van arbeidsmigranten op haar eigen grondgebied. Afwenteling naar andere gemeente zal gaan verminderen;
2. Door het ontwikkelen van een haalbare en grootschalige centrale locatie komt de doorstroming voor arbeidsmigranten op gang doordat er een alternatief wordt geboden voor huidige huisvestingssituaties binnen het glastuinbouwgebied die planologisch minder wenselijk zijn;
3. Ook ondersteunt Elsenbosch het infrastructurele belang van een goede bereikbaarheid van de Greenport doordat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de verbetering van de doorstroming en verkeersveiligheid op de N213 en specifiek het kruispunt Dijkweg.

Daarbij is de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten op deze locatie nader onderbouwd in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.2).

De samenwerkende gemeenten stellen regionale visies op voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel. De schaal van deze regionale visies is afgestemd op de markt voor de desbetreffende functie. Deze regionale visies zijn afgestemd op de behoefteramingen die door de provincie zijn vastgesteld. De regionale visies worden periodiek geactualiseerd op basis van kwantitatieve en kwalitatieve veranderingen in de behoefteraming. Indien een regionale visie voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen of detailhandel ontbreekt, beoordeelt de provincie in overleg met de gemeente welke plannen passen binnen de lokale behoefteraming.

De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt passen binnen de uitgangspunten van de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Verordening Ruimte 2014 provincie Zuid-Holland

De Verordening Ruimte 2014 is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld. Een partiële wijziging van de verordening is op 16 december 2015 vastgesteld door Provinciale Staten en in werking getreden op 4 februari 2016. Het plangebied ligt op grond van deze verordening buiten het bestaand stedelijk gebied. De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) is verankerd in de Verordening Ruimte 2014. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Er dienen drie stappen te worden doorlopen. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In paragraaf 3.2 wordt uitgebreid op de ladder duurzame verstedelijking voor onderhavig bestemmingsplan ingegaan.

Greenportgerelateerde bedrijvigheid

Uitgangspunt is dat bedrijven die gerelateerd zijn aan de greenport maar geen of minder kweekoppervlak hebben dan glastuinbouwbedrijven, zich vestigen op een (agrogerelateerd) bedrijventerrein. Binnen het glastuinbouwgebied Westland-Oostland kan hier flexibeler mee worden omgegaan. In de verordening is een afwijkmogelijkheid opgenomen die de gemeente de mogelijkheid biedt om maatwerk toe te passen. Bij uitzondering kan binnen het glastuinbouwgebied een ander bedrijf dan een glastuinbouwbedrijf worden toegelaten (of uitbreiding van een bestaand bedrijf) dat behoort tot de keten glastuinbouw en dat een bijdrage levert

aan de verdere ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Westland-Oostland als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten. Voorwaarde is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Binnen onderhavig plangebied wordt onder meer ingezet op hoogwaardige, greenport gerelateerde bedrijvigheid.

Kantoren

Voor kantoren geldt dat kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging zijn toegestaan. In de provinciale verordening wordt geen maximum gesteld aan het aantal kleinschalige zelfstandige kantoren. Binnen onderhavig bestemmingsplan wordt één zelfstandige kantoorvestiging toegestaan, met een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 750 m², ten behoeve van kleinschalige lokale ondernemers. Verder zijn bedrijfsgebonden kantoren toegestaan met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak, met een maximum van 3.000 m², conform het provinciaal beleid.

Detailhandel

De Verordening stelt dat bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, nieuwe detailhandel mogelijk maken. De verordening laat buiten centra de volgende nieuwe detailhandel toe:

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

Binnen de locatie Elsenbosch wordt een benzinstation, zonder verkoop van LPG, toegestaan. De behoefte hieraan is onderbouwd in het kader van de Ladder duurzame verstedelijking. Voor het overige is geen detailhandel mogelijk gemaakt. Daarmee wordt aangesloten bij de bepalingen in de verordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening Ruimte is aangegeven dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
2. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - a. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen in de vorm van (een combinatie van):
 - duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - wegnemen van verharding;
 - toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
3. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - a. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld onder punt 2.b.

Het gebied is op de kwaliteitskaart aangeduid als glastuinbouwgebied. In dit geval is sprake van transformatie, omdat het karakter van het bestaande gebied door de invulling met nieuwe (deels stedelijke) functies duidelijk verandert. De nieuwe ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de kwaliteitskaart en vindt plaats op basis van een integraal ontwerp (zie paragraaf 2.2).

Het plangebied is op de visiekaart 'Beter benutten bebouwde ruimte' niet aangemerkt als bestaand stedelijk gebied en valt niet onder een bijzondere beschermingscategorie. Omdat de ontwikkeling gerealiseerd wordt op basis van een integraal ontwerp en voldoet aan de uitgangspunten van de kwaliteitskaart, worden aanvullende maatregelen niet noodzakelijk geacht. In het gebied zijn geen bijzondere landschapskwaliteiten aanwezig.

Beleidsvisie Duurzaamheid en milieu (2012-2016)

De Beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu 2012-2016 is op 10 juli 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Hoofddoel van de provincie is om van Zuid-Holland een duurzame Europese economische topregio te maken. Om de economische kracht van Zuid-Holland te versterken is een goed vestigings- en leefklimaat van doorslaggevend belang, waar een duurzame en gezonde leefomgeving onderdeel van uitmaakt.

In de beleidsvisie duurzaamheid en milieu staat de bescherming en verbetering van de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de fysieke leefomgeving centraal. Deze

beleidsvisie heeft drie pijlers:

- duurzaamheid;
- milieubeleid en
- uitvoering.

Het duurzaamheidsdeel beschrijft hoe de provincie op haar wettelijke en/of kerntaken - ruimte, economie, mobiliteit, groen en water - invulling geeft aan duurzaamheid. Bij alle hoofdpogaven van deze provinciale taken wordt ingezet op duurzaamheid, waarbij er de nodige synergie is tussen sectoren en beleidsvelden en deze elkaar dus versterken. Zo werken ruimte, bereikbaarheid, economie en milieu samen aan economische intensivering en ruimtelijke verdichting rond multimodaal bereikbare centra en knopen. Toevoeging van groen en water voegt hier extra leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid toe.

Daarnaast beschrijft de visie de milieubeleidskaders voor bodemsanering en de kwaliteit van lucht, geluid en externe veiligheid. Hierbij staat de menselijke gezondheid centraal en wordt gestreefd naar een schone, stille en veilige leefomgeving. Ook beschrijft de visie de kaders voor uitvoering van het milieubeleid. Een groot deel van de uitvoering gebeurt door de regionale uitvoeringsdiensten.

Met de kaders geven de provincie en uitvoeringsdiensten sober en doelmatig invulling aan de wettelijke milieutaken. De nadruk ligt hierbij op het halen van wettelijke nationale en Europese normen. Daar waar verder wordt gegaan dan de norm is dit om meer ruimte te scheppen voor economische ontwikkeling.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) 2020 vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen, economie en voor lokale plannen.

In het RSP zijn de nieuwe woningbouwlocaties, de groen/ecologische opgaven en de wateropgave planologisch verankerd.

Een aantal elementen uit het RSP Haaglanden die voor de locatie Elsenbosch, gelegen aan de economische as van Westland, van belang zijn:

- versterking van de huidige economische structuur van de Greenport Westland-Oostland;
- het omvormen van verouderde glastuinbouwgebieden in milieuverantwoorde, moderne robuuste gebieden ter verbetering van de rentabiliteit van de onderneming en ter behoud van de internationale concurrentiepositie;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het creëren van een beter woon- en leefmilieu;
- verbeteren van de fysieke infrastructuur, zowel de hoofdontsluiting als de lokale ontsluiting, en het verbeteren van het openbaar vervoer;
- herstel van de ecologische infrastructuur, groene buffers en groene aankleding door de realisatie van de groenblauwe dooradering;
- het verbeteren van de waterhuishouding ter vermindering van kansen op wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit.

Met de transformatie van het plangebied naar een gemengd bedrijventerrein met ruimte voor greenport gerelateerde bedrijven met allure, én met realisatie van de vierde tak aan de rotonde ten behoeve van een verkeersveiliger ontsluiting van Bos Flowerbulbs, wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van het RSP.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Westland 2025

De gemeenteraad van de gemeente Westland heeft op 17 december 2013 de structuurvisie Westland vastgesteld. In deze visie is vastgelegd hoe Westland zich naar 2025 toe moet ontwikkelen en wordt een doorkijk gegeven naar 2040. De inzet is een leefbare, toonaangevende Greenport.

Om welvarend te blijven zal Westland zich steeds meer richten op kennisontwikkeling en innovatie, handel en logistiek en duurzame glastuinbouw. Dat doet de gemeente aan de hand van de volgende speerpunten:

- Groei van het hele glastuinbouwcluster faciliteren: producerende, toeleverende, verwerkende en distribuerende bedrijven;
- Moderniseren van het teeltareaal: faciliteren van modernisering door randvoorwaarden te scheppen op het gebied van ontsluiting en ruimtelijke ordening;
- Verduurzaming cluster: water en energie;
- Aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en veiligheid in het gebied: goede verhouding tussen verdien capaciteit en kwaliteit en belevingswaarde van omgeving;
- Passende lokale economie;
- Verbeteren bereikbaarheid.

De visie gaat uit van participatieplanologie, wat betekent dat de gemeente nadrukkelijk andere partijen uitnodigt en haar partners zoekt bij het verwezenlijken van een gedeelde ambitie. Ten aanzien van de locatie Elsenbosch wordt aangegeven dat deze locatie voorheen als transformatiegebied is aangewezen, maar door het uitblijven van ruimteclaims vooralsnog als glastuinbouwgebied is opgenomen. Rekening houdend met de unieke zichtlocatie in het hart van Westland kan het echter in de toekomst een aantrekkelijke ontwikkellocatie worden. Langs de doorgaande weg heeft een Greenportontwikkeling met allure de voorkeur. Daaraan wordt met onderhavig bestemmingsplan invulling gegeven.

Een andere uitdaging die in de Structuurvisie wordt benoemd is het huisvesten van economisch gebonden. De Westlandse economie heeft behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten, wat een huisvestingsopgave met zich meebrengt. In eerste instantie om tijdelijke werknemers te huisvesten, maar ook betekent dit een toename in de woningvraag, omdat een gedeelte zich ook definitief in Westland en omgeving zal vestigen. Ook hoogopgeleiden die hun emplooi in Westland hebben gevonden en in Westland willen wonen moet een aantrekkelijk woonmilieu geboden worden. Herstructureringsinitiatieven moeten blijvend worden uitgevoerd en alle aandacht krijgen die nodig is. Ten aanzien van de tijdelijke huisvesting biedt onderhavig bestemmingsplan de ruimte voor circa 300 arbeidsmigranten.

Nota tijdelijk wonen in de gemeente Westland (2008)

In de in 2008 vastgestelde beleidsnota 'Tijdelijk wonen in de gemeente Westland, huisvestingsmogelijkheden voor buitenlandse arbeidskrachten' zijn de kaders voor huisvesting van arbeidsmigranten opgenomen. In 2012 is deze nota verder uitgewerkt in een appendix 'Huisvesting arbeidsmigranten'.

Geconcludeerd wordt dat er in Westland sprake is van permanent werk voor tijdelijke arbeidsmigranten. Huisvesting moet hierop ingericht zijn. De tijdelijk verblijvende arbeidsmigranten kunnen worden gehuisvest in permanente en tijdelijke voorzieningen. Deze tijdelijke, bij voorkeur grootschalige, voorzieningen verdwijnen na verloop van tijd (5 jaar of 10 jaar). Gelet op het woongenot van inwoners is het van belang om de locaties gelijkmatig over de gemeente Westland te verspreiden. Dit zal de druk op de kernen gelijkmatig verdelen en de voorzieningen in de dorpskernen optimaal benutten.

Bij de beoordeling van initiatieven moet in alle gevallen gekeken worden naar spreiding, verkeer, voorzieningen, omliggende bedrijvigheid, huisvestingsrichtlijnen, externe veiligheid en milieu- en planologische haalbaarheid. Het bouwen van huisvesting in glastuinbouwgebied kan alleen op tijdelijke basis, omdat de provinciale structuurvisie de gronden heeft aangewezen voor duurzame glastuinbouw. De voorkeur gaat uit naar grootschalige initiatieven, bij voorkeur locaties met maximaal 500 bedden. Voor het realiseren van 2.000 bedden betekent dit minimaal 4 nieuwe locaties.

Op de locatie Elsenbosch kunnen circa 300 (en met wijzigingsbevoegdheid circa 450) arbeidsmigranten in tijdelijke units gehuisvest worden. Omdat hiervoor een periode van 10 jaar wordt beoogd, gelijk aan de planperiode van een bestemmingsplan, is in onderhavig bestemmingsplan hiervoor de bestemming 'Wonen - Huisvesting Arbeidsmigranten' opgenomen. Deze ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders voor huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten.

3.2 Haalbaarheid

3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening is (in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro) opgenomen dat overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, standaard een aantal stappen moeten zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook de provincie Zuid-Holland heeft in haar Verordening Ruimte een nadere uitwerking van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen voor bedrijventerreinen (artikel 8.1).

