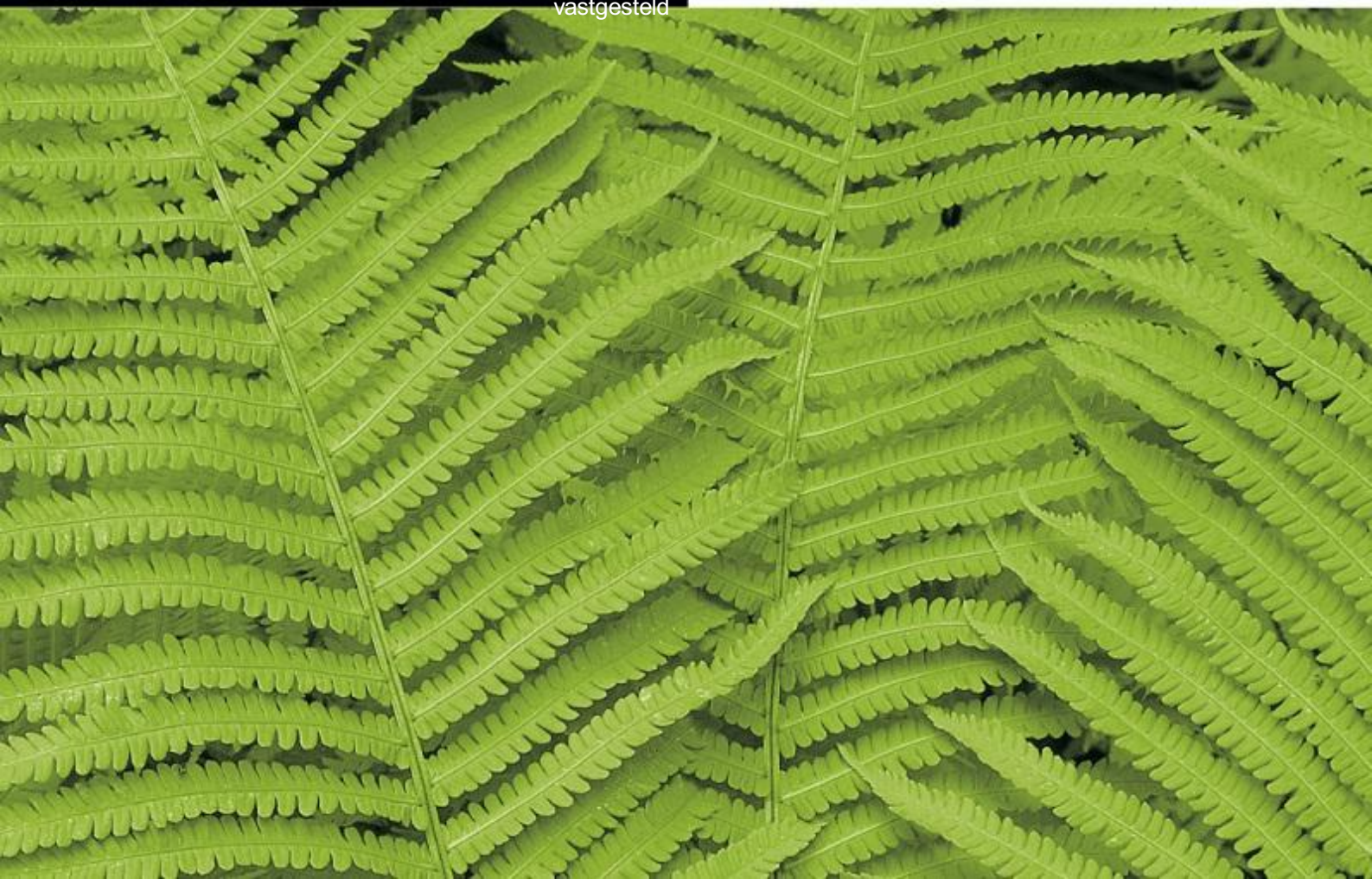


94 RIJWONINGEN EN 5 VRIJSTAANDE WONINGEN ORBERLAAN NABIJ 11, 11A EN 13 TE MON...

omgevingsvergunning
NL.IMRO.1783.178300000168-VA01
vastgesteld

GEMEENTE WESTLAND



Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7

1.2 Ligging projectgebied 7

1.3 Het Omgevingsplan 8

1.4 Leeswijzer 12

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 13

2.1 Algemeen 13

2.2 Beschrijving huidige situatie 13

2.3 Beschrijving toekomstige situatie 14

Hoofdstuk 3 Beleidskaders 16

3.1 Rijksbeleid 16

3.2 Provinciaal beleid 18

3.3 Gemeentelijk beleid 21

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke afweging 24

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 24

4.2 Verkeer en parkeren 25

4.3 Duurzaamheid 28

4.4 Ruimtelijke afweging 28

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving 29

5.1 Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling 29

5.2 Stiltegebied 30

5.3 Gezondheid 31

5.4 Bedrijven en milieuzonering 31

5.5 Geluid 32

5.6 Luchtkwaliteit 33

5.7 Trillingen 35

5.8 Geur 35

5.9 Omgevingsveiligheid 35

5.10 Explosieven 37

5.11 Water 38

5.12 Bodem 44

5.13 Ecologie 45

5.14 Stikstof 49

5.15 Cultuurhistorische aspecten 50

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 52

6.1 Economische uitvoerbaarheid 52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 52

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanvrager heeft op 2 april 2026 (Z2026-00003024) een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 94 rijwoningen en 5 vrijstaande woningen op het perceel Orberlaan nabij 11, 11A en 13 te Monster, kadastraal bekend met MSR00, sectie I, nummers 1435, 1886, 2463, 2672, 3092, 3215, 3216, 3217, 3218, 3220 en 3890.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en het Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom. Het project voorziet in de bouw van 111 eengezinswoningen (17 vrijstaande, 94 rijwoningen). Deze aanvraag gaat over 94 rijwoningen en 5 vrijstaande woningen. Voor de overige 12 vrije kavels is een aparte aanvraag omgevingsvergunning op 2 april 2026 (Z2026-00003024) ingediend,

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is kadastraal bekend gemeente Monster MSR00, sectie I, nummers 1435, 1886, 2463, 2672, 3092, 3215, 3216, 3217, 3218, 3220 en 3890. Het projectgebied ligt tussen de Orberlaan en Abdij van Rijnsburglaan, specifiek betreft het de percelen achter adres Orberlaan 11, 11A en 13 te Monster aan de grens met de gemeente Den Haag.



Luchtfoto plangebied

1.3 Het Omgevingsplan

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Westland. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse van het projectgebied uit de volgende documenten:

- Westmade Noord;
- Westmade;
- Paraplubestemmingsplan Parkeernormen;
- Paraplubestemmingsplan Wonen Westland;
- Paraplubestemmingsplan horeca/hotel Westland;
- (Ontwerp) TAM-omgevingsplan 22i parapluregeling datacenters;
- Omgevingsplan gemeente Westland (in werking getreden vanaf 1 januari 2024).

Voor wat betreft het planologisch regime zijn met name de bestemmingsplannen "Westmade" en "Westmade-Noord" van belang. Het tijdelijk omgevingsplan van Westland bestaat daarnaast uitsluitend uit de regels uit de bruidsschat.

Westmade-Noord

Bestemmingen

Het project vindt plaats in een gebied met de enkelbestemmingen 'Groen' (artikel 3), 'Verkeer' (artikel 5), 'Verkeer – Verblijfsgebied' (artikel 6) en 'Water' (artikel 7). Tevens is het aangevraagde project voorgenomen op gronden met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (artikel 12).

Tevens is getoetst aan de algemene bouwregels van artikel 16 en de algemene gebruiksregels van artikel 17.

Gebruiksregels

Ingevolge artikel 3.1 van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdeel 'Westmade-Noord' zijn de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen;
b. speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, water en bijbehorende waterstaatswerken , mits 60% van de gronden met de bestemming 'Groen' in het plangebied van het bestemmingsplan 'Westmade - Noord' onverhard en begroeid zijn en blijven;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting (os)' een ontsluitingsweg, niet zijnde ontsluitingswegen ten behoeve van individuele percelen.

Strijdig, de bestemming 'Groen' wordt gebruikt ten behoeve van de bestemming 'Wonen' of 'Woongebied' (wonen, bij die bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen en parkeervoorzieningen) en de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' (met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik). Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande gebruiksregel.

Ingevolge artikel 5.1 van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdeel 'Westmade-Noord' zijn de voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

d. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water;

Strijdig, de bestemming 'Verkeer' wordt gebruikt ten behoeve van een extra ontsluitingsweg van het plangebied Westmade-Noord en Westmade Optiflor. Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande gebruiksregel.

Ingevolge artikel 7.1 van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdeel 'Westmade-Noord' zijn de voor Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

f. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water;
g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, damwanden, kademuren en waterstaatkundige voorzieningen;
h. natuurvriendelijke oevers;
i. aanlegsteigers/vlonders zijn niet toegestaan.

Strijdig, de bestemming 'Water' wordt gebruikt ten behoeve van de bestemming 'Wonen' of 'Woongebied' (wonen, bij die bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen en parkeervoorzieningen) en de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' (met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik). Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande gebruiksregel.

Bouwregels

Ingevolge artikel 3.2.1 van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdeel 'Westmade-Noord' mag op deze gronden worden gebouwd en gelden de volgende regels:

j. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
k. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

Strijdig, op de bestemming wordt gebouwd ten behoeve van de bestemming 'Wonen' of 'Woongebied' (uitbouw met een maximale hoogte van 3,5 meter). Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande bouwregel.

Ingevolge artikel 7.2 van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdeel 'Westmade-Noord' mag op en boven deze gronden mag slechts worden gebouwd, indien en voor zover zulks voor de waterbeheersing, de verbinding van de oevers, voorzieningen van openbaar nut, of het verkeer te water nodig is en gelden de volgende bepalingen:

l. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
m. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter;
n. de doorvaarthoogte van bruggen met de daarvoor aangegeven aanduiding bedraagt minimaal 1,50 meter.

Strijdig, op de bestemming wordt gebouwd ten behoeve van de bestemming 'Wonen' of 'Woongebied' (Hoofdgebouwen met een maximale bouwhoogte van 11,5 meter en maximale goothoogte van 6 meter, en aan-/uitbouwen met een maximale bouw- en goothoogte van 3,5 meter). Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande bouwregel.

Westmade

Bestemmingen

Het project vindt plaats in een gebied met de enkelbestemming 'Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW-' met de aanduiding 'Deelgebied C' (artikel 9).

Tevens is getoetst aan de algemene gebruiksbepalingen van artikel 13.

Gebruiksregels

Het beoogde gebruik is in overeenstemming met de gebruiksregels van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdeel 'Westmade'.

Bouwregels

Ingevolge artikel 3.4 van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdeel 'Westmade' is het, onverminderd het elders in deze voorschriften bepaalde, verboden bouwwerken op te richten voordat de in artikel 9, lid 1.1, bedoelde bestemming door burgemeester en wethouders is uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft.

Strijdig, de aanvraag betreft het oprichten van 94 rijwoningen en 5 vrijstaande woningen, maar de in artikel 9, lid 1.1 bedoelde bestemming is niet uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft. Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande bouwregel.

Parkeernormen

Het gebruik van gronden en bouwwerken is op grond van artikel 3.1 van 'Parkeernormen' slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarom is het gevraagde project getoetst aan de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland 2018'. Het beoogde project voldoet aan deze beleidsregel en is daarmee in overeenstemming met artikel 3.1 van Parkeernormen.

Wonen Westland

Het aangevraagde project heeft geen betrekking op kamerbewoning, recreatieve verhuur, woningsplitsing of woningsamenvoeging. Daarom zijn op het gevraagde project de algemene bouwregels en regels strijdig gebruik van artikel 3 van Wonen Westland niet van toepassing. Gelet hierop is het gevraagde project in overeenstemming met Wonen Westland.

Horeca/hotel Westland

Het aangevraagde project heeft geen betrekking op een horecabedrijf, hotel of bed & breakfast. Gelet hierop is het gevraagde project in overeenstemming met de planregels van Horeca/hotel Westland.

(ontwerp) TAM-omgevingsplan 22i parapluregeling datacenters

Het aangevraagde project heeft geen betrekking op het bouwen van een nieuw datacenter, een bestaand datacentrum uit te breiden of bouwwerken of gronden te gebruiken ten behoeve van een datacentrum. Gelet hierop is het gevraagde project in overeenstemming met de planregels van TAM-omgevingsplan 22i parapluregeling datacenters.

Overgangsregels

Er kan geen aanspraak gemaakt worden op overgangsrecht.

Wijzigingsbevoegdheid

Voor het aangevraagde project zijn in het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdelen 'Westmade-Noord' en 'Westmade' geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Mogelijkheid tot afwijken

Voor het aangevraagde project zijn in het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Westland', onderdelen 'Westmade-Noord' en 'Westmade' geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden opgenomen. De aanvraag kan, op grond van artikel 8.0a, lid 2, Bkl, worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanvraag betreft een door de gemeenteraad aangewezen geval (op grond van artikelen 16.15a, onder b, onder 1 en 16.15b Omgevingswet en artikel 4.21 Omgevingsbesluit) waarin de gemeenteraad om een verzwaard advies moet worden gevraagd bij een besluit over een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders het bevoegde gezag is dan wel een advies- en instemmingsbevoegdheid heeft. Het betreft een geval genoemd in hoofdstuk 2, artikel 14 van de “Beleidsregel verzwaard adviesrecht Westland 2022”.



