

TAM-OMGEVINGSPLAN 22J HOEK NOORDLANDSEWEG / NOORDLANDSELAAN 'S-GRAVENZANDE

bestemmingsplan

NL.IMRO.1783.TAMHKNRDLDSWEGpbp-VA01

vastgesteld

GEMEENTE WESTLAND



Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 6

1.1 Aanleiding 6

1.2 Ligging plangebied 6

1.3 Omgevingsplan 7

1.4 Doelen van de wet 8

1.5 TAM-IMRO Omgevingsplan 8

1.6 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 10

2.1 Huidige situatie 10

2.2 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid 13

3.1 Rijksbeleid 13

3.2 Provinciaal beleid 14

3.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving 22

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 22

4.2 Bedrijfsmatige activiteiten 22

4.3 Lichthinder 24

4.4 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen 25

4.5 Trillingen 26

4.6 Omgevingsveiligheid 26

4.7 Luchtkwaliteit 30

4.8 Water 31

4.9 Flora en Fauna 38

4.10 Bodem 42

4.11 Cultuurhistorische aspecten 43

4.12 Gezondheid 44

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 45

5.1 Planvorm 45

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 46

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 46

6.2 Economische uitvoerbaarheid 46

Bijlage bij de toelichting 49

Bijlage 1 Waterparagraaf 50

Bijlage 2 Bijlage A - watersleutel 60

Bijlage 3 Bijlage B - tekening nieuwe silo 63
Bijlage 4 Bijlage C - tekening nieuwe situatie 66
Bijlage 5 Eco-effectscan 68
Bijlage 6 Bodem 91
Bijlage 7 Nota van beantwoording zienswijze 197
Bijlage 8 Staat van wijzigingen 203
Regels 207
Hoofdstuk 1 Inleidende regels 208
Artikel 1 Toepassingsbereik 208
Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen 209
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen 210
Artikel 4 Meet- en regelbepalingen 224
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod 225
Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten 226
Artikel 6 Agrarisch - Glastuinbouw 226
Artikel 7 Groen 234
Artikel 8 Wonen 235
Artikel 9 Waarde - Archeologie 239
Hoofdstuk 3 Algemene regels 242
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 242
Artikel 11 Algemene bouwregels 243
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 249
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels 250
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels 251
Artikel 15 Overige regels 252
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 253
Artikel 16 Overgangsrecht 253
Artikel 17 Slotregel 254
Bijlagen bij de regels 255
Bijlage 1 Criteria volwaardig/doelmatig glastuinbouwbedrijf 256
Bijlage 2 Wegencategorisering en vaarwegen 258

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een verzoek ingediend om aan de locatie hoek Noordlandseweg/Noordlandselaan te 's-Gravenzande de functie 'Groen' met een oppervlakte van 2.609m² voor een groot gedeelte om te zetten naar de functie 'Agrarisch-Glastuinbouw' en 'Wonen'. Het groen dat verdwijnt wordt gecompenseerd aan de Nieuwlandsedijk door een deel van de gronden met de functie 'Verkeer' om te zetten in de functie 'Groen'.





De gronden zijn deels in eigendom van de eigenaar van Noordlandseweg 85, deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van het Hoogheemraadschap van Delfland. Om dit initiatief te realiseren worden de gronden van de gemeente verkocht aan de initiatiefnemer en de gronden van het Hoogheemraadschap van Delfland (compensatie groen) verkocht aan de gemeente.

Het initiatief past niet binnen de kaders van het omgevingsplan van de gemeente Westland. Om het initiatief planologisch mogelijk te maken wordt een TAM-IMRO procedure doorlopen.