Op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden of treden te voldoen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenenomene stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voor onderhavig bestemmingsplan is per beoogde functie getoetst of voldaan wordt aan de ladder.

3.2.2 Toets haalbaarheid

Het beoogde plan Elsenbosch is een samenhangend plan, waarbij veel functies direct gerelateerd zijn aan elkaar en elkaar bovendien versterken (synergie-effecten). Er is een sterke relatie met de glastuinbouwsector/Greenport. Zo is er in het plan ruimte voor Greenport-gerelateerde bedrijvigheid (zowel bedrijfs- als kantoorruimte) en voor huisvesting van arbeidsmigranten (die werkzaam zijn in de glastuinbouwsector).

Voor de locatie Elsenbosch is een Laddertoets uitgevoerd (zie Bijlage 1). Daarnaast is er een quickscan DPO uitgevoerd, specifiek ten behoeve van tankstations binnen de gemeente Westland (zie Bijlage 2). Het beoogde programma moet namelijk gezien worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat de beoogde programmaonderdelen aan alle drie de treden van de Ladder moeten worden getoetst. Voor de volgende vier functies is daarom de Ladder per trede doorlopen: huisvesting van arbeidsmigranten, (greenport-gerelateerde) bedrijvigheid, een brandstofverkooppunt en een fastfoodrestaurant. Onderstaand is bij elke trede telkens kort weergegeven wat per genoemde functie de conclusie is.

Kantoor

Voor zelfstandige kantoorvestigingen tot 1.000 m² geldt dat het provinciaal beleid hiervoor ruimte laat en bovenal dat de gemeente dit passend acht bij het gewenste integrale ontwikkeling van Elsenbosch. Het plan ziet namelijk op een zelfstandig kantoor dat net zoals de andere functies complementair en ondersteunend is aan de ontwikkeling in zijn geheel. Hierin kunnen organisaties een onderkomen vinden die danwel Greenport-gerelateerd zijn, danwel diensten aanbieden aan arbeidsmigranten, bijvoorbeeld op het gebied van taalonderwijs, bemiddeling bij procedures en aanvragen, hulp bij integratievraagstukken, maar ook hulp bij het vinden van vervolghuisvesting na verloop van tijd en in het geval dat arbeidsmigranten een wooncarrière maken. De direct relatie met de andere functies maakt dat vestiging op afstand van het plangebied inefficiënt is. In de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025, welke in december 2015 is vastgesteld door de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, is de regionale kantorenmarkt in beeld gebracht. Daarbij wordt geconstateerd dat de Westlandse kantorenmarkt, vanwege de aard van de bedrijvigheid in de gemeente, eigenstandig functioneert en nauwelijks tot niet concurreert met andere gemeenten in de MRDH.

Onderstaande tekst is opgenomen in de Agenda kantoren MRDH 2015-2025. De provincie heeft deze Agenda aanvaard als kader voor verantwoording van de kantooropgave. De provincie schrijft in haar brief van 23 maart 2016: 'Hiermee hebben bestemmingsplannen met kantoren die passen binnen de aanvaarde regionale visie voldaan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking en aan de toegestane locaties zoals vastgelegd in de Verordening ruimte. Deze aanvaarding geldt tot 1 juli 2018.'

Stand van zaken:

Gerealiseerd:

- Gemeentehuis locatie Verdilaan (bestuurscentrum): 5.196 m²
- Gemeentehuis locatie Laan van de Glazen Stad (Tiendweg): 5.342 m²
- Samen 10.538 m²

Planologische ruimte (zie tabel hieronder):

- Gemeentekantoor: 11.600 m²
- Tiendweg 13.500 m²
- Samen 25.100 m²

Van de 25.100 m² planologische ruimte is 10.538 m² gebouwd. Resteert 15.362 m². Op de Tiendweg resteert een kavel met bebouwingsmogelijkheid, daar is 5.362 m² kantoor voor geormerkt. De resterende 10.000 m² is ingeruild voor de 4 kantoren van ieder 1.000 m² op Honderdland en 750 m² op Elsenbosch, binnen onderhavig plangebied. Hiermee is een planreductie van 5.250 m² gerealiseerd.

Westland

Locatie	Voor 2020	Na 2020	schrappen	opmerking
TPW Venus	7.200 m ²		2.400 m ²	was 9.600 m ² , waarvan 2.400 m ² geruild met GHC
SHC (op TPW Mars)	2.400 m ²			3 x 800 m ² op GHC, zie boven
Nieuw gemeentehuis	11.600 m ²			Bestaande reservering
Uitbreiding kantorenlocatie Tiendweg	13.500 m ²			Bestaande reservering in plan Hoogeland
ABS Westland	5.500 m ²			Vastgelegd in bestemmingsplan
Wateringse Veld	3.000 m ²			In bestemmingsplan, trampkeerlus tram 16

Op korte termijn wordt het nieuwe gemeentekantoor gebouwd op twee locaties in Naaldwijk. Ook wordt de Greenport Horti Campus ontwikkeld met 3 kantoren van ieder 800 m². Dit aanbod wordt onttrokken aan het planaanbod van het naastgelegen TPW Venus.

De gemeente streeft ernaar om ca 10.000 m² kantoor op de Tiendweg en voormalige locatie gemeentehuis planologisch in te ruilen voor 4 kleine kantoren van ieder maximaal 1.000 m² op Honderdland en een kantoor van 750 m² in Elsenbosch,

waardoor het aanbod halveert. Een en ander zal leiden tot een planreductie van 5.000 m².

Transformatie

Het pand van woningcorporatie Arcade aan de Van de Horstweg 10 in 's-Gravenzande is getransformeerd naar appartementen wat een onttrekking van ca. 2.500 m² kantoor is. Het Rabobankfiliaal aan de Hoofdstraat 78 in De Lier is getransformeerd naar winkels en appartementen wat een onttrekking van ca. 2.600 m² kantoor is.

Als het gaat om de afweging van trede 2, het navolgende:

Het kantoor op Elsenbosch is noodzakelijk voor het voldoende ondersteunen van de Greenport doelstelling van de gebiedsontwikkeling als geheel. Dit is ook planologisch geborgd in de regels. De gebiedsontwikkeling zelf is noodzakelijk voor het realiseren van het (hogere) infrastructurele belang van voldoende doorstroming en veiligheid op de N213.

Er is geen relatie van het kantoor op Elsenbosch en de kantoren op Honderdland fase 2 en GHC. Bij GHC gaat het om een gebiedseigen functie. Bij een campusfunctie zijn kantoren inherent. Op Honderdland fase 2 gaat het om dienstverlenende kantoren die ondersteunend werken voor 80 ha bedrijventerrein (Honderdland fase 1 en Honderdland fase 2). Elsenbosch is qua ligging gunstig en is daarmee een prima gelegenheid om - middels een kleinschalige kantoorfunctie - de Greenport en de arbeidsmigrantenhuisvesting te dienen.

Wonen

De in het plan opgenomen reguliere woningen zijn an sich niet ladderplichtig. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt immers dat bij een aantal van 9 woningen er nog geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het opnemen van één bestaande woning en het mogelijk maken van één nieuwe woning wordt derhalve in het kader van deze laddertoets niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt en verder buiten ogenschouw gelaten. Opgemerkt kan verder worden dat het gebied Elsenbosch na realisatie van onderhavige ontwikkeling kan worden aangemerkt als nieuw stedelijk gebied en dat realisatie van één woning op grond daarvan ook passend wordt geacht binnen het gemeentelijk beleid.

Overige functies

Trede 1: Er is een actuele regionale behoefte aan de ontwikkeling van Elsenbosch

Om in te zien of er sprake is van een actuele regionale behoefte, is het allereerst van belang om de marktregio waarbinnen die behoefte optreedt af te bakenen. Voor alle vier de onderzochte functies komt de relevante marktregio overeen met de gemeente Westland. Vervolgens wordt de vraag in de marktregio in beeld gebracht, zoals beknopt weergegeven in tabel 3.1. Voor alle functies blijkt voor de bestemmingsplanperiode (tot 2025) meer vraag te zijn dan waarin het beoogde planaanbod voor Elsenbosch voorziet.

Functie	Conclusie vraag
Huisvesting arbeidsmigranten	Er is de komende 10 jaar een potentiële vraag naar meer huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten dan waarin Elsenbosch voorziet.
(Greenport-gerelateerde) Bedrijvigheid	Er is de komende tien jaar vraag naar 70 hectare bedrijventerrein in Westland. Dat is meer dan waarin Elsenbosch voorziet.
Brandstofverkooppunt	Op basis van het uitgevoerde DPO kan geconcludeerd worden dat er binnen de huidige markt van de gemeente Westland sprake is van een (in de komende jaren oplopend) vraagoverschot. Op grond daarvan is uitbreiding van het aantal tankstations in de gemeente reëel.
Fastfoodrestaurant	Er bestaat geen beproefde methode om de vraag naar fastfoodrestaurants in beeld te brengen. Verschillende indicatoren laten zien dat er voldoende potentie is voor een extra fastfoodrestaurant in Westland.

Tabel 3.1: Vraag per functie

De vraag blijkt voor ieder van de vier onderzochte functie minstens zo groot als het planaanbod waar Elsenbosch in voorziet. Of die vraag voldoende groot is, hangt echter ook af van het harde planaanbod dat daar in de marktregio tegenover staat. Om de actuele regionale behoefte te bepalen, moet daarom per functie het harde planaanbod van de vraag worden afgetrokken. Ofwel: welk deel van de vraag voor de komende 10 jaar kan in die periode al een plek krijgen op bestaande of nieuwe locaties die de betreffende functies planologisch mogelijk maken? Voor een deel van de functies is er hard planaanbod in de marktregio aanwezig die (een deel van) de vraag op kan vangen. Toch is deze harde plancapaciteit voor alle vier de functies onvoldoende groot om de gehele vraag naar de betreffende functie op te vangen, zie tabel 3.2. Er lijkt met andere woorden sprake van een actuele regionale behoefte bij elk van de vier onderzochte functies.

Functie	Conclusie actuele regionale behoefte
Huisvesting arbeidsmigranten	Er is geen hard planaanbod voor huisvesting van arbeidsmigranten in de marktregio Westland aanwezig. De afgelopen jaren is bovendien geen huisvesting voor arbeidsmigranten gerealiseerd.
(Greenport-gerelateerde) Bedrijvigheid	Er is een harde plancapaciteit van circa 28 hectare bedrijventerrein in Westland. Dit betekent dat er een actuele regionale behoefte resteert van circa 42 hectare. Dit is ruim voldoende voor de beoogde (Greenport-gerelateerde) bedrijvigheid in Elsenbosch.

Brandstofverkoop punt	Op Trade Park Westland Mars (vastgesteld bestemmingsplan) is vestiging van een tankstation mogelijk. Daarnaast wordt in Honderdland een tankstation mogelijk gemaakt, maar op grond van het DPO is er daarnaast voldoende marktruimte voor de vestiging van een tankstation in Elsenbosch om in de verwachte groei te voorzien.
Fastfoodrestaurant	Er is geen hard planaanbod in de marktregio Westland aanwezig. Daarmee lijkt er voldoende actuele regionale behoefte voor de vestiging van een fastfoodrestaurant.

Tabel 3.2: Toets planaanbod - actuele regionale behoefte

Voor arbeidsmigrantenhuisvesting gelden aanvullend op bovenstaande nog een aantal specifieke kwantitatieve kwalitatieve argumenten op grond waarvan de behoefte gemotiveerd wordt, te weten:

Kwantitatief

- Groei van het aantal arbeidsplaatsen dat ingevuld wordt door arbeidsmigranten (zowel gerealiseerd in de afgelopen als qua prognose voor de komende jaren);
- De vraag van marktpartijen naar ontwikkelbare locaties;

Kwalitatief

- De door de gemeente gevoelde noodzaak om de afgewentelde huisvestingsvraag op eigen grondgebied op te gaan vangen;
- De door de gemeente gevoelde noodzaak om een alternatief te bieden voor de huidige minder gewenste huisvestingssituaties, aangezien deze schaalvergroting en herstructurering belemmeren;
- De toenemende vraag van arbeidsmigranten zelf naar kwalitatief betere huisvesting.

Trede 2: Beoogde locatie is zeer geschikt voor combinatie van functies

Op het plangebied rust nu de bestemming agrarisch/glastuinbouw. Deze functies behoren in het Bro niet tot de definitie van bestaand stedelijk gebied. De provincie Zuid-Holland heeft in de 'Verordening Ruimte 2014' bovendien expliciet vermeld dat glastuinbouw, zoals de locatie Elsenbosch, niet als bestaand stads- en dorpsgezicht (BSD) gezien kan worden. In lijn met het gedachtengoed van de Ladder moet daarom worden gezien of er alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn: zachte inbreidingslocaties of leegstaand/leegkomend vastgoed dat geschikt (te maken) is om de in trede 1 aangetoonde actuele regionale behoefte in op te vangen.