Uitsnede regels op de kaart Westmade Noord



Uitsnede regels op de kaart Westmade

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding gaat Hoofdstuk 3 in op de bestaande en toekomstige situatie van het plan. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige beleidskaders. Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijke beoordeling van de gewenste situatie op de projectlocatie. Hoofdstuk 5 beschrijft de aspecten in de fysieke leefomgeving die relevant zijn voor dit project. Het gaat over omgevingsveiligheid, water, ecologie, archeologie en andere milieu aspecten. In Hoofdstuk 6 komt vervolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

De projectlocatie is onderdeel van het gebied Achter de Duinen, dat door het Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom wordt ontwikkeld. Het projectgebied is ongeveer 4,5 hectare en wordt begrensd door de Orberlaan aan de oostkant, door de kavel achter adres Orberlaan 15 aan de noordkant en door de in ontwikkeling zijnde wijk Westmade Noord aan de overige zijden. De gronden betreffen voormalige momenteel braakliggende glastuinbouwbedrijven en zijn in eigendom van het Ontwikkelingsbedrijf de WeslandseZoom en de gemeente Westland.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Op de locatie is het voormalig glastuinbouwbedrijf gesloopt, zodat een braakliggend terrein is ontstaan. De woningen aan de Orberlaan 11 en 13 worden gehandhaafd. De inritten die toegang gaven tot de verschillende gedeelten van het bedrijf zijn niet verwijderd. Aan de noord- en westzijde van het plangebied ligt een watergang. Het terrein is alleen vanaf de Orberlaan bereikbaar.



Luchtfoto (kas is inmiddels gesloopt)

2.3 Beschrijving toekomstige situatie

De locatie wordt ontwikkeld als woningbouwlocatie met 111 grondgebonden woningen, waarvan 94 rijwoningen, 5 vrijstaande woningen en 12 vrije kavels. Deze aanvraag omgevingsvergunning gaat over 94 rijwoningen en 5 vrijstaande woningen. Daartoe wordt een ontsluiting gemaakt naast de woning Orberlaan 11. In de eerste twee rijen vanaf de Orberlaan gezien zijn vrijstaande woningen en vrije kavels geprojecteerd. In het overige plangebied sluiten de rijwoningen aan op de bebouwing van de woningen in het plan Noorderduin en Boomgaerde. Om het plan optimaal in te passen en na realisatie als 1 wijk te laten fungeren wordt de bestaande watergang verlegd naar de oost- en zuidzijde van het plan. De ontsluitingsweg en fietspad kruisen het water met een brug. Langs de ontsluiting wordt een brede groene zone gemaakt die in de toekomst aansluit op de route door Westmade-Zuid naar de Haagweg, in het Masterplan Achter de Duinen het mozaïek pad genoemd. De groene vingers vanuit het noorden van het plan worden doorgetrokken en sluiten aan op deze zone. De ontsluitingsweg sluit aan op de bestaande wegstructuur in Westmade-Noord en wordt ook daarmee onderdeel van de wijk en verdeelt het verkeer gelijkmatig over het plan.



Vergunningskaart

In het 'Plandocument t.b.v. BOPA procedure' – OBWZ d.d. 1 april 2026 wordt de opbouw van de vergunningskaart toegelicht. Hierin worden de onderliggende verkaveling, planfacetten en beeldkwaliteit nader onderbouwd.

In het document 'Presentatie ontwerp woningen – Optiflor locatie te Monster' d.d. 1 april 2026 van Van Egmond Architecten is het ontwerp van de woningen toegelicht. Per bouwblok is het voorlopig ontwerp toegevoegd. Tevens zijn de optiepakketten voor de 4 woningtypen opgenomen. Bij het ontwerp is een Veiligheids- en gezondheidsplan gevoegd.

De woningen worden gerealiseerd onder toepassing van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen na verlening van de omgevingsvergunning. Het ontwerp bouwplan past binnen de vergunningskaart en geeft daarmee de invulling van het bouwplan weer op basis waarvan via een bouwmelding (Wkb) daadwerkelijk gebouwd kan worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptieve energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomst bestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomst bestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsproces

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie

afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3. In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Doordat voorliggend plan naar aard en omvang beperkt is heeft het geen effecten die van nationaal belang zijn.

3.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie, een Omgevingsprogramma en een Omgevingsverordening. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit provinciale opgaven en belangen. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de provinciale verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

3.2.1 Omgevingsvisie

In de visie is sprake van acht sturingsprincipes voor de fysieke leefomgeving:

1. Opgavegericht: de maatschappelijke opgaven zijn het vertrekpunt van het provinciaal handelen;
2. Provinciaal belang: de provincie geeft richting aan een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Dit doet zij vanuit haar provinciale belangen;
3. Netwerkaanpak: om de provinciale opgaven uit te voeren heeft Zuid-Holland haar partners nodig;
4. Maatwerk: de provincie komt met elk gebied tot een aanpak op maat. Zuid-Holland bestaat uit verschillende regio's met elk hun eigen opgaven;
5. Uitgaan van passend schaalniveau: de provincie vormt allianties op het schaalniveau van de specifieke opgave;
6. Ruimte voor differentiatie: waar mogelijk gaan integrale maatwerkoplossingen boven generieke regels. Dat gebeurt alleen als per saldo sprake is van voldoende positieve ontwikkeling;
7. Lever meerwaarde: het subsidiariteitsbeginsel uit de Omgevingswet (decentraal, tenzij) wordt door de provincie Zuid-Holland opgepakt als ‘je toont meerwaarde of je toont je niet’;
8. Effectief en betrouwbaar: we beseffen dat het ruimte en vertrouwen geven op gespannen voet kan komen te staan met het vertrouwde beeld van een rechtmatige overheid die volgens eenduidige regels opereert.

De provincie heeft diverse ambities:

Zuid-Holland ligt op het raakvlak van de Randstad en de Zuidwestelijke Delta, op de as tussen Amsterdam en Antwerpen. Het netwerk van Brabant Stad sluit op die as aan. De Zuid-Hollandse economie staat in direct verband met de stedelijke netwerken in de buurlanden: de Vlaamse Ruit en de Rijn-Ruhrregio. Deze strategische ligging in de grootste delta van Noordwest-Europa bepaalt de identiteit van Zuid-Holland. Dankzij de ligging in de delta kon Zuid-Holland doorgroeien tot een van de belangrijkste economische regio's van Noordwest-Europa en een wereldwijde draaischijf voor goederen, diensten en kennis: de toegangspoort van Europa. Binnen een relatief klein gebied hebben zich sterke, internationaal georiënteerde stedelijke, kennis-en agro-industriële clusters ontwikkeld. Binnen de Randstad zijn goede relaties en afstemming met de Noordvleugel van de Randstad van belang.

De opgaven waar het openbaar bestuur voor gesteld staat, zijn de afgelopen jaren onmiskenbaar complexer geworden. Vooral de transitieopgaven (bijv. sociaal domein, energietransitie, landbouw en klimaatadaptatie) vragen om meer integraliteit en samenwerking tussen overheden en met de samenleving.

Zuid-Holland is de toegangspoort van Europa en de dichtstbevolkte provincie van Nederland. We hebben een gevarieerde provincie met hoogstedelijk én landelijk gebied. Dat maakt mobiliteit hier uniek en biedt kansen voorloper te zijn in een mobiliteitstransitie. Voor personen- en goederenvervoer beschikken we over goede netwerken, waaronder de grootste en modernste haven van Europa. Voor Nederland en dus Zuid-Holland is een goede internationale bereikbaarheid van de mainports, steden en andere economische kerngebieden, een basisvoorwaarde voor onze welvaart.

De provincie zet in op lopen, fietsen, openbaar vervoer én de auto. Zo geven we de reiziger verschillende mogelijkheden om een goede en betaalbare reis van deur tot deur te maken. Het optimaal benutten van alle vervoerswijzen beperkt bovendien files op de weg. Door de opmars van de elektrische fiets wordt vaker en verder gefietst. Voor goederen stimuleren we vervoer over spoor en het water als alternatief voor vrachtverkeer over de weg en streven we naar toegevoegde economische waarde in Zuid-Holland. Door

economische groei worden naar verwachting niet alleen meer reizen gemaakt door bestaande inwoners, maar er komen tot 2040 ook nog 240.000 huizen bij.

De energietransitie is in Zuid-Holland van en voor iedereen; het is haalbaar en betaalbaar. Onze focus ligt op de gebouwde omgeving, industrie, mobiliteit, en land- en glastuinbouw. Wij willen een slimme en schone economie zijn waar fossiele bronnen zijn vervangen door hernieuwbare bronnen. Dat brengt nieuwe verdien modellen, nieuwe exportproducten en nieuwe banen met zich mee.

Wij zetten in op het benutten van duurzame energiebronnen en hernieuwbare opwek die als bewezen technieken kunnen worden ingezet. Wij sluiten op voorhand geen CO2-emissie vrije technieken uit. Verbranding van groene grondstoffen (zoals hout) voor energie is een laagwaardige toepassing en heeft niet onze voorkeur. We zijn geen voorstander van nieuwe aardgasboringen en schalie gaswinning en maken ons hard voor een afbouw van de huidige aardgaswinning.

Zuid-Holland herbergt het grootste Haven Industrieel Complex van Europa, met een sterk proces- en petrochemisch, logistiek en maritiem cluster. In de directe nabijheid van dit complex bevindt zich het grootste glastuinbouwcluster van de wereld: een belangrijke speler in de wereldwijde voedingsketen.

De Zuid-Hollandse economie bevindt zich in een omvangrijk vernieuwingsproces. Er zijn drie thema's die de verandering van onze economie aanjagen: energietransitie, circulair en digitalisering. De op fossiele grondstoffen gebaseerde industriële sectoren staan voor een grote transitie.

Zorg voor die natuur en leefomgeving is van groot belang. De provincie wil immers dat de inwoners van Zuid-Holland kunnen wonen, werken en recreëren in een prettige en aantrekkelijke leefomgeving, met directe toegang tot hoogwaardig groen, erfgoed en water. Natuur is daarbij onmisbaar en staat zwaar onder druk. Bovendien draagt de provincie de verantwoordelijkheid, op basis van een wettelijke provinciale taak vanuit de Wet natuurbescherming, voor het behoud van gezonde populaties en leefgebieden van planten en dieren die in dit landschap thuishoren.

Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal betaalbare woningen te realiseren en de bestaande woonvoorraad te verduurzamen. Tegelijkertijd zijn de groeiende steden ook plaatsen waar sociale problematiek zich manifesteert. In het landelijk gebied vormt het behoud van voorzieningen en leefbaarheid een opgave. Onze uitdaging is om een gezonde, sociale, groene en duurzame leefomgeving in te richten. Om die vitale samenleving werkelijkheid te laten worden is meer nodig dan woningbouw alleen. Het leef- en vestigingsklimaat kan versterkt worden door stad en land goed te verbinden, door ruimte te bieden voor groen en water in de stad, door een evenwichtige woningvoorraad en passende werklocaties. De vitaliteit van de stad is ook gebaat bij cultuur, kenniscentra en aantrekkelijke binnensteden.

Het beschermen van de hier voorkomende natuur is dan ook een vanzelfsprekende en urgente opgave waarin de provincie een voorbeeldfunctie heeft. Een gezonde, uitgebalanceerde en beleefbare natuur vormt de basis voor maatschappelijke en economische activiteiten in de provincie. Als het natuurlijk systeem op orde is, schept dat ruimte voor een gezond woonklimaat en bedrijvigheid. Het is dan ook de ambitie van Zuid-Holland om de biodiversiteit te versterken. Zodat iedereen er ook in de toekomst goed gebruik van kan blijven maken. De provincie werkt aan voldoende drinkwater, schoon oppervlaktewater, gezonde bodems (die CO2 vastleggen) en een duurzame zoetwatersituatie.

De provinciale taken die invloed hebben op gezondheid en veiligheid liggen voor een belangrijk deel op het terrein van de leefomgeving. Zuid-Holland besteedt aandacht aan gezondheid binnen alle beleidssectoren. Dit vraagt om een innovatieve en gecoördineerde beleidsaanpak en om extra inzet binnen bestaande provinciale taken.

De verwachting is dat er meer extreem weer komt, en hogere temperaturen, wat de gezondheid, leefomgeving, welvaart en veiligheid in het geding brengt. De provincie wil zich beter voorbereiden op zaken als hittestress of wateroverlast na hevige stortbuien en de fysieke leefomgeving zo inrichten dat de ze klimaatbestendig blijft. Zuid-Holland werkt met verschillende overheden en andere organisaties samen aan regionale adaptatiestrategieën en het nationale Deltaprogramma.

Ook sport en bewegen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de gezondheid van de bewoners en bezoekers. Door te zorgen voor robuuste, toekomstbestendige recreatienetwerken (waaronder voor fiets, varen en paardrijden) en voldoende toegankelijk groen en water, wil de provincie mensen stimuleren meer te bewegen, sporten of juist lekker te ontspannen.

Bedrijven in Zuid-Holland behoren tot de meest innovatieve ter wereld en zijn belangrijk voor de werkgelegenheid, maar moeten ook veilig zijn met zo min mogelijk uitstoot van gevaarlijke stoffen. Daar ziet Zuid-Holland op toe. De provincie wil zorgdragen voor een goede milieukwaliteit.