1.2 Ligging plangebied

De gronden liggen aan bij de hoek Nieuwlandseweg/Nieuwlandselaan te 's-Gravenzande en aan de Nieuwlandsedijk tegenover nummer 9 t/m 25 te 's-Gravenzande. De percelen zijn kadastraal bekend als GVZ00M, sectie M, nummers 2004, 2014, 2019, 2020 en 2021



Uitsnede GIS hoek Noordlandseweg / Noordlandselaan

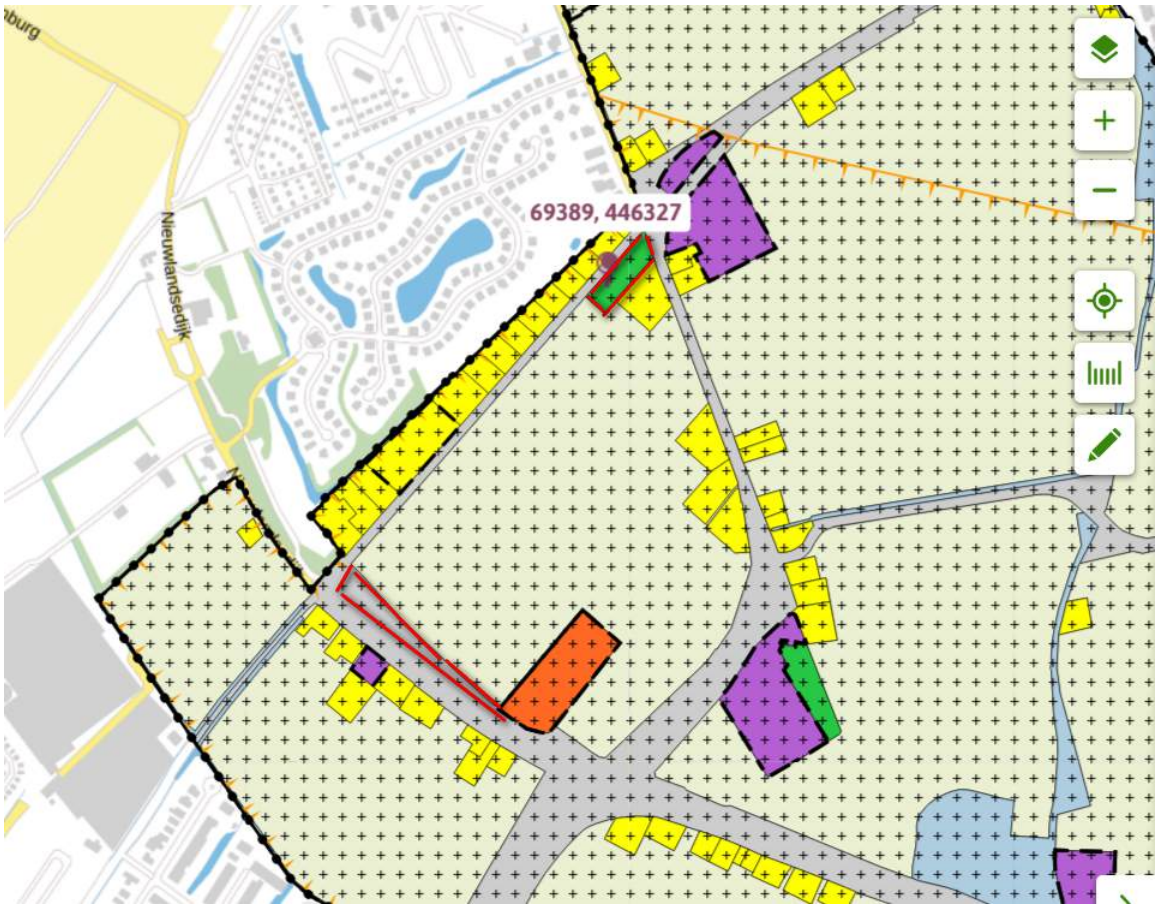


Uitsnede GIS Nieuwlandsedijk

1.3 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 tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat (de bruidsschat bevat een aantal voormalige rijksregels die met inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn vervallen). Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse van het projectgebied uit de volgende documenten:

- Bestemmingsplannen "Glastuinbouwgebied Westland", vastgesteld op 19 december 2012;
- "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen", vastgesteld op 20 februari 2018;
- "Paraplubestemmingsplan plattelandswoningen Westland", vastgesteld op 26 juni 2024;
- Omgevingsplan gemeente Westland (in werking getreden vanaf 1 januari 2024).