In tabel 3.3 staat per onderzochte functie beknopt of er alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied geschikt (te maken) zijn voor de beoogde functie. Daaruit blijkt dat de bestaande vastgoedmarkt en mogelijke inbreidingslocaties voor ieder van de functies hooguit zeer beperkte mogelijkheden bieden om de actuele regionale behoefte op te vangen.

Functie	Conclusie actuele regionale behoefte
Huisvesting arbeidsmigranten	Er zijn op grond van een uitvoerige gemeentelijke inventarisatie geen realistische alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden om de huisvesting van 320 tot 448 arbeidsmigranten integraal te realiseren.
(Greenport-gerelateerde) Bedrijvigheid	De leegstand in de bestaande bedrijfsruimtemarkt bevindt zich rond frictieniveau. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de actuele regionale behoefte niet opgevangen kan worden in bestaand leegstaand vastgoed. Er is één herstructureringsproject in gemeente Westland. Dit betreft revitalisering van een bestaand bedrijventerrein. Hieruit wordt geen ruimtewinst verwacht.
Brandstofverkooppunt	Er zijn geen mogelijkheden binnen de bestaande bedrijfsruimtemarkt voor vestiging van een tankstation.
Fastfoodrestaurant	Vanwege de specifieke vestigingseisen van een fastfoodrestaurant zijn er in bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden voor opvang van deze functie.

Tabel 3.3: Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied

Voor arbeidsmigrantenhuisvesting geldt daarbij, ten aanzien van het feit dat geen realistische alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden zijn, dat een grootschalige huisvestingslocatie efficiënter dan meerdere kleine locaties. Meerdere kleine locaties vragen qua investeringen en vervoer 15 tot 25% hogere kosten dan een grootschalige huisvestingslocatie. Daarnaast zijn de beheerskosten meer dan 200% hoger omdat elke locatie een vaste beheerder dient te hebben en dit slechts in beperkte situaties kan worden gecombineerd. Daarnaast is een nieuwbouwlocatie zowel qua investeringskosten aanzienlijk efficiënter dan transformaties van meerdere leegstaande objecten.

Trede 3: Elsenbosch is een goed ontsloten locatie en draagt bij aan verbetering verkeerssituatie

De locatie ligt centraal in Westland aan een belangrijke provinciale weg. De N213 vormt een verbinding tussen de A20 (vanuit Rotterdam) en Den Haag. De locatie is daarmee uitstekend bereikbaar. In de plannen wordt er een vierde poot aan de rotonde gerealiseerd. Daardoor is de autobereikbaarheid van het gehele plan uitstekend. De locatie is ook per fiets redelijk goed bereikbaar. De kernen Naaldwijk, Monster, 's-Gravenzande, Poeldijk zijn alle binnen een kwartier fietsen bereikbaar. De OV-bereikbaarheid en de bereikbaarheid te voet zijn matig. Dichtstbijzijnde bushaltes liggen op circa 10 minuten lopen. Gezien de beoogde functies, die vooral op de automobilist zijn gericht, wordt geconcludeerd dat het plan passend ontsloten is.

In de plannen van Elsenbosch wordt zoals gezegd bovendien een vierde poot aan de rotonde Bospolder (Bosweg/Burgemeester Elsenweg) gerealiseerd. Hiermee ontstaat een directe ontsluiting van het plangebied en wordt de passende ontsluiting verder vergroot. Dit is met name belangrijk voor Van den Bos Flowerbulbs. Dit bedrijf is momenteel alleen bereikbaar via een aparte in- en uitrit die aansluit op de kruising Burgemeester Elsenweg/Dijkweg. Hierdoor is er sprake van een onoverzichtelijke en verwarrende situatie. Verkeer dat van Van den Bos afkomstig is, moet voor een apart verkeerslicht wachten om de kruising op te rijden. Kortom, er is sprake van een onwenselijke verkeersafwikkeling. In de nieuwe plannen verloopt de ontsluiting van Van den Bos rechtstreeks via de rotonde. De ontwikkeling van Elsenbosch draagt daardoor in hoge mate bij aan verbetering van de verkeerssituatie.

3.2.3 Conclusie

De ontwikkeling van de locatie Elsenbosch voldoet aan de voorwaarden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking, waardoor er sprake is van zorgvuldig/duurzaam ruimtegebruik.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

Op grond van artikel 3:2 van de AwB dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Het bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan derhalve te onderzoeken welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn de verschillende relevante aspecten in beeld gebracht.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en milieugevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende 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. In onderhavig bestemmingsplan wordt de brochure van toepassing verklaard.

4.1.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal inrichtingen waarvan een mogelijke milieuhinder uitstrekt. Door middel van een toetsing aan de richtafstanden uit de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' kan worden bepaald of een goed woon- en leefklimaat voor de gemengde bestemmingen binnen het plangebied (waarin milieugevoelige functies gerealiseerd kunnen worden) gegarandeerd kan worden. Voor de inrichtingen is het van belang dat deze niet worden gehinderd in de bedrijfsactiviteiten.

Voor wat betreft het nieuwe brandstofverkooppunt en de overige bestemmingen waarin milieuhinderlijke functies mogelijk gemaakt worden dienen deze te worden getoetst aan de richtafstanden ten opzichte van omliggende bestaande woningen.

Omgevingstype

De omgeving van het plangebied kan worden beschouwd als een 'gemengd gebied', zoals bedoeld in de VNG-brochure, gezien de ligging binnen het glastuinbouwgebied, in de nabijheid van bedrijvigheid en drukke verkeerswegen. Dit betekent dat de richtafstanden, zoals genoemd in de brochure met 1 stap gereduceerd kunnen worden.

Toetsing nieuwe milieugevoelige functies versus bestaande en nieuwe milieuhinderlijke inrichtingen

Bij de toetsing aan de VNG-richtafstanden voor wat betreft de nieuwe milieugevoelige functies zijn bestaande inrichtingen van belang, en de nieuwe inrichtingen in het plangebied.

In onderstaande tabel 4.1 is voor wat betreft de bestaande omliggende inrichtingen en voor de nieuwe inrichtingen in het plangebied getoetst ten opzichte van de woonbestemming bedoeld voor arbeidsmigranten.

SBI-code 2008	Adres	Omschrijving	VNG categorie	Richtafstand (na reductie)	Werkelijke afstand tot nieuwe milieugevoelige functies	Maatgevend aspect
<i>Bestaande omliggende inrichtingen</i>						
016	Nieuweweg 7	Scholtes loonbedrijf	3.1	50 m (30 m)	45 m (NW-richting), 30 m (ZW-richting)	Geluid
011, 012, 013	Nieuweweg 9	Rosa Natuea	2	30 m (10 m)	16 m	Geluid
871	Nieuweweg 19	Totatenkwekerij Kester (glastuinbouw)	2	30 m (10 m)	10 m	Geluid
011, 012, 013	Dijkweg 143a	Glastuinbouw	2	30 m (10 m)	180 m	Geluid
011, 012, 013	Dijkweg 115	O.a. Bos Flowerbulbs	3.1 (obv bp)	50 m (30 m)	72 m	Geluid
-	Warmoezenierstraat 23	Bestemmingsplan Boslaan-Burg. Elsenweg, bestemming bedrijventerreinen	3.2	100 m (50 m)	110 m tot aan de huisvesting arbeidsmigranten en 53 m tot aan de wijzigingsbevoegdheid	-
-	Warmoezenierstraat 11-21	Bestemmingsplan Bedrijventerreinen De Hoge Woerd, bestemming 'Detailhandel -	max. 2 (obv bp)	30 m (10 m)	120 m	Geluid

		Volumineuze detailhandel'				
011, 012, 013	Bosweg 6	Rijnplant	2	30 m (10 m)	120 m	Geluid
Nieuwe inrichtingen in plangebied						
561	Nnb	Horeca	1	10 m (0 m)	6 m	Geluid
63,69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Nnb	Kantoor	1	10 m (0 m)	70 m	Geluid
-	Nnb	Bedrijf	2	30 m (10 m)	10 m	Geluid
-	Nnb	Bedrijf (agrarisch aanverwant)	3.1	50 m (30 m)	12 m	Geluid
473	Nnb	Verkooppunt motorbrandstoffen	2	30 m (10 m)	17 m	Geluid/ Gevaar

Tabel 4.1: Toets bestaande en nieuwe inrichtingen ten opzichte van nieuwe woonbestemming

Voor de uitbreiding van Van de Bos Flowerbulbs, in onderhavig plan bestemd als 'Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf' geldt dat reeds sprake is van vigerend recht (voor bedrijvigheid tot categorie 3.1) en dat direct naastgelegen al bestaande woningen zijn gelegen, die maatgevend zijn. In het spoor van de omgevingsvergunning voor milieu zijn de belangen van omliggende (bestaande en nieuwe) woningen in ieder geval geborgd. De richtafstand vormt in deze derhalve geen belemmering.

Voor de opwekking van warmte en elektriciteit bij glastuinbouwbedrijven wordt onder andere gebruik gemaakt van een warmtekrachtkoppeling (WKK) in combinatie met warmteopslag tanks. Voor een WKK geldt een bijzondere afstand ten opzichte van omliggende woningen van derden. Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen WKK's gelegen die impact hebben op de planontwikkeling.

Uit de toetsing blijkt dat voor alle overige functies kan worden voldaan aan de richtafstanden voor de nieuwe milieugevoelige functie.

Toetsing nieuwe milieuhinderlijke inrichtingen versus bestaande milieugevoelige functies

In de onderstaande tabel 4.2 is weergegeven welke type inrichtingen met dit

bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, tot welke VNG-categorie deze behoren en wat de bijbehorende richtafstand. De kolom 'werkelijke afstand' is de afstand van de inrichtings-/bedrijfs grens tot de gevel van de dichtstbijzijnde nieuwe. Tevens is aangegeven wat het maatgevende aspect (geur, stof, geluid en/of gevaar) is.

SBI-c ode 2008	Adres	Omschrijving	VNG cate- gorie	Richtafstand (na reductie)	Werkelijke afstand tot nabijgelegen woningen	Maat- gevend aspect
5510	Nnb	Lichte horeca	1	10 m (0 m)	32 m	Geluid
75	Nnb	Kantoor	1	10 m (0 m)	7 m	Geluid
-	Nnb	Bedrijf	2	30 m (10 m)	34 m	Geluid
-	Nnb	Bedrijf (agrarisch aanverwant) - uitbreiding bestemming	3.1	50 m (30 m)	6 m	Geluid
473	Nnb	Verkooppunt motorbrandsto ffen	2	30 m (10 m)	100 m	Geluid/ Gevaar

Tabel 4.2: Toets nieuwe inrichtingen ten opzichte van bestaande woonbestemmingen

Uit de toetsing blijkt dat voor alle functies, behoudens voor de uitbreiding van Van de Bos Flowerbulbs, kan worden voldaan aan de richtafstanden voor de nieuwe milieuhinderlijke functies ten opzichte van bestaande milieu-gevoelige functies. Voor de uitbreiding van Van de Bos Flowerbulbs geldt, zoals bovenstaand reeds gemeld, dat hier reeds sprake is van een bestaande (planologische) situatie.

4.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling ligt in een gebied dat is te beschouwen als een 'gemengd gebied'.

Uit het onderzoek blijkt dat VGN-richtafstanden geldend voor nieuwe milieuhinderlijke en -gevoelige functies en bestaande bedrijven en woningen niet leiden tot belemmeringen en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Geluid

4.2.1 Regelgeving en beleid

De grenswaarden met betrekking tot de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrie-, spoorweg- en wegverkeerslawaaï zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (verder Wgh genoemd) en het daarbij behorende Besluit geluidhinder.

De Wgh is alleen van toepassing binnen een conform deze wet en de Wet milieubeheer geldende geluidszones. Voor de zones van de rijksinfrastructuur (rijkswegen en spoorwegen) geldt dat deze sinds 1 juli 2012 onder de werking van de Wet milieubeheer vallen.

De grenswaarden (de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting en de maximale hogere waarde) uit de Wgh zijn van toepassing op de geluidsbelasting van de gevels van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (woonwagendstandplaats en terrein behorende bij een ander gezondheidszorggebouw).

4.2.2 Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling binnen onderhavig plangebied is door IDDS een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï ('Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan 'Elsenbosch'; d.d. 21 november 2016; zie Bijlage 3). De locatie is niet gelegen in de zone van een spoorlijn of een gezoneerde industrieterrein. Om deze reden is een onderzoek naar railverkeers- en industrielawaai niet aan de orde.

In onderhavig bestemmingsplan wordt onder andere een nieuwe woning (bestemming W) en huisvesting voor arbeidsmigranten (bestemming W-HA) mogelijke gemaakt. Deze bestemmingen zijn geluidgevoelig en bevinden zich in de zone van de Burgemeester Elsenweg (N213), de Bosweg en de nieuwe aan te leggen weg in het plan Elsenbosch. Daarnaast zijn ook bestaande woningen aanwezig in de zone van de nieuw aan te leggen weg. Om die reden is dit akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Daarbij geldt dat de nieuw aan te leggen weg een 30 km/uur weg is, welke niet geluidgezoneerd is in het kader van de Wgh. In het kader van goede ruimtelijke ordening is deze weg evenwel beschouwd in de rapportage.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de bouwvlakken van de bestemmingen W en W-HA de voorkeurswaarde voor de Burgemeester Elsenweg wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden.