De uitstoot van broeikasgassen willen we in 2030 hebben teruggedrongen met 49% van de uitstoot in

1990 en in 2050 naar 5% van de uitstoot die we in 1990 hadden. Dit alles is er op gericht om de klimaatverandering tot stilstand te brengen en de stijging van de zeespiegel te beperken en niet in de laatste plaats om het effect in Zuid-Holland met de kwetsbare ligging te beperken. Windenergie en zonnevelden zijn onder voorwaarden mogelijk binnen het glastuinbouwgebied. In aansluiting op het Klimaatakkoord vormt het Tuinbouwakkoord en het Energieakkoord Greenport West het kader van waaruit de provincie inzet pleegt. De ambitie van de glastuinbouwsector om te komen tot een klimaatneutrale energievoorziening in 2040 wordt daarbij ondersteund.

Westland

Nieuwe ontwikkelingen in de glastuinbouw sluiten aan bij bestaande landschappelijk structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur. Ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Voor de kust geldt dat ontwikkelingen de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever) versterken en gebruiken waar mogelijk. Nieuwe strandbebouwing voor verblijfsrecreatie nabij duingebied op rustige stranden is daarmee niet toegestaan.

De provincie streeft naar een bovenregionaal warmtetransportnet voor het transporteren van restwarmte uit de Rotterdamse haven waarbij uitbreidingen naar gebieden met grote warmtevragers zoals in de Greenports Westland en Oostland en de regio Leiden.

3.2.2 Omgevingsverordening: provinciale instructieregels

De provincie geeft in de Omgevingsverordening instructieregels voor de volgende aspecten:

- groepsrisicobenadering aandachtsgebieden met verhoogd groepsrisico, art. 7.18;
- geen belemmeringen voor waterkeringen, art. 7.25;
- onderzoeksverplichting etc. grondwatergevoelige gebouwen, art. 7.29 ev;
- uitsluiten saneringsaanpak 'afdekken', art. 7.37;
- opnemen verbod lozen, art. 7.39b;
- opnemen (milieu)gevolgen watersystemen, art. 7.39g;
- rekening houden met risico's klimaatverandering, art. 7.41a;
- stedelijke ontwikkeling van 12 woningen of meer: toekomstbestendig bouwen, art. 7.41aa;
- borgen ruimtelijke kwaliteit, art. 7.43a ev;
- stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerrein of kantoren houdt rekening met
- behoefteramingen GS, art. 7.44;
- toepassen ladder duurzame verstedelijking, art. 7.45;
- rekening houden met bereikbaarheid, biodiversiteit, parkeernormen, meervoudig ruimtegebruik;
- stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha. alleen op grote buitenstedelijke bouwlocaties, art. 7.46 en 7.47;
- voldoende sociale huurwoningen (30% vanaf 12 woningen), art. 7.47a;
- bepalingen omtrent detailhandel, kantoren, bedrijven, glastuinbouw;
- bepalingen omtrent Natuurnetwerk Nederland, art. 7.60 ev;
- bepalingen omtrent werelderfgoed, archeologie, windmolens, energie, vaarwegen.

Op verzoek kunnen GS ontheffing verlenen van de instructieregels (artt. 7.82 ev).

3.2.3 Omgevingsprogramma

In het Omgevingsprogramma geeft de provincie nog nader aan welke rol zij voor zichzelf ziet en welke acties ondernomen zullen worden om de ambities uit de visie in te vullen.

3.2.4 Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland

Nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland worden zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd, zodat ze bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering. Deze ambitie is vastgelegd in het convenant (overeenkomst) klimaatadaptief Bouwen. Dit is ondertekend door onder meer bouwbedrijven, gemeenten -waaronder Westland-, de provincie, waterschappen, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars.

Klimaatverandering heeft grote impact op de leefomgeving en het aantal weersextremen neemt toe. Zuid-Holland staat voor een grote bouwopgave, tot 2025 zijn er in de provincie 100.000 nieuwe woningen

nodig. Deze ontwikkelingen maken het van belang dat klimaatadaptief bouwen zo snel mogelijk de nieuwe norm wordt. Dit is concreet vertaald in het convenant klimaatadpatief bouwen in Zuid-Holland. Hierin zijn procesafspraken gemaakt gericht op het verminderen van de wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Het convenant is op 4 oktober 2018 van start gegaan. In de eerste fase van dit convenant is toegewerkt naar een minimaal programma van eisen voor nieuwbouw in relatie tot:

- Hevige neerslag: Hevige neerslag leidt niet tot grote schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in of buiten het projectgebied;
- Droogte: Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de gebouwde omgeving;
- Hitte: Tijdens hitte biedt de bebouwd omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
- Bodemdaling: Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar;
- Overstromingen: Bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen;
- Biodiversiteit: Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.

3.2.5 Toetsing van het plan

De ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale belangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland

Op 8 december 2020 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. De Omgevingsvisie is breder dan alleen de fysieke leefomgeving; ook onderwerpen als gezondheid, veiligheid en duurzaamheid moeten onderdeel uitmaken van de visie. De Omgevingsvisie geeft weer waar we met Westland naartoe willen en bindt de gemeente aan haar eigen voornemens en ambities.

De Omgevingsvisie werkt door in het (later nog op te stellen) Omgevingsprogramma, waarin beleidsvoornemens en maatregelen staan die dienen om de doelen in de leefomgeving te bereiken. De Omgevingsvisie geeft ook richting aan het ontwikkelen van het omgevingsplan. Hierin worden de algemene regels en vergunningsplichten vastgelegd die bindend zijn voor burgers en bedrijven (bestemmingsplannen en verordeningen worden hiermee vervangen).

De belangrijkste opgave is het verhogen van de leefkwaliteit in Westland, waarbij het sociaal-maatschappelijke en economische belang van het tuinbouwcluster niet uit het oog wordt verloren. De oorspronkelijke structuren in het landschap moeten behouden blijven, net als de gemeenschapszin in de dorpen. Westland wil een groenere, gezonde en aantrekkelijke gemeente zijn. Met een people - planet - profit benadering, vindt vergroening plaats langs de belangrijke groene verbindingen en in de wijken, terwijl initiatiefnemers en ontwikkelaars worden gevraagd groeninclusief te ontwerpen en in te richten. Een klimaatbestendig beleid wordt doorgevoerd in ruimtelijke inrichting, nieuwbouw en verkeersmaatregelen. Bodemwarmte moet worden benut en er wordt aangesloten op warmtenetten in de regio. Betere bereikbaarheid en een toonaangevende rol op het gebied van kennis, innovatie en duurzaamheid in de Greenport blijven een belangrijke rol spelen.

De autonome groei van inwoners wordt geaccommodeerd door het invullen van de zachte plannen voor woningbouw in combinatie met inbreiding door bv. hoger te bouwen. De kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd met een groen/blauwe inrichting (groene daken, beleefbaar groen en waterberging) om hittestress en wateroverlast tegen te gaan. Voor 2040 wordt één vierkante meter groen per huishouden extra gerealiseerd, voor nieuwbouwprojecten geldt een norm van 50 m2 verblijfsgroen per woning. Bij projectontwikkeling worden zoveel mogelijk de minimale eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen gehanteerd en is het uitgangspunt dat niet langer gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen. Het woningaanbod moet aansluiten uit bij de Westlandse behoeften en economisch verbondenen. Westland wil meer dan 8000 woningen realiseren, waarvan een grote opgave betaalbaar wonen. Er ligt ook een opgave voor de huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten.

Het duurzaam glastuinbouwgebied behoudt voldoende kritische massa om een innovatieve glastuinbouwgemeente te blijven, maar het toevoegen van beleefbaar groen mag ten koste gaan van glastuinbouw. De glastuinbouw produceert in de toekomst circulair, wordt energieneutraal en

klimaatadaptief. Om de modernisering en herstructurering op gang te brengen moet er letterlijk ruimte worden gemaakt, bv. door het uitplaatsen van (bedrijfs-) woningen naar de dorpen. Integrale gebiedsplannen moeten betaalbaar en met voldoende draagvlak gerealiseerd kunnen worden. Langs de kust is een strand dat uitblinkt in rust en ruimte met een goede balans tussen natuur en recreatie. Daarnaast wil Westland sluitende recreatieve netwerken creëren voor verschillende gebruiksgroepen d.m.v. robuuste groen-blauwe aders. Er wordt ingezet op een hoogwaardige OV verbinding tussen Den Haag en de Hoekse Lijn richting Delft.

Bepaalde bedrijventerreinen kunnen uitbreiden, in de kernen worden (compacte) kernwinkelgebieden aangewezen. Rond 2030 zijn grote ingrepen nodig om de infrastructuur op orde te houden (vrijliggend logistiek netwerk, ongelijkvloerse kruispunten), er komt een verkenning naar de mogelijkheden voor lightrail. Het fietsnetwerk binnen en van/naar Westland wordt verbeterd met o.a. metropolitane fietspaden. Vrachtverkeer krijgt wellicht hubs en goede doorstroming naar de A4/A20 blijft een belangrijk aandachtspunt.

Natuurgebieden (Natura 2000 en het Natuur Netwerk Nederland) moeten robuust, veerkrachtig, aaneengesloten en beleefbaar worden gemaakt. Voor 2030 zijn ontbrekende zones en schakels in ecologische verbindingen ingevuld, zodat de biodiversiteit bevorderd wordt. De waterkwaliteit moet worden verbeterd en er komt meer ruimte voor het vasthouden van water. Dit vraagt ook inspanningen van de glastuinbouw om meer circulair te worden, minder grondwater te onttrekken en water te bergen.

3.3.2 Woonvisie

De Woonvisie Westland 2020-2030 is een actualisatie van de Woonvisie van 2016 en richt zich op het deelonderwerp "wonen" van de Ontwerp-Omgevingsvisie Westland. De Woonvisie is vastgesteld in juli 2020. De Omgevingsvisie van gemeente Westland vormt de rode draad voor de ruimtelijke plannen en woningbouwplannen in Westland de komende jaren. Onze focus blijft op het tuinbouwcluster liggen, maar we zoeken daarin een betere balans met de leefomgeving. Westland wil een groenere, gezonde en aantrekkelijke gemeente zijn. In de toekomst ligt de drijfveer bij bouwen in het creëren van maatschappelijke meerwaarde.

Westland werkt aan een beheersbare groei van het aantal woningen, zodat het aanbod aansluit bij de behoeften van de Westlandse bevolking en mensen die economisch verbonden zijn met de gemeente. Het woonmilieu in Westland is onderscheidend ten opzichte van de omliggende steden en sluit aan bij het dorpse leefklimaat.

De woningmarkt is continu in beweging. Dit verdraagt geen strak gedetailleerd programma, maar een kader voor beslissingen. De Woonvisie biedt het kader voor besluiten over programma's, inzet van middelen en capaciteit en geeft richting aan het handelen van de gemeente en haar partners. De Woonvisie is in overleg met de woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorgorganisaties, uitzenders en tuindersorganisaties tot stand gekomen.

Prioriteiten en uitgangspunten van de Woonvisie

De "Woonvisie Westland 2020-2030" geeft de prioriteiten, uitgangspunten en visie hoe Westland er in 2030 uit moet zien op het gebied van (zorg)wonen en huisvesting arbeidsmigranten.

De hoofdthema's van Woonvisie zijn:

Betaalbaarheid

- doelgroepen die aangewezen zijn op betaalbare woningen (starters, gezinnen, ouderen, zorgbehoevenden, corporatiedoelgroepen, middeninkomens, arbeidsmigranten, vergunningshouders, woonwagenbewoners);
- grootte en differentiatie sociale woningvoorraad;
- woonlasten;
- gevolgen verkoop Vestia-woningen.

Doorstroming en wooncarrière

- bevorderen doorstroming;
- senioren (doorstroming vanuit sociale eengezinswoning);
- slaagkansen inwoners Westland.

Nieuwe bouwambitie

- behoud karakter kernen;
- vergroening en verduurzaming;
- huisvestingsoplossingen buiten de kernen;
- wonen met zorg: levensloopgeschiktheid / aanpasbaarheid;
- programma voor nieuwe projecten/locaties: 30-5-20-45 (30% sociale huur, 5% goedkope koop, 20% middeldure koop of huur, 45% duurdere koop);
- herbestemming maatschappelijk vastgoed;
- flexwonen;
- huisvesting arbeidsmigranten, ook buiten kernen en op percelen glastuinbouwbedrijven.

3.3.3 Toetsing van het initiatief aan gemeentelijk beleid

De aanvraag omgevingsvergunning is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke afweging

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet.

Vanaf twaalf woningen

'In beginsel' is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Vloeroppervlak en ruimtebeslag vanaf 500 m2

Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m2. Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m2 is er 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling. Bij toevoeging van een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m2.

4.1.1 Toetsing

Bij de beoordeling of de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast, is er zekerheidshalve van uitgegaan dat dit het geval is. Desalniettemin kan geoordeeld worden, dat met deze aanvraag omgevingsvergunning geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bestemmingsplan Westmade

Het initiatief maakt een stedelijke ontwikkeling, namelijk woningbouw, mogelijk. Het woningbouwplan is echter niet nieuw, maar vormt een onderdeel van het in de vergadering van 18 april 2006 reeds vastgestelde bestemmingsplan Westmade. Volgens het bestemmingsplan Westmade is in het plangebied van onderhavig initiatief, woningbouw mogelijk. Het voorliggende initiatief vormt een gedeeltelijke actualisering van het woningbouwproject dat op grond van voornoemd bestemmingsplan reeds mogelijk was. Het initiatief is aangepast aan de meest recente ontwikkeling op de woningmarkt en aan de actuele, kwantitatieve en kwalitatieve, woningbehoefte in de regio. Het initiatief voorziet niet in uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling ten opzichte van het vorige planregime, noch in een wijziging van functies. Gelet op deze feiten kan gesproken worden van een onbenutte planologische mogelijkheid.