Een uitsnede van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland".

1.4 Doelen van de wet

Het vaststellen van een omgevingsplan staat volledig in het teken van het bereiken van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet.

Artikel 1.3 van de Omgevingswet geeft aan dat de wet, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, is gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Artikel 2.1, eerste lid, van de Omgevingswet schrijft voor dat bestuursorganen, dus ook het gemeentebestuur, de taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefenen met het oog op deze maatschappelijke doelen.

1.5 TAM-IMRO Omgevingsplan

Een TAM-IMRO omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat los staat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan.

Een TAM-IMRO Omgevingsplan maakt gebruik van de techniek voor planvorming zoals dat gebruikt werd

onder de Wet ruimtelijke ordening. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening Ruimtelijkeplannen.nl.

De TAM-IMRO plannen maken deel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het is immers een wijziging van het omgevingsplan van rechtswege, alleen wordt die opgesteld, bekendgemaakt en beschikbaar gesteld met de IMRO-techniek. TAM-IMRO plannen hebben weliswaar de technische vorm van de bestemmingsplannen die deel zijn van het tijdelijk deel, maar juridisch gezien vallen ze onder het nieuwe deel. Ze moeten dus ook voldoen aan de instructieregels uit het Bkl en van de provincie.

1.6 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van het plan en in hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In Hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van overleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op de hoek Noordlandseweg/Noordlandselaan te 's-Gravenzande. Het betreft een perceel met een gedeelte kassen (vergund in 26 september 2019 W-AV-2019-1205) welke onderdeel is van een grootschalig glastuinbouwbedrijf aan de Noordlandseweg en grasland.



Luchtfoto van het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Beschrijving toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft een deel van de gronden met de functie 'Groen' in eigendom en een gedeelte van de gronden is in eigendom van de gemeente Westland. Initiatiefnemer wil een deel van de gronden van de gemeente kopen. Het gaat om 798m² aan gronden (zie afbeelding).



Na de aankoop wil de initiatiefnemer 2.219m² van de gronden wijzigen van functie 'Groen' in de functie 'Agrarisch-Glastuinbouw' en de functie 'Wonen'. Het gaat om 1.219m² aan gronden welke de functie 'Agrarisch-Glastuinbouw' krijgen en 1.000m² aan gronden welke de functie 'Wonen' krijgen. De overige gronden behouden de functie 'Groen'. Wel wordt de mogelijkheid voor een in-uitrit aan de planregels toegevoegd.



Wonen

Voor de functie Wonen heeft de initiatiefnemer een woonrecht aangekocht om in de toekomst een woning te bouwen. Het gaat om het woonrecht Korte Kruisweg 149A te Maasdijk. De ruimte die vrijkomt door het slopen van de woning wordt ingezet voor het achtergelegen glastuinbouwbedrijf. De woning Korte Kruisweg 149A te Maasdijk is reeds gesloopt.





Groen

Er verdwijnt dus 2.219m² aan gronden met de functie 'Groen'. Deze m² aan 'Groen' worden gecompenseerd aan de zijde van de Nieuwlandsedijk. De gemeente Westland koopt de gronden van de kas tot aan de Nieuwlandsedijk (waar de 2.777m² aan compensatie groen slechts een gedeelte van is) van het Hoogheemraadschap van Delfland met het geld dat vrijkomt uit de verkoop van de gronden bij de hoek Noordlandseweg / Noordlandselaan.





Verbeelding toekomstige situatie Nieuwlandsedijk. *Aan te kopen gronden gemeente Westland.*

2.2.2 Verkeer en parkeren

Het initiatief betreft onder andere het uitplaatsen van de woning Korte Kruisweg 149a te Maasdijk op de kavel aan de hoek Noordlandseweg/Noordlandselaan. Een dergelijke ontwikkeling kent in het buitengebied van Westland (Westland overig) een parkeereis van 2,5 parkeerplaats per woning. Hiervan moet 0,5 parkeerplaats uitwisselbaar zijn. Een toekomstig bouwplan moet dan ook 3 parkeerplaatsen op eigen terrein maken.