De bestaande woningen binnen de zone van de nieuwe weg in het plan Elsenbosch ondervinden een geluidbelasting die lager is dan de voorkeurswaarde, waardoor voor deze woningen geen hogere waarde benodigd is.

In het geval het treffen van geluidreducerende maatregelen onvoldoende effect heeft of niet reëel is, moeten hogere waarden worden vastgesteld. In tabel 4.3 is een overzicht gegeven van het aantal benodigde hogere waarden.

Bestemming	Aantal	Geluidbron	Verzochte hogere grenswaarde
W	1 woning	Burg. Elsenweg (N213)	max. 53 dB
W-HA (noordelijk)	48 wooneenheden	Burg. Elsenweg (N213)	max. 53 dB
W-HA (zuidelijk)	32 wooneenheden	Burg. Elsenweg (N213)	max. 57 dB

Tabel 4.3: Overzicht benodigde hogere waarden

Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Elsenbosch' ter inzage worden gelegd. Deze hogere waarden worden door het college van Westland vastgesteld.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidtoename berekend als gevolg van de verkeerstoename op de Burgemeester Elsenweg en de Bosweg. De geluidtoename is maximaal 0,69 dB. Een dergelijke geluidtoename is niet significant en is door het menselijk oor niet waarneembaar.

Om die reden leidt de realisatie van het plan Elsenbosch niet tot akoestische belemmeringen voor de bestaande woningen in de omgeving van het plan.

Wijzigingsbevoegdheid

De bedrijfsbebouwing langs de Burgemeester Elsenweg kan eventueel op grond van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid ook de bestemming Wonen krijgen. In het kader hiervan zijn tevens rekenpunten toegevoegd in het rekenmodel. De geluidbelasting op deze punten is berekend. De geluidbelasting overschrijdt hier de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar aan de grenswaarde van 63 dB wordt voldaan. Omdat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden is de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid aangetoond. Aangezien de invulling van de wijzigingsbevoegdheid op dit moment onduidelijk is, ligt het voor de hand de benodigde procedure voor het vaststellen van de hogere waarden te doorlopen bij het wijzigingsplan.

4.2.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Separaat aan onderhavige bestemmingsplanprocedure zal een procedure voor vaststelling hogere waarden worden gevoerd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Regelgeving en beleid

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof, PM10, PM2,5), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en Benzo(a)pyreen (BaP). Het toetsingskader is beschreven in bijlage 2 van de Wet milieubeheer (Wm).

Indien het uitoefenen van bevoegdheden (zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen) gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gronden (artikel 5.16 Wm):

- De activiteit leidt niet tot overschrijdingen van de genoemde grenswaarden.
- De luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van de activiteit, of blijft ten minste gelijk.
- De activiteit draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

NSL

Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Het NSL omvat een groot aantal IBM projecten en maatregelen. Op grond van artikel 5.16 (eerste lid, onder d) uit de Wm kan een project worden gerealiseerd indien de ontwikkelingen zijn opgenomen in het NSL. Ingevolge artikel 5.16, derde lid, van de Wm vindt in dat geval geen afzonderlijke toetsing aan de in bijlage 2 bij de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit plaats. Op 7 april 2009 heeft Nederland van de Commissie van de Europese Gemeenschappen derogatie, (uitstel) verkregen voor het voldoen aan de normen voor NO₂ en PM₁₀.

De Commissie heeft Nederland voor PM₁₀ derogatie verleend tot 11 juni 2011 en voor NO₂ tot 1 januari 2015. Dit betekent dat in Nederland vanaf die data aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ voldaan moet worden. De gemeente Westland volgt het landelijk beleid, waarbij ook na 2015 monitoring plaats zal vinden.

Besluit NIBM

De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM).

Wanneer draagt een project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging? Per 1 augustus 2009 geldt de volgende voorwaarde: het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Daarnaast is in de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Uitbreiding van het centrumgebied als beoogd bij onderhavige planontwikkeling valt niet onder deze lijst met categorieën van gevallen.

4.3.2 Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling binnen onderhavig plangebied is door IDDS een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd ('Luchtkwaliteitsonderzoek Bestemmingsplan 'Elsenbosch'; d.d. 15 november 2016; zie Bijlage 4). In dit onderzoek is rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking op wegen rondom het plangebied en de uitstoot van de nieuwe bedrijvigheid die wordt gerealiseerd op de locatie Elsenbosch.

In tabel 4.3 zijn de maximaal berekende concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} per jaar samengevat. Op de resultaten voor PM₁₀ is reeds rekening gehouden met de zeezoutcorrectie.

<i>Bron</i>	<i>Grenswaarden</i>	<i>Onderzochte jaren</i>		
		<i>2016</i>	<i>2020</i>	<i>2026</i>
<i>jaargemiddelde NO2</i>	40	29 µg/m3	25 µg/m3	23 µg/m3
<i>jaargemiddelde PM10</i>	40	18 µg/m3	18 µg/m3	17 µg/m3
<i>24 uurgemiddelde PM10</i>	35	5 dagen	5 dagen	4 dagen
<i>jaargemiddelde PM2,5</i>	25	13 µg/m3	13 µg/m3	12 µg/m3

Tabel 4.3: Maximale berekeningsresultaten luchtkwaliteit.

Uit de berekeningen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in alle rekenjaren de grenswaarden niet overschrijden. Ook het maximaal toegestaan aantal overschrijdingsdagen van de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde wordt niet overschreden.

Omdat de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden, levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmering op voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Elsenbosch' (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder a Wm).

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Elsenbosch'.

4.4 Externe Veiligheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermde persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Als 'harde' afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10⁻⁶ contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. De onderdelen waar bij de verantwoording aandacht aan moet worden besteed staan beschreven in Bevi artikel 12 voor Bevi activiteiten en artikel 13 voor ruimtelijke plannen. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken.

4.4.2 Onderzoek

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. In de directe omgeving bevinden zich meerdere risicobronnen. Het gaat om:

- Flora Holland;
- Van den Bos;
- Nic. Sosef B.V.;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de Burgemeester Elsenweg;
- Aardgasleiding W-522.

Daarnaast wordt met het plan een nieuw tankstation mogelijk gemaakt. Dit betreft echter een tankstation zonder levering van lpg waardoor dit geen risicobron betreft in het kader van externe veiligheid.

Door IDDS is in het kader van onderhavig bestemmingsplan een notitie opgesteld ten aanzien van externe veiligheid ('Notitie - externe veiligheid'; d.d. 8 december 2015; zie Bijlage 5). Onderstaand zijn de onderzoeksbevindingen weergegeven.

Flora Holland

Deze inrichting aan de Middel Broekweg 29 beschikt over een ammoniakkoelinstallatie. De inrichting betreft een Bevi-inrichting en heeft een invloedsgebied van 1.125 meter. Daarmee overlapt het invloedsgebied het plangebied. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is opgenomen dat in elk bestemmingsplan, gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, het groepsrisico verantwoord dient te worden. Onderdeel van de verantwoording betreft een berekening van de hoogte van het groepsrisico.

Voor Flora Holland is een QRA opgesteld met het rekenprogramma SAFETI-NL. Dat opgestelde rekenmodel is aangeleverd. Voor de ontwikkeling Elsenbosch is de populatie inzichtelijk gemaakt op basis van aanwezigheidscijfers uit de PGS 1, deel 6,

de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico en aannames. Op de locatie Rolpaal wordt in totaal 294,3 aanwezigen overdag (8.00 - 18.30 uur) toegevoegd, waarvan 64% zich binnen bevindt. Voor 's nachts (18.30 - 8.00 uur) wordt een populatie toegevoegd van 484,0 aanwezigen, waarvan 98% binnen verblijft. In de bijlage bij het externe veiligheidsonderzoek is een overzicht weergegeven van populatie voor de toekomstige situatie Elsenbosch.

De totale populatie is in het bestaande SAFETI-NL bestand ingevoerd. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico niet toeneemt als gevolg van het voorgenumen plan Elsenbosch. De hoogte van het GR is in de rapportage weergegeven aan de hand van Fn-curves voor de huidige en toekomstige situatie. Hieruit is af te lezen dat de planontwikkeling geen waarneembare invloed heeft op de hoogte van het GR. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt daarbij ook niet overschreden. Daarom kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR, bestaande uit de volgende onderdelen:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- de mogelijkheden tot maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Voor de personendichtheid van de toekomstige situatie wordt verwezen naar de bijlagen van de genoemde notitie.

Maatregelen

Het toxisch scenario (toxische wolk) heeft het grootste effectgebied en is daarmee tevens een relevant scenario. Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied ter beperking van het GR vanuit de Bevi-inrichting is vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel. Daarnaast ligt dit buiten het bereik van de initiatiefnemer.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Bij het toxisch scenario speelt risicocommunicatie een belangrijke rol. Ten behoeve van deze zelfredzaamheid is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet. In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in de woningen en andere gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen is het zinvol dat bewoners en bedrijfspersoneel door middel van risicocommunicatie worden geïnformeerd en geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij zelf kunnen nemen. De gemeente heeft in dat kader een informatieplicht.

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Van den Bos

Van den Bos Flowerbulbs aan de Dijkweg 115 beschikt over een ammoniakkoelinstallatie. Het bedrijf wordt gerekend tot het Bevi.

Op de inrichting is een koelinstallatie aanwezig, waarin 4.000 kg ammoniak wordt opgeslagen. Volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen is voor een dergelijke installatie geen PR 10-6-contour aanwezig.

Gelet op het voorgaande levert deze inrichting geen belemmering op voor de ontwikkelingsmogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan.

Nic. Sosef B.V.

Het bedrijf Nic. Sosef B.V. (een leverancier in chemische producten, zoals kunstmeststoffen en bestrijdingsmiddelen) is in februari 2014 failliet gegaan en was gevestigd aan de Stationsweg 23. Op de risicokaart is dit bedrijf nog wel als een risicobron aangegeven. In het vigerende bestemmingsplan wordt op dat adres nog een Bevi-inrichting voorzien. In theorie kan op die locatie een bedrijf met een vergelijkbare activiteit worden opgestart.

Omdat het vigerende bestemmingsplan een risicovol bedrijf op het adres Stationsweg 23 toestaat is aangenomen dat een bedrijf, vergelijkbaar als dat van Nic Sosef B.V., op dat adres aanwezig is.

De PR 10-6 contour van de Bevi-inrichting op het adres Stationsweg 23 reikt niet tot het plangebied, maar het invloedsgebied van 275 meter overlapt het plangebied wel. Omdat er in het plan sprake is van een mogelijke toename van de populatie, is inzicht in de hoogte van het groepsrisico benodigd.

De hoogte van het huidige GR is niet bekend. Met behulp van de Handreiking Verantwoording Groepsrisico is een indicatieve vergelijking van het GR gemaakt. Dit is een indicatieve vergelijking omdat deze handreiking alleen toepasbaar is bij een homogene verdeling van de bevolking, waar in dit geval geen sprake van is. Er is uitgegaan van een opslag van maximaal 600 m², rekening houdend met 5% stikstofgehalte en beschermingsniveau 3. Uit de handleiding valt af te leiden dat, om te voldoen aan de oriëntatiewaarde, er zich buiten de plaatsgebonden risicocontour maximaal 150 mensen per hectare in het invloedsgebied van die Bevi-inrichting mogen bevinden. Het invloedsgebied heeft een oppervlakte van 143 hectare buiten de PR 10-6-contour. Op basis hiervan mogen er ruim 21.000 mensen in dit gebied aanwezig zijn. Uit de professionele risicokaart blijkt dat de bevolkingsdichtheid van het gebied rond de Bevi-inrichting op het adres Stationsweg 23 circa 6.360 personen is in de huidige situatie. Met het toevoegen van de populatie van het plan Rolpaal wordt de maximaal toelaatbare bevolkingsdichtheid niet behaald. Daardoor valt af te leiden dat het GR in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde blijft.

Transport van gevaarlijke stoffen over Burgemeester Elsenweg

Over de Burgemeester Elsenweg (N213) vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het betreft het transport van brandbare vloeistoffen, toxische vloeistoffen en lpg.

Het bestemmingsplan Elsenbosch maakt ontwikkelingen mogelijk die zouden leiden tot een toename van het groepsrisico.

De berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico kan in sommige gevallen achterwege blijven. Hiervoor zijn in de Handleiding Risicoanalyse Transportroutes (HART) vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld die de gebruiker een indicatie geven wanneer een risicoberekening zinvol is. Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico te kunnen leiden. Een drempelwaarde die hoger ligt dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde, geeft een indicatie dat zeker een groepsrisicoberekening moet worden uitgevoerd. Middels deze methode kan de toekomstige situatie beoordeeld worden.

Deze methode gaat uit van drie variabelen, de afstand tot de weg, de persoonsdichtheid en de hoeveelheid GF3-transporten.