Behoefte

In de 'Woonvisie 2020 - 2030' is aangegeven dat de totale bouwambitie voor Westland uitkomt op 8.100 woningen tot 2030. Deze nieuwbouwambitie is qua aantallen voldoende om aan de woningbehoefte te voldoen. De opgave realiseren we in nieuwe plannen/locaties, bestaande zachte plannen en bestaande harde plannen. Deze ontwikkeling is opgenomen in de harde plannen van de gemeente Westland.

Voornoemd woningbouwprogramma en de locaties van de te realiseren woningen zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie. Het projectgebied is in de Omgevingsvisie van de gemeente Westland en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening aangewezen als dorpskern. Vanuit voornoemde blijkt dat het project (bouw van 99 woningen), als onderdeel van de Westlandse Zoom invulling geeft aan een regionale woningbehoefte.



Uitsnede Omgevingsvisie

Binnen de 3 ha. kaart van de provincie is de locatie van Westmade Opti-flor als woningbouwlocatie aangewezen. In het regionale woningbouwprogramma (planregistratie Provincie Zuid-Holland) zijn 99 vrije sector woningen opgenomen.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Beleidskaders

Mobiliteitsvisie Duurzaam Bereikbaar Westland

Op 10 december 2019 is de Mobiliteitsvisie Duurzaam Bereikbaar Westland vastgesteld door de gemeenteraad. Het gemeentelijk mobiliteitsbeleid was tot de vaststelling van deze Mobiliteitsvisie gebaseerd op het Westlands Verkeer- en Vervoerplan 2005-2015 (WVVP) en de Structuurvisie Westland 2025. Veel van de in het WVVP opgenomen doelstellingen en uitvoeringsprogramma's zijn gerealiseerd, dan wel waren aan herziening toe. Na vaststelling van de Mobiliteitsvisie is het WVVP komen te vervallen. Er komt steeds meer verkeer in Westland. Om ervoor te zorgen dat we nu en in de toekomst nog vlot tussen dorpen en van dorp naar steden kunnen reizen, maken we plannen en nemen we maatregelen. De volgende mobiliteitsdoelen zijn opgenomen in de Mobiliteitsvisie 2040:

- Logistieke bereikbaarheid;
- De auto minder dominant;
- Volwaardige alternatieven voor de auto;
- Westland verkeersveilig;
- Duurzaam Bereikbaar Westland.

Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018

In de vergadering van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018 is de 'Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018' vastgesteld. Hiermee vervalt de verwijzing naar het WVVP. In het beleid is de parkeernormering van de gemeente Westland geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de meest recente kerncijfers van het CROW (landelijke richtlijnen.

Regionaal verkeersmodel MRDH 3.0

Alle nieuwbouwplannen tot 2040 zijn opgenomen in het verkeersmodel MRDH 3.0. Op basis daarvan heeft Goudappel een verkeersonderzoek uitgevoerd voor de plannen tussen de Orberlaan en Molenweg in Monster, zoals in het Masterplan Achter de Duinen 2024 opgenomen. Voor het plan Westmade Optiflor heeft Goudappel een specifiek rapport ‘Verkeerseffecten en akoestisch onderzoek Optiflor’, opgesteld d.d. 1 april 2026 (kenmerk: 022779.20260224.R1.04.definitief).

4.2.2 Toepassing plan

Parkeren

Het plan voorziet in haar eigen parkeerbehoefte. Daartoe worden in totaal 279 parkeerplaatsen gerealiseerd: 100 in de openbare ruimte en 179 op eigen terrein van de woningen. In het openbaar gebied zijn daarmee ook de 39 parkeerplaatsen in Westmade Noord / Noorderduin die verplaatst moeten worden aan de noord- en westzijde opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm (266 parkeerplaatsen waarvan 95 bezoekers). In onderstaande tabel is dit voor het gehele plan Optiflor berekend.

Westmade Opti-flor parkeren totaal plan					
				waarvan	
parkeernorm volgens beleid	**# won**	**norm**	**# pp**	**norm-bez**	**#-bez**
rijwoningen	94	2,0	188,0	0,5	47,0
vrijstaande woningen	17	2,3	39,1	0,5	8,5
totaal norm	111		227,1		55,5
te compenseren verwijderd WMN			39,0		39,0
subtotaal norm + compensatie			***266,1***		***94,5***
afgerond			***267***		***95***
in plan			**# eigen t**		**#-openb**
oorberlaan 7 kavels eigen terrein			21		
94 rijwoningen en 10 vrijstaande won eigen terrein			158		
openbaar gebied			100		100
totaal in plan			***279***		***100***
Overschot parkeren tov normen			12,0		5,0

Voor de 12 vrije kavels aan de Orberlaan en in de eerste rij achter de Orberlaan die binnen deze parkeerbalans vallen geldt het volgende:

- 7 vrije kavels aan de Orberlaan krijgen elk 3 parkeerplaatsen op eigen terrein (totaal 21 parkeerplaatsen op eigen terrein). Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per woningen én de bezoekersnorm van 0,5 daarbinnen.
- vrije kavels in de eerste rij achter de Orberlaan krijgen elk 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (10 parkeerplaatsen). De bezoekersnorm van 0,5 parkeerplaats per woning (5 parkeerplaatsen) wordt opgelost in de openbare ruimte.

Ontsluiting

Voor de auto loopt de ontsluiting van het plangebied via de Orberlaan. Binnen het plan worden twee nieuwe verbindingswegen gerealiseerd naar Westmade Noord. Het plangebied Westmade Noord heeft een bestaande aansluiting op de Orberlaan ten zuiden van Optiflor en ten noorden van Optiflor is er een calamiteitenontsluiting. Via de Orberlaan wordt de aansluiting geboden op het omliggende wegennet. Voor de fiets en voetgangers is het plangebied aangesloten op een centraal fietspad dat diverse vertakkingen heeft naar het omliggend gebied.

Verkeerstechnische inrichting

De maatvoering van de opritten is getoetst aan de hand van de tabel behorende bij artikel 5, derde lid, van de Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018. Uit deze toets blijkt dat de opritten voldoen aan de gewenste maatvoering.

Verkeerssituatie

Via het verkeersmodel V-MRDH (versie 3.0.2) kan inzicht worden verkregen in het aantal motorvoertuigen rond de locatie en het effect van de ontwikkeling van Molenslag.

De autonome situatie

De autonome verkeerssituatie zonder Optiflor rond de locatie zijn als volgt:

Straat	2040 Plan AdD
Oorberlaan noord	6.500
Oorberlaan zuid	9.400
Monsterseweg west	15.500
Haagweg oost	9.100
Madeweg oost	13.100
Madepolderweg west	13.900

Plansituatie etmaalintensiteiten (werkdag) rond de locatie Optiflor

Verkeersgeneratie van Optiflor

Met het verkeersmodel is gerekend welke verkeerseffecten van de locatie Optiflor genereert.

vervoerwijze	Aantal ritten	%
Auto	820	56%
Fiets	559	38%
OV	86	6%
Totaal	**1.465**	**100%**

Verkeersgeneratie van plan optiflor, gemiddeld per werkdagetmaal

Planeffect op omliggende straten

In onderstaande tabel is deze verkeersgeneratie van 820 autoritten per werkdagetmaal handmatig toegedeeld op de verkeersintensiteiten op de omliggende straten voor het jaar 2040:

Straat	Plan AdD, incl Optiflor	effect Optiflor	Situatie zonder Optiflor	Effect Optiflor %
Oorberlaan noord	6.500	500	6.000	8%
Oorberlaan zuid	9.400	300	9.100	3%
Monsterseweg west	15.500	200	15.300	1%
Haagweg oost	9.100	300	8.800	3%
Madeweg oost	13.100	200	12.900	2%
Madepolderweg west	13.900	200	13.700	1%

Effect Optiflor op omliggende straten (bron: verkeersmodel V-MRDH en schatting)

De effecten van Optiflor op de omliggende wegen bedragen maximaal 8% en dit doet zich voor op de Orberlaan noord. Alleen hier treedt een merkbaar effect op. Dit effect is beperkt en vergelijkbaar met de autonome groei van circa 4 tot 8 jaar. De toename op de Orberlaan en de andere wegen wordt als beperkt beoordeeld en geeft geen veranderend beeld van het verkeerspatroon op de betreffende straten en leidt niet tot knelpunten op wegvakken of op kruispunten. Dit is ook reeds getoetst in het rapport Verkeersonderzoek Achter de Duinen (2024).

Daarmee kan worden geconcludeerd dat realisatie van Optiflor goed kan worden verwerkt op de omliggende wegen.

4.3 Duurzaamheid

De woningen worden energieneutraal opgeleverd. Zo zullen de woningen voldoen aan de BENG 2 = 0 norm en energielabel A++++, waarmee een goede balans wordt gevonden tussen duurzaamheid en betaalbaarheid.

De woningen krijgen een luchtwarmtepomp. Het ontwerp van de woningen en de gemengde leefomgeving faciliteert thuis- of in de wijk werken. Er zit een elektrameter in de berging, waardoor je als bewoner de auto kan parkeren naast de berging en simpel aansluiten met een elektrische auto.

4.4 Ruimtelijke afweging

Gelet op het belang van het bouwen van woningen, een goede invulling van gronden, de onderbouwing en het bepaalde in artikel 8.0a, lid 2 van het Bkl, willen wij meewerken aan het afwijken van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving

5.1 Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling

5.1.1 Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een BOPA volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden.

5.1.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling valt onder categorie J11: ‘Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’ (zie onderstaande tabel). Kolom 3 is van toepassing. Dit betekent dat voor het onderhavige project (de realisatie van 99 projectmatige woningen) een mer-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Er bestaan inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Deze vereisten zijn opgenomen in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten. De notitie dient in te gaan op:

- de kenmerken van het project;
- de locatie van het project;
- de aard en kenmerken van de potentiële effecten.

De op te stellen aanmeldingsnotitie (feitelijk de mededeling op grond van artikel 16.45, eerste lid, van de Omgevingswet) ten behoeve van de mer-beoordeling gaat in op de mogelijke aanzienlijke milieueffecten. Op basis van deze informatie bepaalt het bevoegd gezag of al dan niet een MER dient te worden opgesteld.

Een gezond woon- en leefklimaat wordt met name bewerkstelligd via de bereikbaarheid van groene en

recreatieve zones, fietsroutes en de groen ingerichte ‘dreven’, waar geen gemotoriseerd verkeer is toegestaan. De duinen (nationaal park Hollandse Duinen) zijn eenvoudig bereikbaar via wandel- en fietsroutes vanuit het plan.

Er is hier geen sprake van een lage parkeernorm. Laadpalen zijn in principe een individuele verantwoordelijkheid op eigen terrein (vrijwel alle woningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein). Een zware elektra-aansluiting daartoe wordt als meerwerk aangeboden. De gemeente kan op basis van de vraag afwegen om oplaadpunten in de openbare ruimte te plaatsen. Het ontwerp van de openbare ruimte biedt daar ruimte voor.

5.1.3 Conclusie

Uit de mer-beoordeling (bijlage1) blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden met betrekking tot de kenmerken en de locatie van het plan die kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat geen aanzienlijke milieueffecten optreden, dan wel dat deze met mitigerende maatregelen en eventueel nader onderzoek voldoende worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Geconcludeerd wordt dat het doorlopen van een mer-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk is.

5.2 Stiltegebied

5.2.1 Wettelijk kader

Een stiltegebied is een milieubeschermingsgebied waarin de geluiden van flora en fauna overheersen. Het woord ‘stilte’ betekent hierbij niet dat er geen geluid in het gebied waarneembaar is, maar staat voor de afwezigheid van storende, voor de omgeving vreemde geluiden. Stiltegebieden zijn van belang voor de rustzoekende recreant en de flora en fauna in de natuur. Activiteiten die de geluidsbelasting negatief beïnvloeden, zijn niet meer mogelijk in het gebied dat als stiltegebied is aangewezen. Gebiedseigen geluiden, zoals die van de landbouw, zijn hiervan uitgesloten.