De verwachte verkeersgeneratie ligt onder de 10 mvt/etmaal. Dat is dusdanig beperkt dat we hier niet op toetsen. De toename is dan namelijk niet significant.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

Voor een TAM-omgevingsplan zal sprake zijn van afwijking van het geldende omgevingsplan, daarom zal ook getoetst moeten worden aan de geldende beleidskaders. Er dient te worden onderbouwd op welke wijze de ontwikkeling passend is in het geldende beleid van de verschillende overheden op Rijks-, provinciaal- en lokaal niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (Novi)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
b. duurzaam economisch groeipotentieel;
c. sterke en gezonde steden en regio's;
d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

3.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Het Omgevingsbesluit (Ob) regelt onder meer welk bestuursorgaan bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen, de betrokkenheid van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming, procedures en een aantal op zichzelf staande onderwerpen zoals de milieueffectrapportage. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geven aan, aan welke regels burgers en bedrijven zich moeten houden bij bepaalde activiteiten.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Bkl staan dan ook regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

Voor dit TAM-omgevingsplan is vooral het Bkl van belang.

3.1.3 Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)

Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de

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

Op grond van het Bkl kunnen in het omgevingsplan normen voor geluid, trillingen en geur niet van toepassing verklaard worden op gebouwen (woningen) die eerder functioneel verbonden waren met de activiteiten die dat geluid, die trillingen of die geur veroorzaken.

3.1.4 Toetsing

Dit TAM-omgevingsplan wordt opgesteld om gronden met de functie 'Groen' om te zetten in de functie 'Agrarisch-Glastuinbouw' en de functie 'Wonen' ten behoeve van een uit te plaatsen woning. Om het groen te compenseren wordt een deel van de functie 'Verkeer' omgezet in de functie 'Groen'. Doordat voorliggend plan naar aard en omvang beperkt is, is er geen sprake van effecten op het nationale belang. Uit de resultaten in hoofdstuk 4 blijkt dat in het plangebied de veiligheid gewaarborgd is, de waterbelangen voldoende meegewogen zijn en dat de gezondheid en het milieu voldoende beschermd 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 BrabantStad 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 verdienmodellen, 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-emissievrije 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 schaliegaswinning 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 deze 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 wil men 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

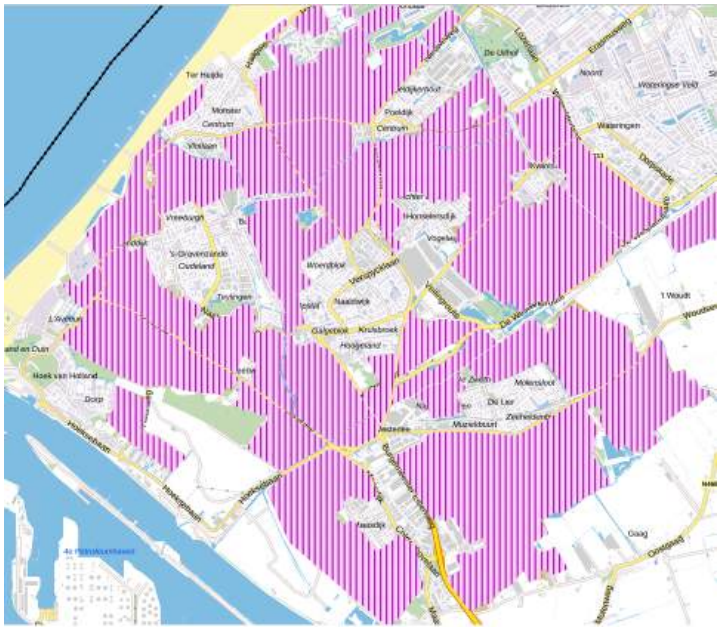
De provincie geeft in de Omgevingsverordening instructieregels voor de volgende aspecten:

- 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, artt. 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).