De afstand tot de weg vanuit nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten bedraagt minimaal 10 meter (vanuit de nieuwe kantoorfunctie). Op basis van de populatiebestanden van de Risicokaart bedraagt de persoonsdichtheid circa 40 personen per hectare het invloedsgebied. Hieruit volgt dat wanneer jaarlijks meer dan 540 transporten van GF3 plaats dienen te vinden wil er sprake zijn van een overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde. Volgens de gegevens die bij de Omgevingsdienst Haaglanden beschikbaar is, blijkt dat er ter hoogte van de locatie Elsenbosch 66 GF3 transporten plaatsvinden. Dit betekent dat een persoonsdichtheid tot ongeveer 150 personen per hectare in het invloedsgebied mogelijk is zonder 10% van de oriëntatiewaarde te overschrijden.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een dermate grote toename in persoonsdichtheid in het invloedsgebied. De aantallen GF3 transporten worden niet gehaald wat wil zeggen dat er op dit moment geen berekening (en een eventuele verantwoording) van het groepsrisico aan de orde is.

Wel dient aandacht te worden besteed aan de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid:

Zelfredzaamheid

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Op een afstand groter dan 150 meter is bij een BLEVE het schuilen in een gebouw vaak de beste manier om de calamiteit te overleven. Met name de ruimten die buiten het bereik van rondvliegend glas liggen zijn als veilige plekken aan te merken.

Na afloop van een 'BLEVE' kan het beste worden gevlucht, om secundaire branden te vermijden. Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. Op korte afstand van de N213 bevinden zich voornamelijk bedrijven en een aantal grondgebonden woningen. Voor beide functies geldt dat deze niet specifiek zijn bedoeld voor niet- of beperkt zelfredzame personen. Gebouwen, die bestemd zijn voor niet- of beperkt zelfredzame personen, huisvesten onder andere ouderen, gehandicapten, kinderen van 0 tot 4 jaar of gevangenen. Voor het gehele plangebied

geldt dat er voldoende vluchtwegen in westelijke en oostelijke richting aanwezig zijn om het plangebied in geval van calamiteit zo snel mogelijk te ontvluchten.

Bestrijdbaarheid

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Aardgasleiding W-522

De aardgasleiding W-522 is gelegen ten noorden en oosten van het plangebied op ruim 450 meter afstand. Het invloedsgebied van deze leiding reikt niet tot het plangebied. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen niet benodigd.

Veiligheidsregio Haaglanden

De Veiligheidsregio Haaglanden heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg een advies uitgebracht over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een eventuele ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied. Zie verder paragraaf 6.2.1.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.5 Ecologie

4.5.1 Regelgeving en beleid

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet en Vogel- en Habitatrichtlijn. Daarnaast is in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte beleid opgenomen aangaande de EHS.

4.5.2 Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Elsenbosch is door IDDS een quickscan flora en fauna uitgevoerd ('Rapport betreffende een flora en faunaonderzoek Burgemeester Elsenweg te Naaldwijk'; d.d. 14 september 2015; zie Bijlage 6). In aanvulling op deze quickscan is door Aqua-Terra Nova een Eco-Effectscan uitgevoerd ('Eco Effectscan project Elsenbosch te Naaldwijk'; d.d. 15 april 2016; zie Bijlage 7). Onderstaand zijn de conclusies uit deze onderzoeken weergegeven.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Het NNN bevindt zich buiten de begrenzing van het plangebied (op ruim 1,2 km). Er is dus geen sprake van directe aantasting van het NNN.

In het kader van de regelgeving van de Natuurbeschermingswet moet er een voortoets worden uitgevoerd om te bepalen of een project mogelijk significante negatieve gevolgen op een Natura2000-gebied heeft. Met Aeries zijn berekeningen uitgevoerd voor onderhavig project (zie Bijlage 8). Uit deze berekeningen blijkt dat de bijdrage op verzuringsgevoelige natura 2000 gebieden nergens meer dan 0,05 mol bedraagt en dus geen significant negatieve gevolgen heeft.

Geconcludeerd is dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn. Het uitvoeren van een Passende Beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht. Dit houdt tevens in dat er op basis van de Natuurbeschermingswet geen m.e.r.-plicht is.

Soortenbescherming

In het plangebied zijn alleen soorten aanwezig die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als algemeen (tabel 1). Voor deze soorten is geen ontheffing nodig en behoeft geen rekening gehouden te worden met hun voorkomen bij uitvoering van werkzaamheden.

Acties zorgvuldig handelen (zorgplicht / tabel 1 soorten)

- er zijn geen aanvullende acties nodig om zorgvuldig te handelen. Op populatieniveau ondervinden deze soorten geen van belang zijnde schade, omdat zij algemeen voorkomen in de directe omgeving;
- De waterloop langs de kas biedt geschikt habitat voor de kleine modderkruiper. Door het verbreden van de waterloop kunnen kleine modderkruipers worden verstoord. Voor verstoring van de soort is ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk mits de werkzaamheden volgens een goedgekeurde gedragscode worden uitgevoerd. Vvanuit het oogpunt van de zorgplicht wordt derhalve geadviseerd volgens een dergelijke goedgekeurde gedragscode te werken (bijv. gedragscode Unie van Waterschappen of gedragscode Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting). Het gaat hierbij om een zorgvuldige omgang met vissen en eventueel ander aanwezig waterleven. Bij werkzaamheden aan oppervlaktewater wordt met de volgende maatregelen rekening gehouden:
 1. Werkrichting: werk bij het dempen richting het open einde van de watergang zodat waterleven kan weggkomen.

2. Dam watergangen indien nodig af, pomp deze leeg en plaats waterleven onder begeleiding van een ter zake deskundige over naar ander geschikt oppervlaktewater in de directe omgeving.
3. Werkzaamheden aan oppervlaktewater worden in beginsel uitgevoerd in de periode tussen 15 juli en 1 november, dat wil zeggen na de voortplantingsperiode en vóór de winterrust van vissen. Het daadwerkelijk geschikte moment van uitvoering wordt beoordeeld door een deskundige.

Voor broedvogels is ontheffing voor verstoring van in gebruik zijnde nesten niet mogelijk. Om deze reden dient rekening te worden gehouden met het vogelbroedseizoen.

Acties zorgvuldig handelen (broedvogels)

- Het verwijderen van opgaande houtige gewassen dient te gebeuren buiten het vogelbroedseizoen (Als richtlijn kan de periode 15 maart – 15 juli aangehouden worden). Indien dit niet mogelijk is, dient door een ecooloog vlak voor het uitvoeren van de werkzaamheden een controle uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten.
- In verband met de aanwezigheid van watervogels geldt een zelfde overweging voor deze water- en grondgebonden broeders; uitvoering van de werkzaamheden dient plaats te vinden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli). Omdat watervogels bij gunstige weersomstandigheden al vroeg tot broeden kunnen komen is het raadzaam om bij gewenste aanvang van de werkzaamheden in de periode februari – maart vooraf door een ecooloog te laten controleren op aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten.
- In geval bij controle in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen dienen deze gespaard te blijven tot het moment dat deze op natuurlijke wijze worden verlaten.

Vleermuizen (tabel 3)

Alle vleermuizen en hun functionele leefomgeving zijn strikt beschermd conform de Flora- en faunawet tabel 3 en de EU-Habitatrichtlijn Bijlage IV. De waterloop langs de kas betreft geschikt foerageergebied en kan dienen als vliegroute. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden tussen zonsondergang en zonsopkomst in de periode maart t/m oktober kunnen foeragerende en vliegende vleermuizen worden verstoord. Voor het verstoren van vleermuizen op niet essentieel functionele gebieden is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. De zorgplicht blijft echter wel van toepassing.

4.5.3 Conclusie

Nader onderzoek naar soortgroepen is niet noodzakelijk. Ten behoeve van de kleine modderkruiper dienen de werkzaamheden te worden uitgevoerd conform een goedgekeurde gedragscode flora en fauna. Tijdens de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren van tabel 1. De zorgplicht is te allen tijde van kracht. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Bodem

4.6.1 Regelgeving en beleid

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) en het Besluit bodemkwaliteit stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Tevens is bij de realisatie van ruimtelijke plannen vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. Uitgangspunt is dat grondverzet niet mag leiden tot verslechtering van de bodemkwaliteit ter plaatse.

4.6.2 Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Elsenbosch is door IDDS een historisch bodemonderzoek uitgevoerd ('Rapport betreffende een historisch onderzoek conform NEN 5725 Elsenbosch te Westland'; d.d. 31 juli; zie Bijlage 9). Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven.

Uit de verzamelde historische gegevens kan worden afgeleid dat, op en in de nabijheid van het onderzoeksterrein, wel aandachtspunten aanwezig zijn met betrekking tot het veroorzaken van een mogelijke bodemverontreiniging (grond en grondwater):

- over het algemeen zijn op en in de nabije omgeving van de onderzoekslocatie lichte verontreinigingen aangetoond in de grond en in het grondwater;
- ter plaatse van de Burgemeester Elsenweg 9 is een sterk gehalte aan minerale olie aangetoond;
- ter plaatse van de Burgemeester Elsenweg achter 5 zijn matige tot sterke gehalte aan kwik aangetoond;
- gezien het gebruik van de locatie (kassen) is de bovengrond van de locatie verdacht op bestrijdingsmiddelen (OCB's);
- voormalige watergangen op locatie.

Ten behoeve van de nieuwbouw wordt geadviseerd om de gehele locatie, behoudens de verdachte deellocaties, te onderzoeken conform de NEN 5740.

Ten aanzien van de verdachte deellocaties is in het historisch bodemonderzoek een aanvullende onderzoeksstrategie voorgesteld. Gedurende de procedure van onderhavig bestemmingsplan zal vervolgonderzoek worden uitgevoerd.

4.6.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem zal voor een aantal deellocaties vervolgonderzoek worden uitgevoerd.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 oktober 2007 regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet 1988 de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem. De archeologische zorgplicht ligt bij de gemeente. Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van archeologische waarden op de oorspronkelijke plek, dus in de bodem zelf (in situ). De bodem biedt doorgaans de beste garantie voor een goede conservering.

De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen, zodat de waarden op hun plek behouden blijven, of het definitief opgraven en documenteren van de archeologische waarden zodat de gegevens in een archeologisch depot behouden blijven. Er wordt in de wet uitgegaan van het basisprincipe dat de verstoorder of veroorzaker van archeologieverstorende bodemingrepen betaalt voor het onderzoek van de archeologische waarden.

Besluit ruimtelijke ordening

Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Onderdelen uit de Provinciale Structuurvisie (2010) zijn hier in opgenomen. De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingsspatronen, landschapsspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie. In de CHA heeft het plangebied een redelijk tot grote kans op archeologische sporen. Aan deze kans is een onderzoeksplicht verbonden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Om aan haar regierol te kunnen voldoen heeft de gemeente Westland in 2012 haar gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente heeft het plangebied een middelhoge verwachting voor archeologische resten (waarde 3). Bij voorgenomen bodemverstoringen dieper dan 50 cm en met een oppervlak groter dan 500 m² dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.7.2 Onderzoek

Om aan de genoemde onderzoeksplicht te voldoen, is door IDDS een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie ('Archeologisch bureauonderzoek Plangebied 'De Elsenbosch nabij de rotonde Bosweg, Honselersdijk, Gemeente Westland'; d.d. september 2015; zie Bijlage 10).

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) versie 3.3.

Het bureauonderzoek wijst uit dat in het plangebied afzettingen van de getijgeul de Gantel kan worden verwacht (Duinkerke I afzettingen) met hierboven de Laag van Poeldijk (Duinkerke III afzettingen). Deze afzettingen behoren tot het Laagpakket van Walcheren, Formatie van Naaldwijk. Er kan een inschakeling van veen (Hollandveen, Formatie van Nieuwkoop) voorkomen tussen de getijgeulafzettingen. De verwachte bodem is een kalkhoudende tuineerdgrond in lichte zavel.

Eerdere onderzoeken in de omgeving en archeologische waarnemingen wijzen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten op de Gantel-laag. Archeologische indicatoren die zijn gevonden in de directe omgeving, namelijk houtskool in de top van de Gantel-laag kunnen wijzen op voormalige bewoning. Aangetroffen aardewerk uit de Romeinse tijd-Nieuwe tijd bij oppervlaktekarteringen kunnen wijzen op verstoring van archeologische sites.

Voor het plangebied geldt op basis van het bureauonderzoek de verwachting dat op de afzettingen van de getijgeul de Gantel archeologische resten kunnen voorkomen uit de periode IJzertijd – Romeinse tijd. Hiervoor geldt een middelhoge verwachting. Een eventueel aanwezige vondstlaag bevindt zich in of aan de bovenkant van de oeverafzettingen, mogelijk in/op een humeuze kleilaag/vegetatiehorizont. Dit potentiële archeologische niveau wordt verwacht boven een diepte van ca. 2 m –mv. De afzettingen van de Gantel en een eventuele vondstlaag kunnen bedekt zijn door een circa 50 cm dikke laag kleiige dekafzettingen (Laag van Poeldijk) die is gevormd tijdens stormvloed in de Middeleeuwen. De kans op Middeleeuwse resten in de Laag van Poeldijk wordt laag ingeschat, echter de kans op archeologische resten uit de 17e en 18e eeuw op de Laag van Poeldijk wordt hoog ingeschat, gerelateerd aan het voormalige landgoed Honselaarsdijk. Er kunnen onder andere sporen voorkomen van een hoeve/buithuis en een voormalige warande.