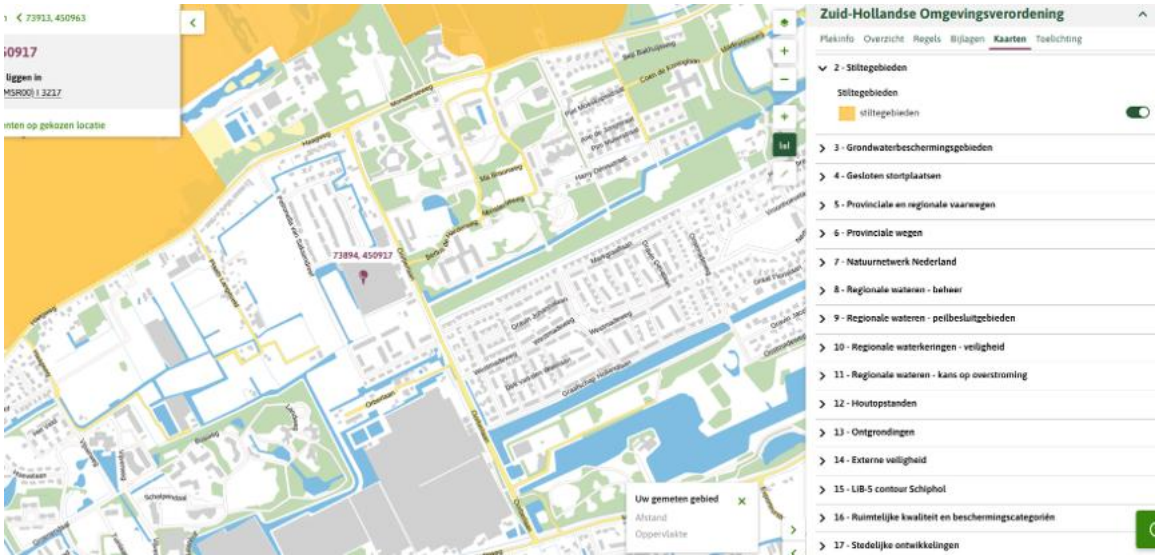
Onder 'stil' worden geluiden verstaan die tussen de 35 en 40 decibel liggen. Ook kan worden gesteld dat een gebied 'stil' is als de lange perioden met natuurlijke geluiden overheersen tot de perioden met niet-natuurlijke geluiden.

Stiltegebieden zijn geregeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland (PMV). De PMV is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming en bevat regels over:

- afvalwater
- bodemsanering
- het gebruik van stortplaatsen
- milieubeschermingsgebieden voor stilte en grondwater
- het ontgassen van binnenschepen
- inspraak bij een milieubeleidsplan, milieuprogramma en milieuverordening

5.2.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen op circa 390 meter van het stiltegebied 'Monster'. Er vinden geen incidentele geluidsverstoringen plaats. De PMV heeft betreffende structurele geluidverstoring echter alleen betrekking op de gebieden die daarin gedefinieerd zijn. Buiten die gebieden gelden de regels uit de PMV niet.



Stiltegebied 'Monster' in de omgeving van de locatie

5.3 Gezondheid

5.3.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

5.3.2 Onderzoek

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Om dit doel te bewerkstelligen is het ruimtelijk- en milieuspoor verder geïntegreerd.

In de bijlage bij artikel 1.1. van de Ow wordt het begrip Milieubelastende activiteit (Mba) als volgt gedefinieerd: 'activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'.

Dit heeft betrekking op alle activiteiten die mogelijk een negatief effect op het milieu kunnen hebben. Om te bepalen of er sprake is van een Mba moet een check worden gedaan of er instructieregels uit het Bkl, Bal of Bbl van toepassing zijn op het project. Hieronder vallen ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten, dit kunnen ook beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn. De instructieregels in het Bkl zijn bijvoorbeeld niet van toepassing op het wonen zelf, maar wel op beroepen en bedrijven aan huis.

Naast de instructieregels hebben gemeenten zelf de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan aanvullende milieuregels en/of voorwaarden te stellen voor Mba's. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het houden van huisdieren of het gebruik van kachels en openhaarden.

Met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving is het uitgangspunt: het aanhouden van voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige gebouwen en locaties. De VNG heeft gewerkt aan een hulpmiddel die kan worden toegepast voor het plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: 'Milieuzonering nieuwe stijl'.

De VNG-uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gaat uit van zones die bij een grotere afstand tot gevoelige functies en locaties (bijvoorbeeld wonen) uitgaat van een oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. Daarbij staat het reguleren van gebruiksruimte voor geluid en geur centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij het Besluit kwaliteit leefomgeving waar 'gebruiksruimte' een belangrijk begrip is (zie paragraaf 3.3 "Sturen op de verdeling van gebruiksruimte onder de Omgevingswet" van de Nota van toelichting bij het Bkl. De gebruiksruimte van milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) is de milieuruimte die een milieubelastende activiteit op grond van het omgevingsplan mag benutten voor het uitoefenen van de bedrijfsvoering.

5.4.2 Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van 99 woningen. Dit is een woonfunctie en betreft geen milieubelastende activiteit. Het toevoegen van woningen kan leiden tot belemmeringen voor de omliggende bedrijven als de richtafstand van een bedrijf over het projectgebied reikt c.q. kan reiken. Dit is echter niet het geval. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen milieubelastende activiteiten,

5.4.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Wettelijk kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. In de Bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

5.5.2 Toetsing

Het rapport ‘Verkeerseffecten en akoestisch onderzoek Optiflor’, opgesteld door Goudappel d.d. 1 april 2026 (kenmerk: 022779.20260224.R1.04.definitief), is door de Omgevingsdienst Haaglanden beoordeeld en akkoord bevonden.

5.5.3 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor diverse woningen sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB. Daarom is de toepassing van geluidbeperkende maatregelen beschouwd. Met het toepassen van een geluidsreducerend wegdek op de Orberlaan, kan de geluidsbelasting met circa 2 dB worden teruggebracht. Daarmee is sprake van een verbetering van de geluidssituatie. De maatregel sorteert echter onvoldoende effect om voor alle woningen de geluidsbelasting terug te brengen tot de standaardwaarde.

Na het toepassen van geluidbeperkende maatregelen zal voor diverse nieuwe woningen sprake zijn van een geluidsbelasting hoger dan de standaardwaarde. Het bevoegd gezag kan geluidbelastingen hoger dan de standaardwaarde toestaan. Daarbij dient gemotiveerd te worden waarom het bevoegd gezag een hogere waarde dan de standaardwaarde toestaat.

Voor de woningen met een overschrijding van de standaardwaarde gelden eisen ten aanzien van de maximale binnenwaarde uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. Om de luchtkwaliteit in Nederland te beschermen geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen.

De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 microgram/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.

Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO2 en PM10 moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.6.2 Toetsing

Het project Westmade Optiflor - plandeel OBWZ betreft de realisatie van 111 woningen langs de Orberlaan in Monster. Het gaat hier om de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen in de vorm van rijwoningen, vrijstaande woningen en vrije kavels. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van verkeersbewegingen en emissies van stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5). De locatie van het project bevindt zich in de gemeente Westland en behoort tot het aandachtsgebied voor luchtkwaliteit Agglomeratie Den Haag/Leiden. Het betreft een aandachtsgebied voor zowel NO_2 als PM_{10}. Zodoende is het aspect luchtkwaliteit nader beschouwd. De beoordeling vindt plaats op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Ten eerste is vastgesteld of het project als 'Niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vervolgens is de bijdrage van het project aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving beoordeeld en is getoetst aan de achtergrondconcentraties van deze luchtverontreinigende

stoffen. Als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging, oftewel niet in betekenende mate (NIBM) is, is een uitgebreide toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit niet nodig. Voor een aantal activiteiten (standaardgevallen NIBM), waaronder woningbouw, zijn grenzen gesteld. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofoxiden (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Woonwijken zijn NIBM als het gaat om de ontwikkeling van maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg (en 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen). In deze situatie is sprake van de bouw van 99 woningen, zodat deze activiteit per definitie 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Door middel van de NIBM-tool (NIBM-tool | Informatiepunt Leefomgeving) is de bijdrage van het project aan de luchtverontreiniging bepaald. Op basis van de verkeersstudie (Verkeerseffecten en Akoestisch Onderzoek – Optiflor, Goudappel, 022779.202600401.R1.05.definitief, 1 april 2026) is de verkeersgeneratie bepaald. Er is sprake van 820 motorvoertuigbewegingen per weekdag met een aandeel vrachtverkeer van 10%. In de navolgende tabel is de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	820
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,97**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,17**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In de navolgende tabel is de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit weergegeven

Door middel van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK, 2025) is vastgesteld wat de achtergrondconcentraties aan luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het project bedragen:

- NO_2: 13,23 ìg/m^3
- PM_{10}: 15,98 ìg/m^3
- $PM_{2,5}$: 7,83 ìg/m^3

Zodoende kan worden gesteld dat plaatselijk de huidige en toekomstige (na realisatie van het plan) concentraties stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) voldoen aan de Nederlandse normen.

	Concentratie na realisatie plan	Omgevingswaarde (huidig)	Omgevingswaarde (per 2030)
NO_2	13,23 + 0,97 = 14,20 µg/m^3	40 µg/m^3	20 µg/m^3
PM_{10}	15,98 + 0,17 = 16,15 µg/m^3	40 µg/m^3	20 µg/m^3
$PM_{2,5}$	7,83 + 0,17 = 8,00 µg/m^3	25 µg/m^3	10 µg/m^3

Hiermee is aangetoond dat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). “

5.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.7 Trillingen

Het Rijk wil mensen beschermen tegen trillinghinder. Dat doet het door regels te stellen aan activiteiten die trillingen veroorzaken in trillinggevoelige gebouwen. De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving wijzen trillinggevoelige gebouwen en trillinggevoelige ruimten aan. Artikel 5.80 van het Bkl wijst gebouwen of gedeeltes van gebouwen met de gebruiksfunctie 'wonen' aan als trillinggevoelige gebouwen. Hieronder vallen alle gebouwen met een woonfunctie, zoals woningen en verzorgingshuizen. Woonschepen en woonwagens vallen niet onder de woonfunctie. Een verblijfsruimte of verblijfsgebied is een trillinggevoelige ruimte.

5.7.1 Conclusie

In de omgeving vinden geen activiteiten plaats waarbij hinder door trillingen verwacht mag worden. Voor het onderdeel 'Trillingen' is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Geur

In en nabij de geprojecteerde woonlocatie zijn geen relevante activiteiten of installaties die geurhinder kunnen veroorzaken. Derhalve is voldoende rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid van het toelaten van onderwerpelijke geurgevoelige gebouwen in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie.

5.9 Omgevingsveiligheid

5.9.1 Beoordelingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

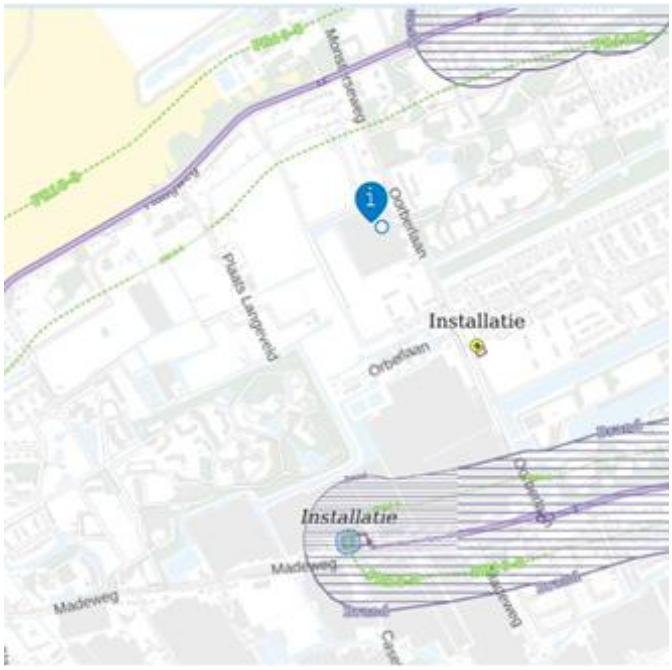
Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

5.9.2 Toetsing

Voor de toetsing van het aspect omgevingsveiligheid is er gekeken naar de risicokaart op Atlas Leefomgeving voor eventuele risicobronnen in de omgeving.



Uitsnede Atlas Leefomgeving

Bedrijvigheid

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Binnen het plangebied wordt geen vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water vindt niet plaats in of in de omgeving van het deelgebied.

Leidingen

Het plangebied is niet gelegen in een effectgebied van een buisleiding.

5.9.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het project niet in de weg.

5.10 Explosieven

In de beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland wordt beschreven hoe om moet worden gegaan met diepte werkzaamheden op locaties die mogelijk conventionele explosieven bevatten. De basis voor het gemeentelijk beleid voor het opsporen van explosieven is de explosieven risicokaart. Deze kaart geeft een eerste indicatie van het mogelijke gevaar van diepte werkzaamheden op bepaalde locaties in het Westland. Uit de explosievenkaart van de gemeente Westland blijkt dat er grenzend aan het plangebied verdachte locatie is voor wat betreft afwerpmunitie.



Uitsnede explosievenkaart met ligging project

5.11 Water

5.11.1 Beoordelingskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsdocumenten vastgesteld over water en klimaatadaptatie (EU, rijk, provincie, waterschap en gemeente). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante beleidsnota's, waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW) (kaderstellend).

Nationaal:

- wetgeving over water: per 1 januari 2024 in de Omgevingswet, o.a. art. 2.2 (kaderstellend)
- Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie 2018 (kaderstellend en richtinggevend)
- Water en Bodem sturend bij ruimtelijke ordening (richtinggevend)
- Landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving (richtinggevend).

Provinciaal:

- Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 (richtinggevend)

Hoogheemraadschap van Delfland:

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) (richtinggevend)
- Weging waterbelang in plannen fysieke leefomgeving (voorheen watertoets)
- Handreiking weging waterbelang voor gemeenten (richtinggevend en kaderstellend)
- Diverse beleidsdocumenten, waaronder Legger en Keur (kaderstellend).

Gemeentelijk:

- Waterklimaatplan Westland (richtinggevend)
- Strategie klimaatadaptatie Westland (richtinggevend)
- Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland leidraad 2.0 (kaderstellend)
- Programma van standaarden (kaderstellend)
- Hemelwaterverordening (kaderstellend).