In het glastuinbouwgebied van Westland zijn alleen glastuinbouwbedrijven toegestaan, evenals de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.



figuur: het glastuinbouwgebied van Westland

Afwijken middels art. 7.54 Omgevingsverordening

Bij uitzondering kan een bedrijf worden toegelaten dat behoort tot de keten glastuinbouw en een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. In geval van zwaarwegende belangen en er geen andere reële mogelijkheid is, kan bij uitzondering ook een andere ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Tenslotte kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate worden aangepast aan de randen van het glastuinbouwgebied, alsmede langs linten waar reeds afwijkende functies aanwezig zijn, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang van de locaties en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

3.2.3 Toetsing

De ontwikkeling voor het omzetten van de functie 'Groen' in de functie 'Agrarisch-Glastuinbouw' en de functie 'Wonen' ten behoeve van een uit te plaatsen woning en de compensatie van het groen voldoet aan het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie: Westland 2.0

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.

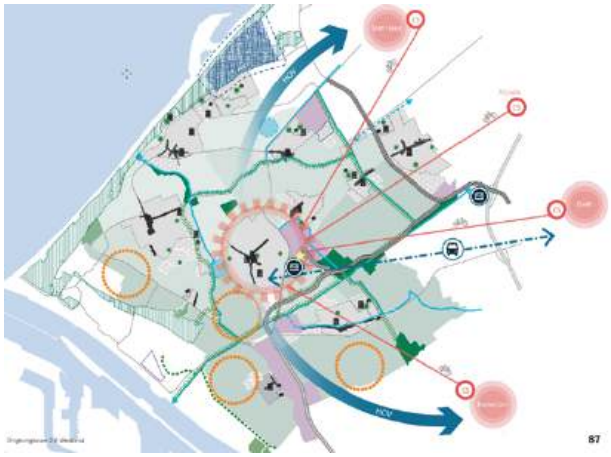
De autonome groei van inwoners wordt geaccommodeerd door het invullen van de zachte plannen voor woningbouw in combinatie met inbreiding door bv. hoger te bouwen. De kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd met een groen/blauwe inrichting (groene daken, beleefbaar groen en waterberging) om hittestress en wateroverlast tegen te gaan. Voor 2040 wordt één vierkante meter groen per huishouden extra gerealiseerd, voor nieuwbouwprojecten geldt een norm van 50m² 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.

De toekomstkaart van Westland:



3.3.2 Woonvisie

De Woonvisie 2020-2030 is een actualisatie van de Woonvisie Westland 2030 die is opgesteld in 2016 en vastgesteld door de raad in 2020. Met de actualisatie krijgt de gemeente de gelegenheid om integraal de afweging te maken voor welke doelgroep er gebouwd moet worden in Westland op basis van actuele gegevens. De visie vormt de basis voor nieuwe woningmarktafspraken met de regio Haaglanden, afspraken voor de huisvesting van arbeidsmigranten, zorginstellingen en de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Conclusies Woonvisie

De conclusies die uit de "Woonvisie 2020-2030" getrokken kunnen worden zijn:

- de behoefte aan sociale huurwoningen blijft onverminderd groot en krijgt een belangrijke plaats in het (ambitieuze) bouwprogramma;
- blijvende aandacht voor de groep middeninkomens is gerechtvaardigd;
- het aantal 70-plussers verdubbelt, zodat wonen met zorg verder moet worden ontwikkeld;
- de huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten is substantieel;
- flexwonen krijgt een plaats in het bouwprogramma.

Voor nieuwe bouwplannen geldt in beginsel de volgende verdeling in prijssegmenten: 45% dure/extra dure koop, 20% middeldure koop/huur, 5% goedkope koop, 30% sociale huur. Daarbij geldt een ambitie voor zorg- en ouderenwoningen en de huisvesting van arbeidsmigranten.

3.3.3 Overige beleidsdocumenten

Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland

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. In het projectgebied zijn geen mogelijke vindplaatsen van conventionele explosieven aanwezig.