Geadviseerd wordt om vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uit te laten voeren. Een dergelijk onderzoek heeft als doel het aanvullen en toetsen van de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting. Door middel van dit booronderzoek worden de bodemopbouw en de mate van bodemverstoring in kaart gebracht. De aandacht zal uitgaan naar de diepteligging en mate van intactheid van de Gantel-laag en naar de Laag van Poeldijk en eventueel aanwezige archeologische niveaus. Op basis van de uitkomsten van het booronderzoek zal worden vastgesteld welke zones kansrijk en welke zones kansarm zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten. Hoewel niet het doel van het onderzoek, zal ook worden gecontroleerd of er archeologische indicatoren voorkomen in het plangebied. Het verkennend booronderzoek dient te bestaan uit 10 boringen per hectare, met een boordiepte van minimaal 2,0 m –mv. Om de 10 boringen dient ook een diepe boring te worden gezet met een diepte van 4,0 m –mv.

4.7.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect archeologie zal gedurende onderhavige bestemmingsplanperiode een verkennend booronderzoek worden uitgevoerd, waarvan de resultaten in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

4.8 Water

4.8.1 Regelgeving en beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. In de structuurvisie is aangegeven, dat de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland niet los is te zien van water. Met het Deltaprogramma hebben de gezamenlijke overheden een basis om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige ontwikkeling.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In 2003 is door het Rijk, de provincies (IPO), de waterschappen (Unie van Waterschappen) en de gemeenten (VNG) het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekent, in navolging op het advies Waterbeheer 21^e eeuw (WB21). Het doel van het NBW is, om rekening houdend met klimaatverandering, zeespiegelrijzing, bodemdaling en verstedelijking, het watersysteem op orde te hebben in 2015 en richting 2050 op orde te houden. Het tegengaan van wateroverlast is een belangrijk onderdeel van het waterbeheer. Om wateroverlast te voorkomen en problemen niet af te wentelen op benedenstrooms gelegen gebieden, is in het NBW de strategie vasthouden, bergen, afvoeren, uit het advies WB21 aangehouden. Het landelijke beleid streeft ook naar verbetering van de waterkwaliteit en ecologie als integraal onderdeel van het water. De voorkeursstrategie schoonhouden, scheiden en zuiveren is daarbij een belangrijke leidraad. De aanpak van diffuse bronnen zoals

bouwmaterialen (duurzaam bouwen), het gebruik van bestrijdingsmiddelen en het wegverkeer zijn bij onder andere het afkoppelen van hemelwater belangrijke aandachtspunten.

Watertoets

Omdat het aspect water in ruimtelijke plannen een mede ordenend principe is, is de watertoets geïntroduceerd. Deze watertoets is verplicht gesteld in november 2003 voor ruimtelijke plannen. De watertoets is een procedure, waarbij de initiatiefnemer in overleg met de waterbeheerders de waterhuishouding van een te ontwikkelen gebied inricht. Het belangrijkste inhoudelijke doel van de watertoets is, dat initiatiefnemers 'waterneutraal' bouwen. Dit betekent voor het waterkwantiteitsaspect, dat niet meer water wordt afgevoerd uit het plangebied dan in de situatie voor de ruimtelijke ingreep. Voor de waterkwaliteit betekent dit in ieder geval dat de waterkwaliteit in en om het gebied niet mag verslechteren. Bovendien mogen plannen de grondwatersituatie buiten het plangebied niet negatief beïnvloeden.

Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (per 1 juli 2008), is de verplichte goedkeuring van Gedeputeerde Staten weggefallen en zal de waterbeheerder (het waterschap) zelf actief in het planproces moeten participeren en controleren of het wateradvies afdoende in het plan is verwerkt.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Het Nationaal Waterplan (NWP) is het Rijksplan voor het waterbeleid. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn hierin basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op dit moment is het Nationaal Waterplan 2016-2021 in voorbereiding. Naar verwachting zal het waterplan in december 2015 vastgesteld worden. In dit waterplan worden de gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland voor de komende jaren vastgelegd.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland

Het provinciaal Waterplan Zuid-Holland geeft antwoord op de vraag wat er in de periode 2010-2015 moet gebeuren, om de provincie Zuid-Holland ook in de toekomst op een duurzame wijze veilig en leefbaar te houden. Het gaat daarbij om de volgende opgaven:

- waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen;
- realiseren van mooi en schoon water;

- ontwikkelen van een duurzame zoetwatervoorziening;
- het realiseren van een robuust en veerkrachtig watersysteem.

Waterverordening Zuid-Holland

In 2009 is de waterverordening Zuid-Holland vastgesteld. Daarin is onder andere vastgelegd dat, voor bebouwing in de bebouwde kom, de norm voor de gemiddelde overstromingskans maximaal 1 keer per 100 jaar is. Deze norm is van toepassing vanuit het oogpunt van berging en afvoer van regionale wateren. In de waterverordening staan verder normen opgenomen voor regionale waterkeringen en zijn regels opgenomen ten aanzien van grote grondwateronttrekkingen.

Waterbeheerplan

In het waterbeheerplan 2016-2021 van Delfland staan de doelen van Delfland voor de komende jaren. Een van de pijlers in het waterbeheerplan is het werken naar een klimaatbestendige stad. Daarbij is van belang dat de gemeente verantwoordelijk is voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar er is afgesproken dat ze bij zulke ontwikkelingen altijd proberen om ook de waterveiligheid en klimaatadaptatie te vergroten.

Handreiking watertoets

In de 'Handreiking watertoets, ruimte voor water in ruimtelijke plannen' van het hoogheemraadschap van Delfland, zijn de verschillende randvoorwaarden van het hoogheemraadschap opgenomen met betrekking tot waterberging, veiligheid, waterkwantiteit en beheer en onderhoud. In deze handreiking wordt waterberging gedefinieerd als de hoeveelheid water die een gebied moet kunnen opvangen tijdens een korte periode, zonder dat er wateroverlast optreedt. Het uitgangspunt voor waterberging in stedelijk gebied is dat er een maatgevende ontwerpbui met een herhalingstijd van één keer per 100 jaar moet worden geborgen (waarmee aangesloten wordt op de norm uit de provinciale verordening met een overstromingskans van maximaal 1 keer per 100 jaar).

Waterplan Westland

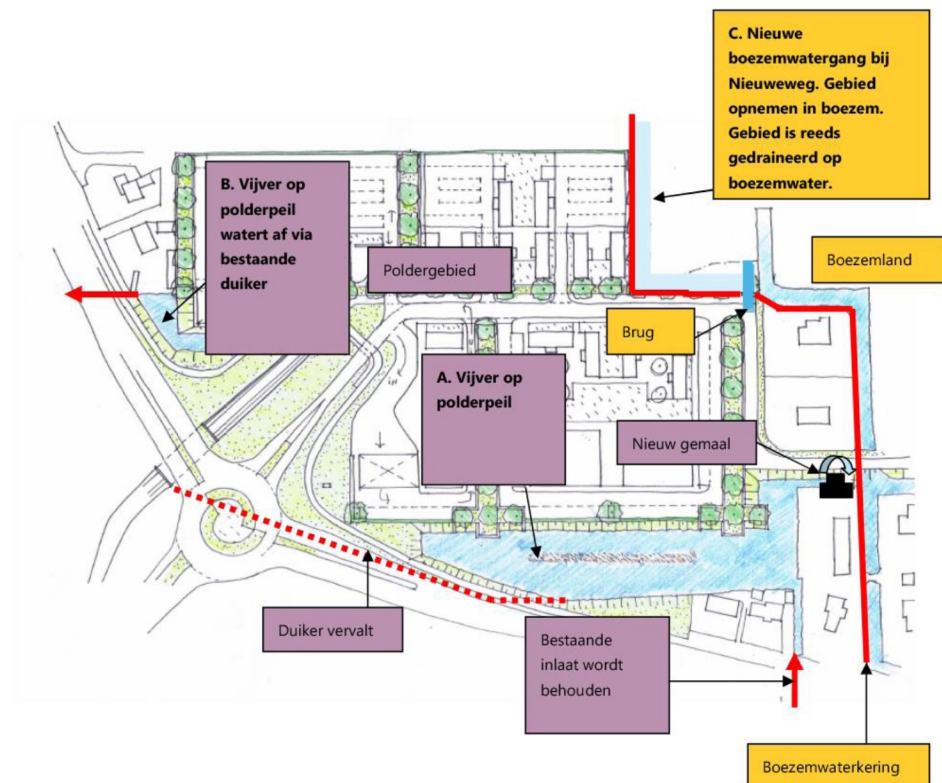
Voor gemeenten waarin wateroverlast dreigt, dient een waterplan opgesteld te worden. De gemeente Westland heeft daarom een waterplan opgesteld. Ook in 2015 is er een uitvoeringsplan ontwikkeld. Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied voor wateroverlast. Voor het plangebied is van belang dat er geen verslechtering van de waterhuishouding is toegestaan.

4.8.2 Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Elsenbosch is door Witteveen+Bos een watertoetsdocument opgesteld ('Watertoetsdocument Elsenbosch'; d.d. 6 oktober 2016; zie Bijlage 12). In het watertoetsdocument zijn de onderbouwing en keuzes voor het toekomstig watersysteem vastgelegd. Het watertoetsdocument is opgesteld in afstemming met het hoogheemraadschap van Delfland en de provincie Zuid-Holland, onder meer in het kader van het wettelijk vooroverleg.

In het watertoetsdocument zijn zowel het huidige als het toekomstig watersysteem beschreven. In de nieuwe situatie (zie figuur 4.1) is sprake van:

- Een grote vijver langs de Burgemeester Elsenweg (A). Deze vijver ligt op polderpeil, met waterafvoer naar de naastgelegen boezemwatergang via een gemaal.
- Een kleine vijver aan de noordwestzijde langs de N213 (B). Deze vijver ligt eveneens op polderpeil en voert net als in de bestaande situatie af met een duiker onder de N213 richting het gemaal aan de Burgmeester Elsenweg 4a.
- Een nieuwe boezemwatergang bij de Nieuweweg (C), welke wordt aangesloten op de boezemwatergangen. Met deze ingreep wordt de grens van het boezemland verlegd. Tegelijkertijd wordt hiermee de lengte aan waterkering kleiner.
- Tevens worden twee bestaande watergangen gedempt.
- In het zuidoostelijk deel wordt, met het oog op toekomstige nieuwbouwplannen, rekening gehouden met het verleggen van een watergang.



Figuur 4.1: Toekomstig watersysteem

Waterberging en watersleutel

Het beschermingsniveau is bij het huidige landgebruik (glastuinbouw) 1 keer per 50 jaar en gaat met het toekomstig landgebruik (bebouwd gebied) naar 1 keer per 100 jaar. Met het plan worden de grenzen tussen polder- en boezemgebied gewijzigd, waardoor de watersleutel niet toe te passen is. Delfland heeft beoordeeld dat er sprake is van voldoende watercompensatie en heeft daarbij rekening gehouden met het volgende.

In de bestaande situatie is 3,32 ha aan verharding aanwezig in het noordwestelijk deel van het ontwikkelingsgebied Elsenbosch. In de toekomstige situatie is in maximaal 2,76 ha aan verhard oppervlak voorzien (uitgeefbaar terrein + overige verharding). Dit is een afname van 0,56 ha verharding. Voor de fietstunnel wordt door de provincie voorzien in toename van 0,29 ha verharding. Ook dan is er nog een afname van het verhard oppervlak van 0,27 ha.

In tabel 4.4 is het oppervlak open water in de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied opgenomen (onderverdeeld in boezem en poldergebied).

	Bestaand	Toekomstig
polderwater	284	5.078
boezemwater	3.514	1.972
totaal	3.798	7.050

Tabel 4.4: Oppervlaktewater plangebied in m2

De verandering van de grenzen tussen polder en boezemgebied zorgt voor een verandering van het afwaterend oppervlak op de boezem en in de polder (binnen en buiten het plangebied). In totaal is er 1.085 m2 toename aan poldergebied (13.330 m2 - 2.045 m2).

Geconcludeerd kan dus worden, dat er in het gebied sprake is van afname van het verhard oppervlak en toename van het open water. Daarbij wordt opgemerkt dat met het plan er meer watercompensatie zal plaats vinden in de polder dan in de boezem, hetgeen mogelijk is, omdat het hoogheemraadschap daarbij rekening houdt met het volgende:

- de polder watert af op de boezem waardoor de waterberging in het poldergebied tevens ten goede komt voor de boezem;
- de peilstijging in de boezem is 0,30 m.
- In de Boshpolder is peilstijging 0,75 m. Hiermee is de bergingscapaciteit in het poldergebied groter;
- op termijn, indien dit vanuit de gebruiksfuncties niet belemmerend is, kan de grote vijver opgenomen worden in boezemgebied.

Waterkeringen

Voor de kaden geldt, dat in de kernzone geen bebouwing is toegestaan en in de beschermingszone onder voorwaarden bebouwing mogelijk is. Dit om de stabiliteit van de kering te waarborgen. Beheer en onderhoud aan de kering moet te allen tijde

mogelijk zijn. Hiervoor moeten stroken van ongeveer 5 m worden gereserveerd.