Kaderrichtlijn water KRW: (kaderstellend)

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die op 22 december 2000 van kracht is geworden. Doelstelling is het realiseren en behouden van chemisch schoon en ecologisch gezond oppervlaktewater en grondwater. De EU-lidstaten moeten deze 'goede toestand' uiterlijk in 2027 realiseren. De Rijksoverheid heeft de Kaderrichtlijn Water (KRW) omgezet in Nederlandse wet- en regelgeving. Dit staat in de Omgevingswet en in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) Deze wet- en regelgeving is vertaald in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. De minister van Infrastructuur en Waterstaat is systeemverantwoordelijk voor de uitvoering van de KRW namens het Rijk. In onder andere het Bestuursakkoord Water is de samenwerking in het waterbeheer en beleid tussen deze partijen vastgelegd. Alle waterbeheerders in Nederland zijn verantwoordelijk voor een deel van de uitvoering van de KRW. De Kaderrichtlijn Water verplicht de lidstaten om eens in de 6 jaar stroomgebiedbeheerplannen (SGBP's) vast te stellen. Deze SGBP's geven voor elk stroomgebied een overzicht van de toestand, problemen, doelen en maatregelen voor het verbeteren van de waterkwaliteit. Voor Westland zijn de jaarlijkse waterkwaliteitsrapportages van Delfland relevant (komt elk kaar in april uit over het vorige jaar). De waterkwaliteit in Westland is het afgelopen decennium overall wel verbeterd, maar voldoet (in ruime mate) niet aan de KRW.

Omgevingswet voorheen Waterwet (kaderstellend)

De Omgevingswet vervangt onder andere de Waterwet. Dit is één van de 26 wetten die in de Omgevingswet opgaan. De Waterwet en de onderliggende regelgeving bevatten veel normen die rechtstreeks voortvloeien uit Europese richtlijnen, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn en Drinkwaterrichtlijn. De bepalingen ter implementatie van deze richtlijnen blijven grotendeels ongewijzigd in de Omgevingswet, omdat Nederland zich moet houden aan de Europese verplichtingen. Ook de hoofdlijnen van het waterbeheer onder het oude recht, zoals bijvoorbeeld de bevoegde autoriteiten en het vergunningenstelsel blijven in stand in de Omgevingswet. De wet zegt dat gemeente een sleutelrol spelen in het lokale waterbeheer, specifiek het beschermen van watersystemen en waterkwaliteit en benadrukt het belang in een goede samenwerking tussen verschillende bestuurslagen. In artikel 2.1 van de omgevingswet staan de taken en bevoegdheden van de bestuursorganen beschreven.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie 2018 (kaderstellend)

Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is een plan van Nederlandse overheden om wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen te beperken. Het doel van het plan is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk werken samen aan de ambities in dit plan en hebben zich daarvoor ook verenigd in werkregio's. Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (2018) is gebaseerd op de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie uit 2015.

Deze Deltabeslissing moet elke zes jaar opnieuw worden herijkt. We kunnen maatschappelijke ontwrichting en grote economische schade voorblijven door vanaf nu, naast de voortdurende inzet op de primaire waterveiligheid met het hoogwaterbeschermingsprogramma en de programma's voor de secundaire waterkeringen van de waterschappen, klimaatbestendig en waterrobuust te bouwen en bij de

toedeling van functies rekening te houden met de waterbeschikbaarheid in een gebied. Dit voorkomt extra risico op schade en slachtoffers bij een overstroming of extreem weer. Ook zijn dringend investeringen nodig om de vitale en kwetsbare functies en processen (waaronder wegen, spoorwegen, vaarwegen, elektriciteit, ICT, drinkwater, gas) robuuster in te richten en beter bestand te maken tegen extremere weersomstandigheden. Nu slim bouwen bespaart geld in de toekomst en draagt bij aan leefbaarheid en gezondheid. Er is meer inzet nodig van zowel publieke als private partijen voor het klimaatbestendig uitvoeren van nieuwbouw, industrieterreinen, ICT- en energievoorzieningen en het klimaatbestendig aanpassen van bestaande bebouwing.

Water en bodem sturend (richtinggevend)

Op vrijdag 25 november 2022 heeft Minister Harbers van I&W de kamer geïnformeerd via de kamerbrief over het richtinggevend kader Water en bodem sturend (WBS). De ruimte in Nederland staat onder druk vanwege de optelsom van vele ontwikkelingen, zoals woningbouwopgave, klimaatverandering, de energietransitie en economische ontwikkeling. De gemeente Westland, als één van de meest verharde gemeenten van Nederland, heeft decennialang kunnen floreren in economie en wonen doordat met technische ingrepen het (grond)water en bodem kon worden gebruikt dan wel beheerst. Door de gevolgen van klimaatverandering én de druk op de ruimte is deze aanpak niet langer houdbaar. De draagkracht van de natuur en het water- en bodemsysteem heeft op vele vlakken haar grenzen bereikt. Dit vertaalt zich in verhoogde risico's op wateroverlast en watertekorten. Om bestaande en nieuwe functies nog goed en veilig te kunnen laten bestaan, zijn extra inspanningen nodig op het vlak van water en bodem. Ons denken en handelen moet hierin veranderen. De beleidslijnen die vanuit bodem en water sturend worden meegegeven geven de gemeente Westland richting in de ruimtelijke puzzel, het ZHPLG maar ook nieuw te ontwikkelen gemeentebeleid voor klimaatadaptatie en de ruimtelijke visie op de glastuinbouw.

Landelijke maatlat (richtinggevend)

De landelijke maatlat is de basis voor het klimaatadaptief bouwen waaraan door gemeenten voldaan moet worden om toekomstbestendig te ontwikkelen. Op 23 maart 2023 ging een kamerbrief uit met de invulling hiervan. De landelijke maatlat definieert eenduidig wat we onder klimaatadaptief bouwen en inrichten verstaan. Deze bestaat uit kwalitatieve doelen en kwantitatieve prestatie-eisen/richtlijnen voor de thema's overstromingen, wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit en bodemdaling. De eisen van het convenant Klimaatadaptief Bouwen, de regionale afspraken waar de gemeente Westland aan meedoet, voldoen hieraan (zie hieronder).

Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 (richtinggevend)

Het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027, vastgesteld door de Provinciale Staten, beschrijft het waterbeleid van de provincie. Dit programma omvat de uitvoering van Europese richtlijnen zoals de Kaderrichtlijn Water, en gaat in op onderwerpen als zoetwatervoorziening, waterrecreatie, vaarwegen en wateroverlast. Het biedt een overzicht van de aanpak en samenhang tussen verschillende water gerelateerde onderwerpen. Het programma is het resultaat van samenwerking met partners zoals waterschappen, drinkwaterbedrijven, omgevingsdiensten en gemeenten, en wordt elke zes jaar geactualiseerd.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) (richtinggevend)

In dit programma geeft Delfland aan hoe ze inspelen op ontwikkelingen als zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging, en waar zij de komende jaren aan werken.

Weging waterbelang in plannen fysieke leefomgeving (voorheen watertoets)

Bij plannen in de fysieke leefomgeving is de weging van het waterbelang verplicht. Voor het doorlopen van dit proces heeft Delfland een handreiking opgesteld.

Handreiking weging waterbelang voor gemeenten (richtinggevend en kaderstellend)

De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de procedure voor de weging van het waterbelang in plannen voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau.

Diverse beleidsdocumenten Hoogheemraadschap van Delfland (richtinggevend en kaderstellend)

De basis van het beleid is de Keur en de Legger van Delfland. Hierin staan regels wat wel en niet is toegestaan binnen wateren en waterkeringen. Verder bestaat er over wateroverlast, de inrichting van watergangen/natuurvriendelijke oevers, zonering van waterkeringen/kust en waterkwaliteit ook divers Delflands beleid. Dit is te vinden op de website van Delfland.

Waterklimaatplan Westland (richtinggevend)

Het waterklimaatplan bevat ambities en ambitieniveaus op basis van lange termijndoelen (2040-2050). Het per doel gekozen ambitieniveau is vastgelegd in een Ambitie-keuzekaart. Ambities zijn uitgewerkt in gezamenlijke jaarlijkse uitvoeringsprogramma's. Dit waterklimaatplan wordt in 2024/2025 geactualiseerd.

Strategie klimaatadaptatie Westland (richtinggevend)

De Omgevingsvisie 2.0 stelt dat Westland in 2040 klimaatadaptief moet zijn ingericht. Om deze ambitie waar te kunnen maken, is een Westlandse strategie vastgesteld om richting en kader te geven aan deze lange termijn ontwikkeling. Het bevat een beschrijving van de effecten van klimaatverandering voor de gemeente Westland, urgentie en de strategische ontwikkellijnen voor de gemeente Westland. Dit betekent dat de gemeente klimaatadaptatie borgt in al haar beleid en uitvoeringsprogramma's, waarbij er specifieke aandacht uitgaat naar verder onderzoek naar risicogebieden en kwetsbare groepen. Daarnaast ziet de gemeente een grote betrokkenheid van haar inwoners en bedrijven als noodzakelijk, om ook een bijdrage te leveren in de (gezamenlijke) opgave. Klimaatadaptatie kan immers niet alleen afgewenteld worden op de openbare ruimte. Bedrijven en inwoners hebben een eigen verantwoording voor wat betreft private eigendommen.

Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland (kaderstellend)

De gemeente Westland is ondertekenaar van het Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Dit betekent dat de gemeente Westland nieuwbouwlocaties, inclusief transformatie- en uitleggebieden, zo klimaatadaptief mogelijk wil bouwen. Deze eisen worden bij planvorming van nieuwe ontwikkelingen (OTW) aan de voorkant meegegeven. Daarnaast zijn deze in 2022 verwerkt in de het Programma van standaarden van de gemeente Westland en vormt dit tot op heden een actueel eisenpakket voor de inrichting van de openbare ruimte. We voldoen hiermee ook aan de landelijke klimaatlat.

Programma van standaarden (kaderstellend)

Hierin zijn de voorwaarden opgenomen waaraan de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen, inclusief de eisen voor klimaatadaptatie, water en groen. Het programma wordt gehanteerd bij overdracht aan de gemeente van private gronden als openbare ruimte en is leidraad voor de herinrichtingsprojecten van de gemeente zelf.

Hemelwaterverordening nieuwbouw Westland (kaderstellend)

Vanaf 20 december 2023 heeft de gemeente Westland beleid op het bergen en vasthouden van regenwater op privaat terrein binnen een nieuwbouwplan. Vanaf 1 januari maakt deze verordening automatisch deel uit van het omgevingsplan. Dat wil zeggen dat elke ruimtelijke ontwikkeling groter dan 50 m2 hieraan moet voldoen. Voor iedere m² bebouwd oppervlak moet 50 liter berging worden aangelegd. Bij bedrijventerreinen tellen ook de verharde onbebouwde oppervlaktes mee. Voor het aanleggen van de waterberging bestaan verschillende mogelijkheden. In het handboek 'Omgaan met Hemelwater bij nieuwbouw in Westland' staan voorbeelden ter inspiratie.

5.11.2 Onderzoek

Door Witteveen en Bos is een rapportage weging van het waterbelang opgesteld voor de projectlocatie (Waterhuishouding Westmade-Noord buurt 4, referentie 150258/26004.878, d.d. 30 maart 2026 (definitief 03)). Hieronder volgen de belangrijke aspecten:

Veiligheid en waterkeringen

Ten zuiden van het plangebied ligt de regionale kering Boezemkade, parallel aan de grens van het

plangebied. De beschermingszone van deze kering valt deels binnen het plangebied (zie afbeelding). Deze zone ligt voornamelijk in het oppervlaktewater, maar raakt ook (gedeeltelijk) de kadastrale grenzen van de percelen 1435, 2466 en 2646 (zie afbeelding). In de andere afbeelding is de toekomstige inrichting van het plangebied binnen de beschermingszone weergegeven. Hieruit blijkt dat een deel van het oppervlaktewater en, afhankelijk van de exacte ligging, woningen in het zuidelijke deel van het plangebied gedeeltelijk binnen de buitenzijde van de beschermingszone van de regionale kering vallen.



Uitsnede Leggerkaart Hoogheemraadschap Delfland 'Legger Regionale Waterkeringen

Voor deze locaties gelden de regels en beperkingen van de beschermingszone. Activiteiten, zoals het bouwen van woningen, zijn alleen toegestaan indien het waterschap/oeverbeheerder oordeelt dat deze geen belemmering vormen voor het beheer, onderhoud of toekomstige versterking van de kering (provincie Zuid- Holland, 2025). Daarnaast gelden bij het bouwen in en nabij een waterkering specifieke technische voorwaarde, zie beleidsregels medegebruik waterkeringen (Hoogheemraadschap van Delfland, 2021). Bij de uitwerking en uitvoering van deze voorwaarden is het noodzakelijk om tijdig het waterschap te betrekken. Een deel van de woonkavels ligt in de buitendijkse beschermingszone van een regionale waterkering. De posities van de woningen vallen grotendeels buiten de buitendijkse beschermingszone, waardoor de bouw en hebben van de woningen (deels) zijn vrijgesteld van een omgevingsvergunningsplicht. Voor het gebruik van de buitenruimte van de woonkavels binnen de zonering geldt een beschermingsniveau. Activiteiten binnen deze zonering kunnen op basis van de waterschapsverordening Delfland vergunnings-of meldingsplicht zijn, afhankelijk van de aard, duur en omvang.