Uitvoerings- en handhavingsstrategie 2022-2025

Op 7 februari 2022 hebben burgemeester en wethouders van Westland de Uitvoerings- en handhavingsstrategie 2022-2025 bekend gemaakt. Deze strategie bevat de weergave van hoe de

gemeente Westland haar uitvoerings- (vergunningen) en handhavingstaken (toezicht en handhaving) uitvoert en hoe de interpretatieruimte die de wetgeving wordt ingevuld. Er is alvast aangesloten bij de terminologie en begrippen uit de komende Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Naast de preventieve toets van het bouwplan aan de bouwregelgeving vooraf wordt ook het toezicht tijdens en na realisatie van de bouw vervangen door toezicht door private kwaliteitsborgers. Hierdoor verschuift het toezicht van de voorkant van het proces naar handhaving achteraf. In navolging van maatschappelijke ontwikkelingen is de bedoeling van de Omgevingswet dat initiatiefnemers meer ruimte krijgen voor initiatieven maar ook zelf meer verantwoordelijkheid hebben voor deze initiatieven. Gemeente Westland zal risicogestuurd aanvragen om een omgevingsvergunning vergunnen. Na vergunningverlening wordt toezicht gehouden op de naleving van de vergunnings- of ontheffingsvoorwaarden, terwijl continue toezicht wordt gehouden op de naleving van wet- en regelgeving als het omgevingsplan. Ook voor bouwtoezicht en handhaving geldt dat er risicogestuurd wordt gewerkt. Strijdig gebruik van bedrijfsterreinen geldt als een bestuurlijk speerpunt, zodat een overtreding met hoge prioriteit zal worden aangepakt.

De naleving van wet- en regelgeving is daarbij een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, burgers en bedrijven. De wet- en regelgeving zijn bedoeld om kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid binnen de leefomgeving te beschermen en bevorderen en dat is in ieders belang. Dit draagt bij aan een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor de burgers en ondernemers van de Gemeente Westland. De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee vooral om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik wordt specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, zodat handhavend optreden hiertegen eenduidig mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming. Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid er van in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten.

Beleid en beleidsregels voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk in Westland

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

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

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

Met daarbij de volgende randvoorwaarden:

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

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

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).

Verder is het Paraplubestemmingsplan Parkeernomen, vastgesteld op 20 februari 2018 van toepassin

3.3.4 Toetsing

De ontwikkeling voor het omzetten van de functie 'Groen' in de functie 'Agrarisch-Glastuinbouw' en de functie 'Wonen' ten behoeve van een uit te plaatsen woning en de compensatie van het groen voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een aantal aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.1 Beoordelingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

4.1.2 Toetsing

Voor de uitplaatskavel geldt dat er elders in het glastuinbouwgebied eerst een woning gesloopt moet worden voordat er een woning teruggebouwd mag worden. Met dit plan wordt dus geen extra woning mogelijk gemaakt. De laddertoets hoeft niet te worden doorlopen.

4.2 Bedrijfsmatige activiteiten

4.2.1 Beoordelingskader

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De gemeente dient ervoor te zorgen dat het omgevingsplan in ieder geval de regels staan die nodig zijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet). Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- de ordening van de locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar (bijvoorbeeld afstand tussen een woning en een bedrijf);
- het stellen van regels aan activiteiten op een locatie (bijvoorbeeld via waarden voor geluidimmissie of preventieve maatregelen).

De regels aan activiteiten op een locatie in het omgevingsplan voldoen aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Op basis van de instructieregels van paragraaf 5.1.4.2 Bkl bevat het omgevingsplan regels die geluidgevoelige gebouwen beschermen tegen geluid door activiteiten. Het gaat om geluid van alle aan een locatie toe te delen activiteiten behalve het wonen.

Bij elke aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (artikel 5.59, lid 1 Bkl). Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten samen. In de afweging betrekt de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu.