De locatie ligt deels binnen de polder van Elsenbosch en deels in de boezem, waar ook het boezemwater aanwezig is. Daardoor is een kering binnen het gebied aanwezig. Deze kering is grotendeels aangeheeld, dat betekent dat het maaiveld overal hetzelfde is en de kering onherkenbaar is. Er is rekening gehouden met het verleggen van de waterkering. Doordat de kering aangeheeld is, zijn er mogelijkheden om de ligging van de kering te verleggen.

Voor het verleggen van de kering moet een watervergunning aangevraagd worden en is een leggerwijziging nodig. Van belang is dat de nieuwe ligging van de waterkering eerst in de legger doorgevoerd wordt en vervolgens pas in het bestemmingsplan. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Behalve dat er een watervergunning en een leggerwijziging nodig is, is zeer waarschijnlijk ook een wijziging van de kaart met regionale keringen bij de Verordening Ruimte en de Watervordering aan de orde en mogelijk moet ook een ontheffing op grond van de Verordening Ruimte hiervoor worden aangevraagd. Het is van belang dat hierover tijdig contact wordt gezocht met de provincie.

Voor de verlegde waterkeringen dient er rekening gehouden te worden met de kruinhoogte van NAP +0,10 m en een kruinbreedte van 2,00 m. Daarnaast dient specifiek aandacht te zijn voor kabels en leidingen. Deze mogen alleen onder specifieke voorwaarden in de waterkeringszone liggen.

Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen is voldoende drooglegging van belang. De drooglegging is het verschil tussen maaiveld en het waterpeil onder normale omstandigheden (streefpeil). Delfland adviseert in de handreiking watertoets om minimaal 0,6 m drooglegging aan te houden. In de praktijk wordt veelal een minimale drooglegging van 1,2 m aangehouden. In het gebied kan hieraan tegemoet worden gekomen zonder dat het gebied integraal opgehoogd dient te worden (zowel bij polderpeil als bij boezempeil). Er wordt in het plangebied rekening gehouden met een fietspad dat met een tunnel onder de N213 zal komen te liggen. Van belang is dat de tunnel voorzien wordt van waterdichte wanden en vloeren. Het toepassen van een permanente grondwaterbemaling wordt niet toegestaan.

Waterkwaliteit en ecologie

De nieuwe grote vijverpartij kan met de bestaande inlaat doorgespoeld worden. Voor een goede waterkwaliteit dient de vijver ingericht te worden met een natuurvriendelijke oever, dit kan door (op delen) een plas-dras oever aan te leggen. Natuurvriendelijke oevers creëren kansen voor een gevarieerde plantengroei en een gezond leefmilieu voor (water-)dieren en dat draagt bij aan een goede waterkwaliteit.

Hemelwaterafvoer en riolering

De dakoppervlakken van de toekomstige bebouwing kunnen afgekoppeld worden. Het hemelwater kan daarbij afgevoerd worden op de waterpartij aan de noordwestzijde, omdat dit als polderwatergang behouden wordt. Het afvalwater van de gebouwen kan aangesloten worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Voor de

hemelwaterafvoer op de grote vijver dient er rekening mee gehouden te worden, dat dit op termijn mogelijk op boezempeil wordt aangelegd.

Onderhoud en bagger

Voor het noodzakelijke beheer en onderhoud van het watersysteem is ruimte nodig in de vorm van onderhoudsstroken. Daarnaast is de ontvangstplicht voor baggerspecie van belang. Deze houdt in dat eigenaren van oeverpercelen ruimte vrij dienen te houden voor onderhoudsspecie. De breedte van de watergang bepaalt of deze varend onderhouden moet worden. Onderhoud vanaf de kant heeft de voorkeur. Onderhoud vanaf de kant kan tot 4 m vanaf de kant uitgevoerd worden (de reikwijdte van de tractoren is circa 4 m). Voor de vijvers dient vanwege de breedte ervan rekening gehouden te worden met varend onderhoud.

Vervolg

Bij de nadere uitwerking wordt aanbevolen om een water- en rioleringsplan op te stellen voor de dimensionering van het watersysteem, het drainagestelsel en het rioleringsstelsel. Het water- en rioleringsplan kan dan vervolgens benut worden bij de aanvraag van de watervergunning. Voor het dempen en graven van watergangen moet een watervergunning aangevraagd worden. Ook voor het verleggen van de kade en de aanleg van het gemaal dient de watervergunning aangevraagd te worden. Met de inrichtingsplannen dienen veranderingen doorgevoerd te worden in de legger wateren, legger waterkeringen en het peilbesluit.

Voor de nadere uitwerking richting de uitvoering zal een waterhuishoudkundig plan uitgewerkt worden. Het waterhuishoudkundig plan zal opgesteld worden in nauwe afstemming met Hoogheemraadschap van Delfland. Dit plan zal tevens benut worden voor de watervergunningaanvraag bij het Hoogheemraadschap.

4.8.3 Conclusie

Alle aspecten met betrekking tot water in dit plangebied zijn (of worden nader) beschreven in bovenstaande paragraaf. De conclusie is dat het aspect water geen belemmerende factor is voor het voorliggende bestemmingsplan met de daarin opgenomen bestemmingen en regels.

4.9 Verkeer en parkeren

Reconstructie N213

De Provincie Zuid-Holland werkt in nauwe samenwerking met de gemeente Westland aan de reconstructie van de N213. Het deel van de N213 tussen de Middel Broekweg en de Dijkweg (ten zuidoosten van onderhavig plangebied) wordt verbreed naar 2 x 2 rijbanen. Daarnaast wordt de capaciteit van het kruispunt Dijkweg vergroot. Dit kruispunt veroorzaakt op dit moment het meeste oponthoud. Mede debet hieraan is het feit dat het bedrijf Bos Flowerbulbs haar hoofdontsluiting heeft op de Dijkweg,

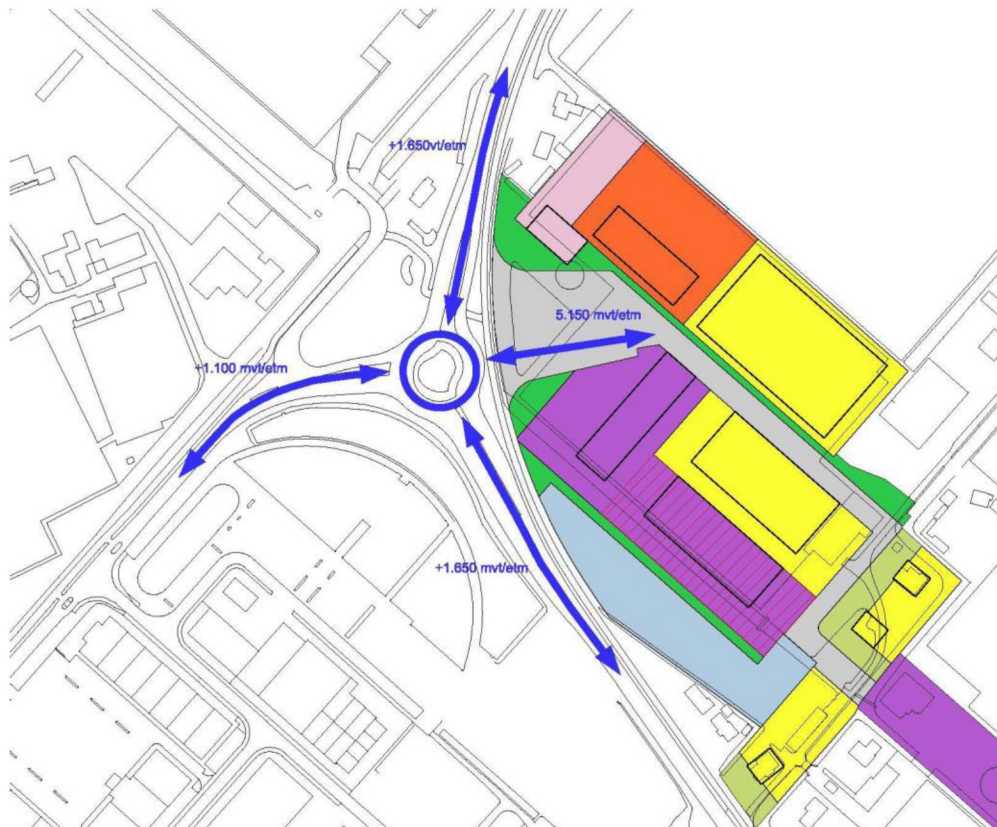
direct naast het genoemde kruispunt. Dit betreft een verkeersonveilige situatie. Om hieraan een einde te maken, is onderhavige planontwikkeling in gang gezet, met als doel om Bos Flowerbulbs te laten ontsluiten op een (nieuwe) vierde tak op de rotonde N213 - Bosweg. Onderhavig bestemmingsplan biedt daartoe het planologisch-juridisch kader.

Naast de capaciteitsverbetering vindt er ook groot onderhoud plaats aan de N213, onder meer tussen Dijkweg en de kruising met de N211 (Monsterseweg), langs (en deels door) onderhavig plangebied. Dit betekent voornamelijk dat asfalt wordt vernieuwd, damwanden worden vervangen en wegvakken worden aangepast op de verbreding van de N213. Tevens zal ter plaatse van de rotonde N213- Bosweg, binnen onderhavig plangebied, een fietstunnel worden gerealiseerd ter verbetering van de fietsveiligheid. Ook daartoe biedt onderhavig bestemmingsplan (deels) het kader. De ontwikkeling van de fietstunnel aan de zijde van de Bosweg past binnen het daar vigerende bestemmingsplan.

Verkeersgeneratie

Als gevolg van de ontwikkeling van de locatie Elsenbosch wordt extra verkeer gegenereerd, dat afgewikkeld dient te worden op de bestaande verkeersstructuur via de nieuwe vierde tak op de rotonde N213 - Bosweg. Ten aanzien van de verkeersgeneratie is een modelberekening uitgevoerd op basis van kengetallen (CROW-publicatie 317) door IDDS ('Notitie - Verkeersgeneratie; d.d. 21 oktober 2015; zie Bijlage 11).

Geconcludeerd wordt dat de totale verkeersgeneratie op de nieuwe weg binnen het plangebied circa 5.150 mvt/etmaal betreft. Als gevolg van het feit dat het overgrote deel van het verkeer dat gaat tanken binnen het plangebied toch al over de Burgemeester Elsenweg (N213) en de Bosweg rijdt, is aangenomen dat 25% alleen om te tanken/wassen naar het nieuwe tankstation rijdt. Dit resulteert in een verkeersgeneratie op het bestaande wegennetwerk van circa 4.400 mvt/etmaal. Indicatief zal deze verkeerstoename worden verdeeld als weergegeven in figuur 4.2. De toename wordt, zeker gezien de reconstructie van de N213, alleszins acceptabel geacht.



Figuur 4.2: Verdeling verkeersgeneratie als gevolg van ontwikkeling

Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat voor de gehele ontwikkeling het Westlands Verkeer en Vervoerplan 2005 toegepast ten aanzien van parkeernormen. Dit is als zodanig in de regels geborgd. Het parkeren dient - per ontwikkeling - op eigen terrein geregeld te worden. In hoofdlijnen resulteren de voorgenen ontwikkelingen in onderstaande parkeerbalans:

Functie	Norm (gemeentelijk beleid)*		Aantal pp vereist	Aantal pp in ontwerp
Horeca (fastfood)	14 pp/100 m ²	800 m ²	112	111
Kantoor	3,3 pp/100 m ²	1.000 m ²	33	35
Wonen – Huisvesting Arbeidsmigranten (noord)	1 pp/3 personen	192 personen	64	78
Wonen – Huisvesting	1 pp/3 personen (40%)	128 personen	17	

Arbeidsmigranten (zuid)	werkdagmiddag i.v.m. dubbelgebruik)			82
Bedrijf**	1,7 pp/100 m ² (100% werkdagmiddag)	4.500 m ² (1.500 x 3)	77	
Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen	-	1.000 m ²	16 (indicatief)	16
Totaal			319	322

* uitgangspunt: rest bebouwde kom, matig stedelijk

** uitgangspunt: bedrijfsverzamelgebouw; dubbel ruimtegebruik met Wonen - Huisvesting - Arbeidsmigranten (zuid)

In de stedenbouwkundige opzet en de doorvertaling hiervan richting bestemmings- en bebouwingsvlakken en bebouwingspercentages is rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij geldt dat de maximale loopafstand voor parkeervoorzieningen conform de CROW-norm voor woongebieden 100 m bedraagt en voor werkgebieden volgens mij. In dit geval is er sprake van een loopafstand tussen de noordelijke 'woonvlek' (met 14 plaatsen parkeeroverschot) en de zuidelijke vlek van ca. 100 m (tot wonen) à 150 m (tot bedrijf). Daarmee kan worden voldaan aan de geldende parkeernormeringen.