Regionale kering en toekomstige inrichting gebied

Waterkwantiteit

In de toekomstige situatie wordt het verharde oppervlakte 25.506 m². Voor de berekening van de verharding is de volgende aanname gedaan: rijbanen, trottoirs, openbare parkeerplaatsen en overige openbare verhardingen, woningen, veranda's en bergingen. Bij de berekening van de verharding in privé-tuinen wordt uitgegaan van 50 % verharding. Dit komt overeen met de verharde parkeerplaatsen plus gemiddeld ca. 60 m² overige verharding per tuin. Er is geen rekening mee gehouden dat een deel van de afstromende neerslag op onverhard terrein afwatert en dus vertraagd tot afvoer komt.

Met de watersleutel van het waterschap van Delfland is berekend dat 7.171 m² oppervlaktewater of 347 m³ waterberging gerealiseerd moet worden (zie bijlage 1). In het plangebied is in de toekomstige situatie 3.682 m² oppervlaktewater gerealiseerd (zie afbeelding). Er is een te kort aan 4.489 m² oppervlaktewater (of 1.047 m³). Vanuit eerdere ontwikkelingen is er in Westmade is een surplus van 3.517 m² water beschikbaar (zie bijlage 2). Dit resulteert in een overschot van 28 m² oppervlaktewater. Een totaal overzicht is opgenomen in onderstaande tabel.

Type	Huidig/verandering (m²)	Toekomstig (m²)
te behouden	403	403
te dempen water	5.175	
nieuw aan te leggen water		3.279
overschot eerdere ontwikkelingen		3.517
totaal	5.578	7.199

Oppervlaktewater in huidige en toekomstige situatie

Grondwater en voorkomen (zoet)watertekort

In het plangebied wordt uitgegaan van een weghoogte van NAP +0,75 m. Dit sluit aan op de aanliggende ontwikkelingen. De drooglegging wordt daarmee 1,18 m. Het verschil met de geadviseerde drooglegging is daarmee minimaal (2 cm). De aanleghoogte is gelijk aan de overige delen van Westmade. Daarom zijn er geen negatieve gevolgen voor andere delen van Westmade. Voor gebieden buiten het plangebied geldt dat deze steeds aan de andere zijde van (boezem)water liggen. Daarom worden geen veranderingen van grondwaterstanden in de omgeving verwacht. Binnen het plangebied zijn geen

ondergrondse objecten gepland die de grondwaterstanden of grondwaterstroming zullen beïnvloeden.

Onderhoud en bagger

Het plangebied kent oppervlaktewater, in de toekomstige situatie blijft een deel van het bestaande oppervlaktewater behouden en wordt nieuw oppervlaktewater toegevoegd. Aanbevolen wordt om voor afspraken voor beheer en onderhoud aan te sluiten op afspraken die voor Westmade Noord zijn gemaakt. Dit betekent dat de gemeente in de toekomst verantwoordelijk is voor het onderhoud. Bij het ontwerp van de watergangen wordt een voldoende ruim profiel ontwerpen om varend onderhoud mogelijk te faciliteren. Gemotoriseerd recreatief vaarverkeer is binnen het plangebied niet toegestaan. Vanuit de OBWZ wordt dit gecommuniceerd richting de toekomstige kopers. In het geval dit ontwikkelaars zijn, wordt dit doorgelegd aan de toekomstige bewoners.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

In de toekomstige situatie is een afname van oppervlaktewater. Hoewel het bestaande en het nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied niet als afzonderlijke KRWwaterlichamen zijn aangemerkt, is het oppervlaktewater wel onderdeel van de 'boezem Westland'. Omdat het plangebied binnen een KRW-oppervlaktewater valt, is het standstill principe van toepassing. Dit houdt in dat de waterkwaliteit in het plangebied door de voorgenomen ontwikkelingen in ieder geval niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie.

De functie verandering waarbij glastuinbouw wordt vervangen door woningbouw leidt naar verwachting tot een betere waterkwaliteit. Een verdere verbetering kan worden bereikt door een deel, bijvoorbeeld 50 % van de oevers natuurvriendelijk in te richten. Binnen het plangebied wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd: oevers die aan de openbare ruimte grenzen, worden waar mogelijk natuurvriendelijk ingericht. De taluds in het plangebied zijn niet breed genoeg voor natuurvriendelijke oevers met taluds flauwer dan 1:3. OBWZ geeft aan dat gekeken wordt naar de mogelijkheden van plasbermen aan oevers langs de openbare ruimte. Indien plasbermen worden aangelegd, dient dit te gebeuren conform de beleidsregel natte ecologische zones (Hoogheemraadschap van Delfland, 2024), artikel 3.2, lid 4.

Dit uitgangspunt wordt verwerkt in de inrichtingsplannen en technische uitwerkingen die in een later stadium worden opgesteld. Wel is het van belang dat bij de inrichting rekening wordt gehouden met het onderhoud aan de watergang en de oevers.

Afvalwaterketen

De afvalstroom neemt significant toe door de toename van 111 woningen. Gemiddeld gebruikt een persoon per dag 129 liter water (CBS, 2021). Een gemiddeld huishouden bestaat uit 2,1 personen dat komt per dag (CBS, 2025) uit op 29,8 m3/dag en jaarlijks 10.867 m3/jaar. In het plangebied zal een gescheiden (vrij verval) rioleringssysteem aangelegd worden. Het afvalwatersysteem moet de ontwikkelingen aankunnen.

Het ontwerpen van een rioleringssysteem valt buiten de scope van dit document. De gemeente neemt maatregelen om de toename van de afvalwaterproductie (elders) te compenseren.

5.12 Bodem

5.12.1 Beoordelingskader

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico opleveren voor gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt omschreven hoe bij voorliggend project rekening zal worden gehouden met het aspect bodem.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een

omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

5.12.2 Toetsing

Door de aanvrager zijn de volgende stukken aangeleverd:

- Aanvullend bodemonderzoek Orberlaan 9-11 te Monster, opgesteld door VanderHelm Milieubeheer B.V. met kenmerk WZMO20260753 van 2 juli 2026;
- Toetsingsformulier van de ODH met kenmerk ODH1740099 van 22 april 2026.

Het bijgevoegde bodemonderzoek is een aanvullend onderzoek op het rapport 'Verkennend (asbest)bodemonderzoek Orberlaan 9-11 te Monster', opgesteld door VanderHelm Milieubeheer B.V. met kenmerk WZMO20251286 van 25 maart 2026.

Op de locatie is geen sprake van overschrijding van de maximaal toelaatbare waarden in de bodem, zoals bedoeld in het Omgevingsplan van de gemeente Westland. Op basis van de rapporten wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

5.13 Ecologie

5.13.1 Beoordelingskader

De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet worden zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming geregeld.

Flora- en fauna-activiteiten

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: 'Activiteiten met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'.

Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn.

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wijst de Natura 2000-gebieden aan. Ook worden de instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. In Nederland voor ruim 160 gebieden. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de

Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlands vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee.

Zorgplicht

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

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

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

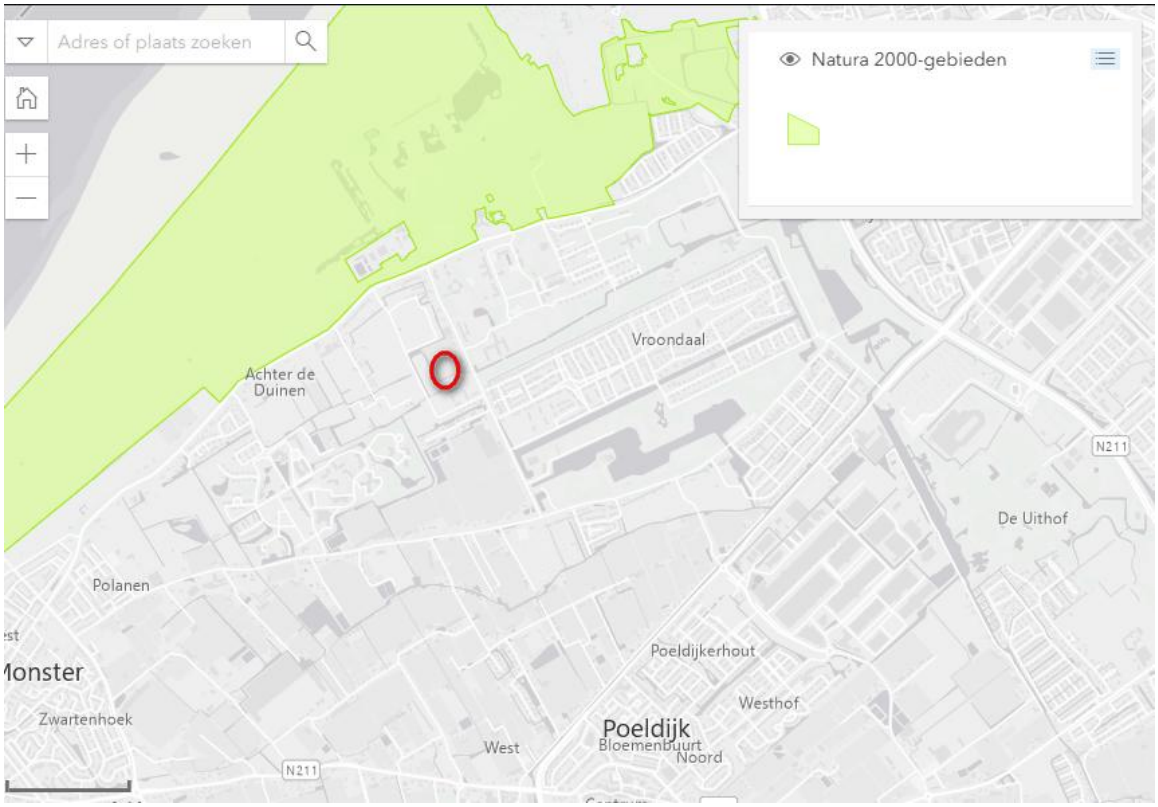
5.13.2 Onderzoek

5.13.2.1 gebiedsbescherming

Voor het projectgebied is een Eco-effectscan uitgevoerd door Bureau Landschap en Onderzoek, (kenmerk: Optif-202601 d.d. 26 januari 2026).

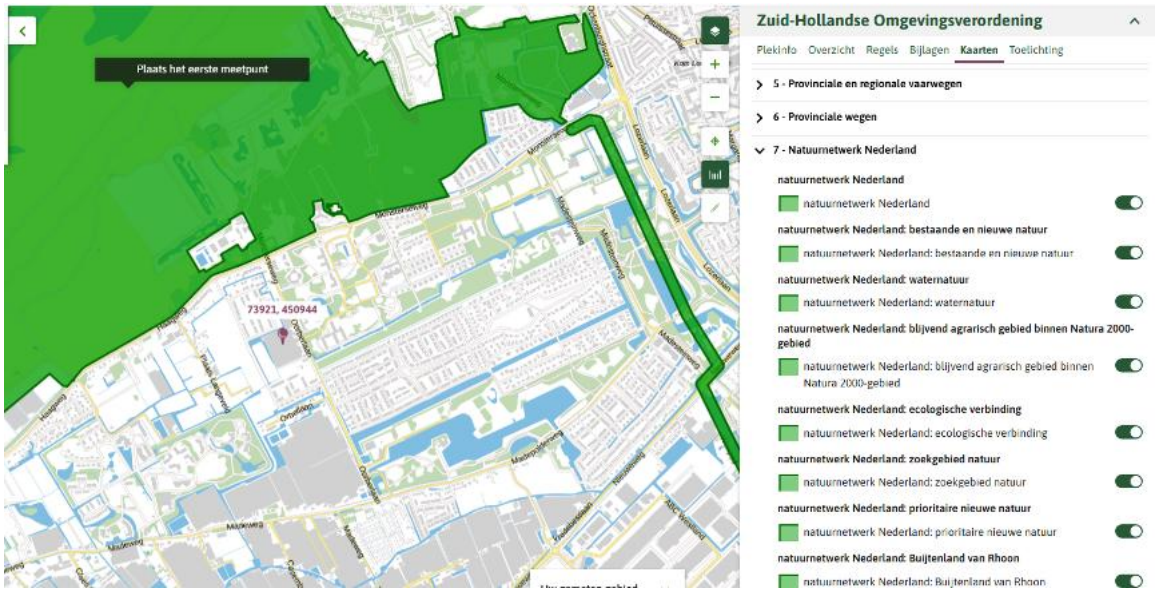
Natura-2000

Het Natura 2000 gebied Solleveld en Kapittelduin is op ongeveer 500 meter vanaf het plangebied Optiflor gelegen. Het Natura 2000 gebied Solleveld bestaat voornamelijk uit Oud duin. Het is een oud strandwallenlandschap dat 4000 jaar oud is. De duinen is t.o.v. Jonge duinen is vrij laag. Gemiddelde hoogte is +5 meter NAP. De zeereep, Bloedberg en het paraboolcomplex hebben een hoogte van +10 tot 15 NAP. Door de ouderdom van dit duin is de menselijke beïnvloeding op het duin groot. Zeer uniek in dit gebied zijn de akkertjes en walletjescomplexen (duinlandschapskaart van Solleveld). De archeologische en cultuurhistorische waarde van dit gebied is zeer hoog. De begroeiing bestaat voornamelijk uit duingraslanden met aan de binnenduinrand duin eikenbos. In en rondom de zeereep komt kalkrijk duingrasland met duindoornstruweel voor. Het gebied wordt grotendeels beheerd door waterleidingbedrijf Dunea. Het is naast Natuur ook een waterwingebied. Delen van het gebied zijn beperkt toegankelijk voor recreatie. Negatieve verstorende effecten van de werkzaamheden op het Natura 2000 gebied is vanwege de afstand uitgesloten.