Door het opnemen van de standaardwaarden uit artikel 5.65 Bkl in het omgevingsplan voldoet de gemeente in principe aan de eis van aanvaardbaarheid van artikel 5.59, lid 2 Bkl. De standaardwaarden uit dit artikel zijn gebaseerd op de algemene geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. Niet op alle locaties leiden de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. De gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Daarnaast kan de gemeente kiezen voor afwijkende standaardwaarden voor bedrijventerreinen (5 dB hoger) en voor agrarische

gebieden (5 dB lager). Eis hierbij blijft aanvaardbaar geluid op geluidgevoelige gebouwen. De gemeente kan het gewenste evenwicht ook bereiken door bijvoorbeeld het opleggen van preventieve maatregelen. Dit in aanvulling op de waarde of in de plaats van de waarde.

4.2.2 Toetsing

In de directe omgeving zijn glastuinbouwbedrijven, woningen, een tankstation en een bedrijf tot en met categorie 3.1 of een specifiek bedrijf (goederen wegvervoer tot en met 3.2) gelegen. Hierdoor kan de omgeving worden getypeerd als ‘gemengd gebied’. Met voorliggend initiatief wordt 'Groen' omgezet naar "Agrarisch-Glastuinbouw' en 'Wonen'. Er worden gronden toegevoegd aan de functie 'Agrarisch-Glastuinbouw' voor de bouw van een silo.

Invloed omliggende activiteiten op plan:

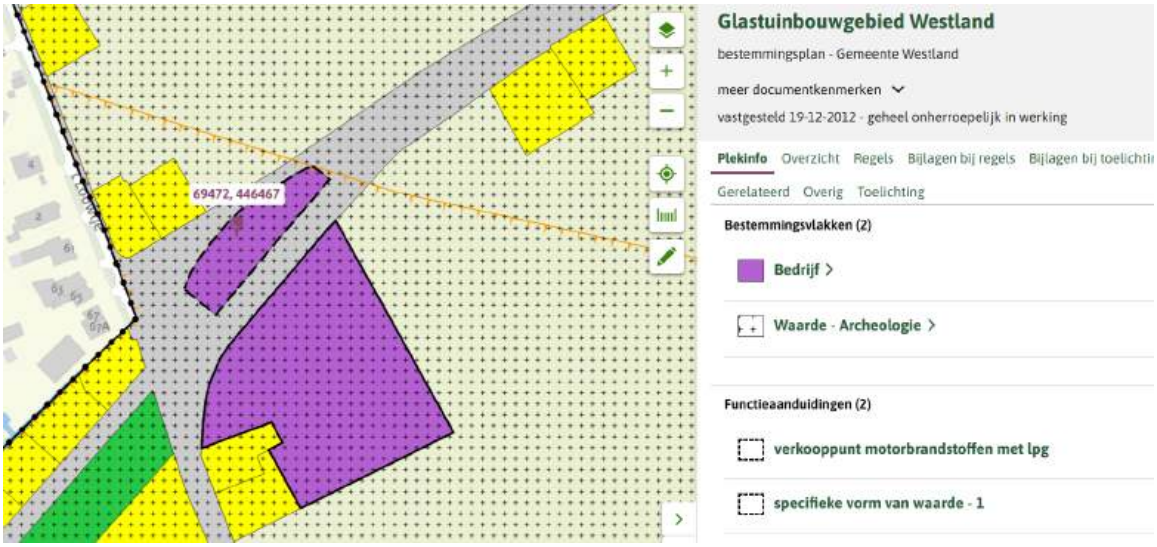
Glastuinbouwbedrijven

Een deel van de gronden krijgt de functie 'Agrarisch-Glastuinbouw' en is dan direct gelegen naast de gronden met de functie 'Wonen'. Zowel de het bouwwerk op de functie 'Agrarisch-Glastuinbouw' als de nieuw op te richten woning moeten voldoen aan de planregels. Op deze manier wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

Binnen de richtafstand van 10 meter zijn geen andere glastuinbouwbedrijven gevestigd.