Alternatieve ontsluiting RedKes

In het kader van onderhavige planvorming is tevens onderzocht in hoeverre een ontsluiting voor vrachtverkeer vanaf tomatenkwekerij RedKes, direct ten noorden van het plangebied, via onderhavig plangebied en de vierde tak op de rotonde haalbaar is. Gezien de nabijheid van de woning Nieuweweg 21 en de noodzaak kort langs deze woning te ontsluiten, is echter op grond van akoestisch onderzoek (zie Bijlage 13) gebleken dat dit in de avond- en nachtperiode tot hoge overschrijdingen van de geluidsnormen leidt ter plaatse van genoemde woning. Om die reden is een ontsluiting voor vrachtverkeer vanaf tomatenkwekerij RedKes via onderhavig plangebied in de huidige situatie niet haalbaar gebleken.

4.10 Bezonning

In het kader van impact van de voorgenomen ontwikkeling op haar directe omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie Bijlage 14). Hierbij is gekeken naar de effecten van de geplande nieuwbouw aan de noordzijde van het plangebied Elsenbosch op de naast het plangebied gelegen kassen en de woningen aan de Nieuweweg 21 en 21a. Middels dit onderzoek is het verschil tussen de schaduwwerking van de nieuwe ontwikkelingen en de schaduwwerking als gevolg van de momenteel in het plangebied aanwezige kassen in beeld gebracht. Daarbij is in de nieuwe situatie uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden (worst-case).

Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de schaduwwerking van de nieuwbouw op de bestaande kassen en woningen rond het plangebied beperkt en alleszins acceptabel is, zeker gezien het feit dat de schaduwwerking in alle gevallen verbetert of minimaal gelijk blijft ten opzichte van de bestaande situatie.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planopzet

Op basis van het stedenbouwkundig concept zoals toegelicht in hoofdstuk 2 is een passende bestemmingsregeling opgesteld, waarbij binnen de bestemmingsvlakken enige flexibiliteit is opgenomen. Daarbij is in hoofdlijn en waar mogelijk aangesloten bij de standaardsystematiek voor bestemmingsplannen in de gemeente Westland.

Bestemmingsplannen dienen, op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden. Zo dienen de bestemmingsindeling, hoofdstukindeling en een aantal gestandaardiseerde planregels conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) opgenomen te worden. In dit bestemmingsplan is van deze standaarden, voor zover van toepassing, gebruikgemaakt. Tevens is het plan, conform wettelijke vereisten en landelijke standaarden, op digitaal uitwisselbare wijze vorm gegeven. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5.2 Regels

De regels zijn overeenkomstig SVBP2012 ingedeeld in de volgende vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgang- en slotregels. Deze worden onderstaand nader toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels (of die redelijkerwijs voor kunnen komen bij hantering van het bestemmingsplan) en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven hoe de verschillende afmetingen gemeten moeten worden. Ten aanzien van de wijze van meten op de analoge plankaart/verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 van de regels worden alle bestemmingen en dubbelbestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven van een passende regeling voorzien. Onderstaand worden de bestemmingsregels per bestemming kort toegelicht.

Bedrijf

De percelen gelegen langs de (nieuwe watergang langs de) Burgemeester Elsenweg zijn bestemd tot 'Bedrijf'. Het beoogde benzinestation heeft daarbij de specifieke aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' gekregen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven, instellingen en organisaties gericht op de aan de Greenport gerelateerde product-, teelt-, techniek- en procesontwikkeling toegestaan, maar ook (in samenhang met de huisvesting van arbeidsmigranten, voorzieningen ten behoeve van de ondersteuning van arbeidsmigranten, zoals bijvoorbeeld informatiepunten, kantoor ten behoeve van een uitzendorganisatie en voorzieningen ten behoeve van (taal)cursussen. Ter plaatse van het benzinestation is tevens daarbij behorende detailhandel en ondergeschikte detailhandel toegestaan, evenals wasboxen en/of een wasstraat. De ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen, rond de bedrijfsunits en de zuidelijke vlek ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, is specifiek aangeduid teneinde een goede gezamenlijke ontsluiting en ruimte voor voldoende parkeergelegenheid te borgen. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' dient opgaand groen te worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om de zogenaamde 'elzenbosjes' die de verschillende carrés van het stedenbouwkundig concept begrenzen.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mag uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken, met inachtneming van de bouwhoogtes en bebouwingspercentages zoals weergegeven op de verbeelding. Langs de Burgemeester Elsenweg is bepaald dat de bebouwing hier strak in de rooilijn ('gevellijn') dient te worden gerealiseerd, teneinde een eenduidige rooilijn af te dwingen. De locatie voor een overkapping ten behoeve van het benzinestation is specifiek aangeduid. Deze overkapping mag ten hoogste 7,5 meter hoog worden.

Ter plaatse van de bedrijfsunits ten zuiden van de huisvesting voor arbeidsmigranten is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse om te zetten in de bestemming 'Wonen - Huisvesting Arbeidsmigranten'.

Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf

De strook grond ten noorden van het bestaande bedrijf Van den Bos Flowerbulbs is bestemd als 'Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf'. Een deel van dit perceel heeft deze bestemming ook al in het vigerende bestemmingsplan. Qua bestemmingslegging is daarom aangesloten bij de vigerende regeling. Op grond daarvan zijn bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van de agrarische sector uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met bijbehorende erven en voorzieningen toegestaan.

De bouwhoogtes en het bebouwingspercentage zijn conform vigerend recht.

Groen

De belangrijkste groenstructuren langs de Burgemeester Elsenweg en langs de centrale ontsluiting zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Ter hoogte van de rotonde is tevens, ter plaatse van de aanduiding, een reclamemast c.q. prijzenzuil toegestaan met een hoogte van maximaal 12 meter.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

Horeca

De locatie waar een fastfoodvestiging wordt beoogd is bestemd als 'Horeca'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend weggerelateerde horecabedrijven tot en met categorie 1c van de Staat van Horeca-Activiteiten toegestaan, evenals bijbehorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, wegen e.d. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' dient opgaand groen te worden gerealiseerd, ter begrenzing van het carré. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dient in ieder geval een ontsluiting en/of parkeervoorzieningen gesitueerd te worden.

Ook binnen deze bestemming geldt dat uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd, met inachtneming van de bouwhoogtes en bebouwingspercentages zoals weergegeven op de verbeelding. Langs de Burgemeester Elsenweg is bepaald dat de bebouwing strak in de rooilijn ('gevellijn') dient te worden gerealiseerd, om zo het entreegebied van Elsenbosch, rond de rotonde, te omkaderen.

Kantoor

De bestemming 'Kantoor' is opgenomen ten behoeve van het kleinschalige kantoorgebouw (maximum oppervlakte: 1.000 m² bvo) aan de noordzijde van de rotonde. Binnen deze bestemming zijn kantoren ten behoeve van aan de Greenport of huisvesting van arbeidsmigranten gerelateerde instellingen en bedrijven toegestaan, met bijbehorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, wegen e.d.

Evenals bij de horecabestemming geldt dat uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd, met inachtneming van de bouwhoogtes zoals weergegeven op de verbeelding. Daarnaast mag er pas worden gebouwd (ook binnen de bestemming 'Horeca') nadat een deugdelijke erfafscheiding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' is gerealiseerd. Langs de Burgemeester Elsenweg is ook voor het kantoorgebouw bepaald dat de bebouwing strak in de rooilijn ('gevellijn') dient te worden gerealiseerd, om zo het entreegebied van Elsenbosch, rond de rotonde, te omkaderen.

Tuin

De voor- en aan openbaar gebied grenzende zijtuinen bij de twee woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Tuin'.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd (met een maximale bouwhoogte van 1 meter), alsmede erkers bij de op het perceel gelegen hoofdgebouwen. Hiervoor gelden specifieke voorwaarden.

Tevens is het middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk om parkeerplaatsen in de voor- danwel zijtuin te realiseren.

Verkeer

De Burgemeester Elsenweg is bestemd als 'Verkeer'. Deze bestemming is bedoeld voor wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken en voet- en fietspaden. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water.

Als bebouwing zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De interne ontsluitingsweg binnen het plangebied is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze bestemming biedt ruimte voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, alsmede voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

Als bebouwing zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

Water

De grote vijver die het plangebied langs de Burgemeester Elsenweg begrenst, de kleine vijver voor het kantoor en de nieuwe boezemwatergang zijn bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water toegestaan, evenals bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen.

Ook binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn woningen toegestaan met daarbij behorende erven en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken. De maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing die gerealiseerd mag worden is middels een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gerealiseerd tot een maximum van 50 m², of – voor grotere percelen – onder voorwaarden tot 75 m².

Daarnaast is bepaald dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen indien deze over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijerfafscheiding worden gebouwd. Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen onder voorwaarden mogelijk, conform de gemeentelijke standaarden.

Wonen - Huisvesting Arbeidsmigranten

Voor de twee percelen waarop gedurende de planperiode de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten wordt beoogd, is de bestemming 'Wonen - Huisvesting Arbeidsmigranten' opgenomen. Het maximum aantal personen dat gehuisvest mag worden, is middels aanduidingen op de verbeelding weergegeven. De ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen, rond de bedrijfsunits en de zuidelijke vlek ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten én het parkeerterrein voor de noordelijke vlek ten behoeve van arbeidsmigranten, zijn specifiek aangeduid teneinde een goede gezamenlijke ontsluiting en ruimte voor voldoende parkeergelegenheid te borgen. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' dient opgaand groen te worden gerealiseerd. Binnen de noordelijke vlek mag pas worden gebouwd nadat een deugdelijke erfafscheiding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' is gerealiseerd.

Als hoofdgebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend tijdelijke woonunits worden gerealiseerd. Daarbij dienen de op de verbeeldingen aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages in acht te worden genomen. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming en veiligstelling van mogelijke archeologische waarden in het gebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voor het realiseren van bouwwerken groter dan 500 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 50 cm -mv, dient middels een onderzoek de daadwerkelijke archeologische waarde van de locatie te zijn onderzocht en deze, indien aanwezig, niet door de bouwactiviteiten te worden geschaad. Voorts is een aantal werken of werkzaamheden aan een omgevingsvergunning verbonden. Geen omgevingsvergunning is vereist indien door archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen ter bescherming en instandhouding van de in het plangebied aanwezige waterkeringen. Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de waterkerende functie worden opgericht. Middels een afwijking bij omgevingsvergunning zijn, na advies van de beheerder van de waterkering, ander bouwwerken mogelijk. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de dubbelbestemming (deels) worden verlegd of verwijderd, indien een nieuwe situering van de waterkeringen daartoe aanleiding geeft.

5.2.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meegeteld mag worden bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn algemene bepalingen opgenomen ten aanzien van bebouwingspercentages, hoogte-aanduidingen en (beperkte) overschrijdingen van bouwgrenzen. Daarnaast is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen, alsmede een bepaling omtrent de parkeernormering bij ontwikkelingen en een regeling voor dakkapellen. Ook is een verwijzing naar het beeldkwaliteitplan, als toetsingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning, opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling zijn een aantal vormen van strijdig gebruik opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten.

Overige regels

In dit artikel is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden, ter borging van de belangen van het Hoogheemraadschap.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

In deze bepaling wordt inhoud gegeven aan het overgangsrecht betreffende bouwwerken en het gebruik, met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.

5.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de binnen het plangebied gelegen percelen voorzien van een passende bestemming, conform de in de regels gehanteerde indeling. Daarnaast zijn middels dubbelbestemmingen en een gebiedsaanduidingen de zones weergegeven waarbinnen een bijzondere beschermingsregeling geldt. De aanduidingen tenslotte geven, daar waar noodzakelijk, een specifieke bepaling per (bouw)perceel weer. In de regels worden, zoals bovenstaand toegelicht, bestemmingen, dubbelbestemming en aanduidingen van een juridische bepaling voorzien.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wro op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan een op te stellen bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen (artikel 6.12 Wro). Het exploitatieplan heeft tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal. Verder geeft het aan op welke wijze de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen wordt ingericht.

Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze zijn verzekerd (artikel 6.12, lid 2 Wro). Dit is het geval indien er geen ontwikkelmogelijkheden zijn, indien de gemeente alle grond in bezit heeft of indien de gemeente met alle eigenaren van de gronden waarop ontwikkeld kan worden zogenaamde anterieure overeenkomsten heeft.

Voor de ontwikkeling van de locatie Elsenbosch is een dergelijke anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd. Voor de gemeente bestaat er daarom geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan aan diverse bestuursorganen toegezonden ten behoeve van het vooroverleg. Tevens is het plan conform het gemeentelijk beleid als voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd, gedurende de periode van vrijdag 28 januari 2016 tot en met donderdag 10 maart 2016, waarop inspraakreacties konden worden ingediend. De vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in respectievelijk de 'Nota van beantwoording vooroverleg' (zie Bijlage 15) en de 'Nota van beantwoording inspraak' (zie Bijlage 16). Eventuele wijzigingen als gevolg van inspraak- en vooroverlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Ontwerp terinzagelegging

Conform vereiste op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt het ontwerpbestemmingsplan vervolgens eveneens gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen door een ieder zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. De zienswijzen zullen worden samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Nota van beantwoording zienswijzen', welke als bijlage zal worden toegevoegd aan deze toelichting.