Ecologische verbindingszones

Het plangebied Optiflor ligt op een kleine 500 meter van het Natuurnetwerk Nederland. En op 2 kilometer van het NNN ecologische verbindingsroute. De begrenzing van het NNN-gebied komt aan landzijde overeen met de begrenzing van het Natura 2000 duingebied Solleveld. Het Natuur Netwerk Nederland kent geen externe werking. Alleen activiteiten binnen het NNN-gebied vallen binnen de wet- en regelgeving Natuur Netwerk Nederland. Op basis hiervan kan worden uitgesloten dat er negatieve effecten zijn vanuit de ontwikkeling van dit nieuwbouwproject Optiflor, onderdeel van het plangebied Westmade Noord op het NNN-gebied.



Houtopstanden

In de Omgevingswet geldt een bescherming van houtopstanden die groter zijn dan 10 are, (1000 m2) en op rijbeplanting van meer dan 20 bomen. Deze regel is enkel van toepassing op een bos of bomenrij buiten de bebouwde kom. Het plangebied bevat geen bomen. Een melding bij de provincie Zuid-Holland is niet noodzakelijk.

5.13.2.2 Soortenbescherming

Uit de uitgevoerde Eco-effectscan, welke is uitgevoerd door Adviesbureau Landschap en Onderzoek 27 januari 2026 blijkt dat er geen noodzaak is voor aanvullende toetsing van beschermde soorten in het plangebied Optiflor. Wat wel van groot belang is dat in de tussentijd tot de realisatie van nieuwbouw activiteiten in het plangebied Optiflor de volgende maatregelen genomen worden, namelijk:

5.13.2.2.1 Vaatplanten

Het plangebied Optiflor is vanwege de sterk organische verrijkte bodem niet geschrikt voor beschermde vaatplanten. Beschermde flora is hiermee uitgesloten.

5.13.2.2.2 Vogels

Het plangebied Optiflor is gezien de omsloten ligging nieuwbouw, verstoringen vanuit de bouw, verkeer en activiteiten omwonenden en het ontbreken van vegetatie niet geschikt voor broed en leefgebied van bodembroeders. Het is toch van groot belang in de broedperiode, dus vanaf maart tot en met eind juli broedgevallen zoveel mogelijk te voorkomen. Dit kan onder andere door in het terrein op geringe afstand bamboestokken met bouwlint te plaatsen. Daarnaast zal voor de broedperiode (1 maart) de ruderale vegetatie op het grasland gemaaid/ gefreesd moeten worden. Ook daar is de verstoring vanuit de directe omgeving zeer hoog. Het is ook daar zinvol bamboestokken met bouwlint te plaatsen.

5.13.2.2.3 Vleermuizen

Nachtelijke verlichting is belangrijk voor de veiligheid van verkeer, woon- en werkomgeving. Verlichting is alleen duurzaam als zij energiezuinig is en nachtdieren, zoals vleermuizen, niet verstoord worden. Alle soorten vleermuizen zijn gebaat bij een zo donker mogelijk leefgebied. In stedelijk gebied zijn vleermuizen het meest afhankelijk van donkere vliegroutes en foerageergebieden. Vleermuizen worden snel verstoord door verlichting. Soms kunnen vleermuizen door verlichting een verblijfplaats, vliegroute of voedselgebied zelfs niet meer gebruiken. De mate waarin het licht vleermuizen verstoort is afhankelijk van de hoeveelheid licht, de lichtkleur en de gevoeligheid van een soort voor licht. Wit, blauw en groen licht is door het aandeel Uv-licht veel verstorende dan rood licht. Bij het plaatsen van verlichting in het plangebied is daarom zinvol gebruik te maken van amberkleurig UV vrije Ledverlichting.

5.13.2.2.4 Amfibieën

Nader onderzoek op aanwezigheid van exemplaren is niet nodig. De bodem in het gehele plangebied inclusief het grasland bestaat voornamelijk uit een sterk organische verrijkte gesloten dichte bodem. Het plangebied is daarom niet geschikt. Het is van groot belang dat in het totale plangebied (inclusief het grasland) vanaf begin maart tot aanvang van de werkzaamheden geen poelen met water in het terrein kunnen ontstaan. Hiermee wordt ei afzetting voorkomen. Het gehele terrein moet goed waterafvoerend gemaakt worden. Er zullen in het terrein meerdere greppels gegraven moeten worden waardoor neerslagwater zo snel mogelijk naar de sloot afgevoerd wordt. En daarmee het terrein ongeschikt wordt voor amfibieën.

5.13.2.2.5 Reptielen

Het plangebied is niet geschikt als verblijf en/of rustplaats voor de zandhagedis. Dit geldt tevens ook voor de andere beschermde reptielensoorten.

5.13.2.2.6 Vissen

In de watergangen rondom het plangebied Optiflor komen geen beschermde vissoorten voor. De watergang in het plangebied is wel geschikt voor algemene soorten. De zorgplicht voor deze soorten is hiervan kracht. De watergangen in het plangebied worden naar de buitenrand van het plangebied verplaatst. Het is van groot belang de volgorde van werkzaamheden. Eerst zal de nieuwe watergang in het plangebied aangelegd moeten worden al voor er begonnen kan worden met het opheffen van de bestaande watergangen. Daarbij is het van groot belang dat de watergangen vanaf een zijde (richting)worden aangevuld met bodemmateriaal. Hiermee kunnen de aanwezige vissen op een natuurlijke manier zich te verplaatsen naar de nieuwe watergang. Het effect op vissen is dan zeer beperkt en hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht.

5.13.2.2.7 Overige beschermde soorten

Door het ontbreken van een geschikt biotoop is de aanwezigheid van beschermde ongewervelden in het plangebied uitgesloten. Een nadere toetsing is niet nodig.

5.13.2.2.8 Zorgplicht

Te allen tijde dient er rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat er altijd rekening met in het wild levende dieren en planten gehouden moet worden. Tijdens de werkzaamheden moet gelet worden op de aanwezigheid van planten en dieren en moet voorkomen worden dat deze onnodig gedood, verwond of aangetast worden. Alle dieren, ook de niet beschermde soorten, moeten de ruimte krijgen om te kunnen vluchten en zichzelf in veiligheid te brengen. Indien er tijdens de werkzaamheden onverhoopt dieren worden aangetroffen die niet uit zichzelf (kunnen) vluchten, moet contact opgenomen worden met Aqua-Terra Nova.

5.14 Stikstof

Stikstofdepositie is de hoeveelheid stikstof die in de vorm van NOX (stikstofoxiden) of NH3 (ammoniak) neerdaalt op de bodem. Verschillende bronnen zoals bouwwerktuigen, verkeer en mest hebben een stikstofuitstoot. In Nederland is in 118 van de 162 Natura 2000-gebieden de stikstofdepositie hoger bevonden dan ten minste één habitat of soort kan verdragen. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante effecten’ op de beschermde natuurgebieden.

5.14.1 Onderzoek

Voor activiteiten die tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2025 met toepassing van intern salderen fysiek zijn gestart en waarvoor op grond van het oude beoordelingskader geen natuurvergunning nodig was, geldt tot 1 januari 2030 een overgangsperiode waarin het bevoegd gezag niet handhavend kan optreden.

Het project “Achter de Duinen” – waaronder het onderhavig plan valt - voldoet aan de genoemde criteria van de overgangsperiode en is ter toetsing aan de Omgevingsdienst Haaglanden voorgelegd. In de brief van ODH “Bestuurlijk rechtsoordeel Natura 2000 activiteit project “Achter de Duinen” te Monster” d.d. 25 september 2025, met kenmerk ODH1506976 is dit bevestigd.

Om onder het toepassingsbereik van het overgangsrecht te vallen is het noodzakelijk dat:

- het project op grond van het voor 18 december 2024 geldende juridische kader voor intern salderen vergunningvrij kon worden uitgevoerd; en
- het project tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2025 fysiek is gestart.

Intern salderen

Op 20 december 2024 is een vergunning aangevraagd op basis van intern salderen. Volgens de aanvraag waren in het projectgebied oorspronkelijk hoofdzakelijk glastuinbouwbedrijven aanwezig, een enkel ander bedrijf en een aantal aan de glastuinbouw gebonden woningen. Van de glastuinbouwbedrijven die op de referentiedatum 7 december 2004 aanwezig waren en onderdeel uitmaken van de referentiesituatie blijkt in alle gevallen uit een schriftelijk bewijs dat de aankoop is gedaan ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. In alle gevallen was een gasgestookte verwarmingsinstallatie aanwezig. Uit de AERIUS-berekeningen die bijgevoegd zijn bij de aanvraag blijkt dat de beoogde situatie ten opzichte van deze referentiesituatie nergens een toename van stikstofdepositie veroorzaakt. Ook in de aanlegfase is er geen toename ten opzichte van de referentiesituatie. Daarmee is aangetoond dat het project “Achter de Duinen” voldoet aan het vereiste dat het, op grond van het oude juridische kader voor intern salderen, vergunningvrij kon worden gerealiseerd.

Fysiek aangevangen

In het verzoek en in bijlage 2 is onderbouwd dat de voorbereidende werkzaamheden voor project “Achter de Duinen” fysiek zijn gestart. Zo zijn tussen 2020 en 2023 verschillende bedrijfsgebouwen (waaronder kassen) en woningen gesloopt, aanlegwerkzaamheden verricht (beschoeiingen gerealiseerd, bouwwegen en gronddepots aangelegd), ecologische maatregelen getroffen en (fysieke) onderzoeksactiviteiten verricht (waaronder bijvoorbeeld bemonstering van de bodem).

5.14.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het project “Achter de Duinen” en daarmee ook onderhavig plan Optiflor op grond van het voor 18 december 2024 geldende juridische kader voor intern salderen vergunningvrij kon worden uitgevoerd en fysiek is aangevangen binnen de periode van 1 januari 2020 tot 1 januari 2025. Wij constateren dat aan de criteria voor de toepassing van de overgangsperiode voor intern salderen is voldaan.

5.15 Cultuurhistorische aspecten

5.15.1 Beoordelingskader

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Archeologie

Voor archeologie dient de gemeente projecten kleiner dan 100 m2 in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een omgevingsplan echter grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m2 belangrijke informatie opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

Cultuurhistorie

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels.

5.15.2 Toetsing

In opdracht van Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom C.V. heeft ADC ArcheoProjecten meerdere onderzoeken uitgevoerd naar de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden op de locatie Optiflor te Monster:

- B. Verleijsdonk, G.P.A.M. Nieuwlaat & L. van der Feijst, 2026. Optiflor te Monster, gemeente Westland, een bureauonderzoek. ADC Rapport 6837, 4 maart 2026. ADC ArcheoProjecten, Amersfoort;
- B. Verleijsdonk, G.P.A.M. Nieuwlaat & L. van der Feijst, 2026. Opti-flor te Monster, gemeente Westland, een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 6837, 9 juni 2026, concept. ADC ArcheoProjecten, Amersfoort.
- Mail van ADC d.d. 20 juli 2026 met notitie eerste bevindingen IVO-P Monster Opti-flor

Onderzoek cultuurhistorie

Vanuit het cultuurhistorische beleid van de gemeente en de provincie (cultuurhistorische kaart Zuid-Holland) zijn er geen (anders dan archeologische waarden) bijzondere cultuurhistorische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden. Het projectgebied is onbebouwd, er is dan ook geen sprake van monumenten.

5.15.3 Conclusie

Op basis van de voorlopige resultaten van het proefsleuvenonderzoek, kan het plangebied vrijgegeven worden voor de voorgenomen ontwikkeling.

Zorgplicht

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht. Tevens moet contact worden opgenomen met de gemeentelijke archeoloog.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

Met de aanvrager is in 2013 een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het bouwplan maakt onderdeel uit van de locatie Westmade in die overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. Hiertoe is door de gemeente Westland de ‘Beleidsregel participatieverplichting initiatiefnemers Westland 2022’ opgesteld. Initiatiefnemers worden gestimuleerd om, voorafgaand de aanvraag voor een omgevingsvergunning, aan participatie te doen. Het vroegtijdig betrekken van de omgeving zorgt ervoor dat verschillende perspectieven, kennis en creativiteit snel op tafel komen. De initiatiefnemer moet aangeven hoe er overleg is geweest met de omgeving. Ook moet worden aangegeven wat er met het resultaat van de participatie is gedaan.

6.2.2 Verslag

In de 'Beleidsregel participatieverplichting initiatiefnemers Westland 2022' zijn gevallen aangewezen waarbij een initiatiefnemer verplicht is om participatiemogelijkheden te bieden aan de omgeving, bij een besluit over een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarvoor het college van burgemeester en wethouders het bevoegde gezag is. De aanvraag is geen door de gemeenteraad aangewezen geval.

Er heeft wel participatie met de omgeving plaats gevonden. Op 4 februari 2026 heeft een informatieavond plaatsgevonden in het projectbureau van De Westlandse Zoom, waarin het plan Optiflor is gepresenteerd. Het verslag is gepubliceerd op de website van De Westlandse Zoom en als bijlage 11 opgenomen.

Daarnaast is er juni 2026 een informatiebijeenkomst geweest om de omwonenden en belangstellenden over de verkeersoplossingen rondom de Orberlaan en de Haagweg te informeren. Het verslag is als bijlage 12 opgenomen.



GEMEENTE WESTLAND

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