TinQ 's Gravenzande - Noordlandseweg

Naast het plangebied ligt een tankstation. Volgens het bestemmingsplan is er uitsluitend een tankstation met lpg toegestaan.



Uitsnede Regels op de Kaart

Volgens de planregels is er ter plaatse van de functieaanduiding "(vml)", uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg en daaraan gelieerde detailhandel mogelijk. In werkelijkheid wordt er geen lpg verkocht.

In de staat van bedrijfsactiviteiten is het volgende opgenomen:

50	45, 47	-	HANDEL; REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS														
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	1	2 P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	3.1	2 G	1		
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	3.1	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	2	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	1	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:											
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	2	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	1	3 P	1	B	
51	46	-												

Uitgaande van de grootste richtafstand van 30 meter wordt er met een afstand van meer dan 50 meter ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Bedrijf met de functie 'Bedrijf-Agrarisch Aanverwant Bedrijf'
Ten oosten van het plangebied ligt een bedrijf met de functie 'Bedrijf-Agrarisch Aanverwant Bedrijf' met de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - agrarisch aanverwant bedrijf - goederen wegvervoer. Hier is één bedrijf tot en met categorie 3.1 toegestaan en een specifiek bedrijf tot en met 3.2. Op basis van de 'VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009' geldt een richtafstand van 50 meter en 100 meter voor het specifieke bedrijf. . Deze afstand kan worden verkleind tot 30 meter en 50 meter omdat de omgeving kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'. De afstand van de inrichtingsgrens van het bedrijf tot aan het plangebied bedraagt minder dan de genoemde afstanden. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand, waardoor nader onderzoek noodzakelijk is.

4.3 Lichthinder

4.3.1 Beoordelingskader

Van oudsher ondervinden mensen, dieren en planten dagelijks de invloed van licht en donker. Omdat de toepassing van kunstverlichting op steeds grotere schaal plaatsvindt, komt steeds sterker de wens, en zelfs de noodzaak naar voren om nadelige invloed van kunstlicht zoveel mogelijk te beperken. Kunstmatige verlichting kan verschillende soorten nadelige effecten veroorzaken. Er kan sprake zijn van hinder voor de mens, bijvoorbeeld als mensen zich niet kunnen afschermen van het aanwezige kunstlicht, maar daar wel behoefte aan hebben. Daarnaast kan sprake zijn van hinder langs wegen, bijvoorbeeld door reclamezuilen met veel licht of van horizonvervuiling, bijvoorbeeld als het licht van een verlichte stal of verlicht sportveld in het open landschap op grote afstand goed is te zien. Ten slotte kan sprake zijn van verstoring van de natuur, bijvoorbeeld door het verstoren van het gedrag van diersoorten.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn geen instructieregels opgenomen voor lichthinder. In artikel 4.790 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn regels opgenomen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. Dit is ter voorkoming van lichthinder en om de duisternis en het donkere landschap te beschermen.

Ondanks er geen instructieregels zijn opgenomen voor lichthinder, maakt het wel onderdeel uit van de afweging van een evenwichtige toedeling van functies en locaties en kan het daarvoor in sommige gevallen toch noodzakelijk zijn om aandacht te besteden aan lichthinder.

4.3.2 Toetsing

Met voorliggend initiatief worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die leiden tot mogelijke lichthinder. Het initiatief zal daarmee dan ook niet leiden tot onaanvaardbare lichthinder op de omgeving. De sanering van de huidige kassen, een mogelijk lichtveroorzakende activiteit, draagt zelfs bij aan het verminderen van eventuele lichthinder op de omgeving.

Het projectgebied is gelegen in het glastuinbouwgebied. In de omgeving vinden activiteiten plaats die mogelijk lichthinder kunnen veroorzaken, namelijk de glastuinbouwbedrijven.

Voor de omliggende glastuinbouwbedrijven die gewassen telen in kassen geldt dat ze moeten voldoen aan de regels over assimilatiebelichting in paragraaf 4.75 van het Bal, specifiek artikel 4.790. Hiervoor geldt dat met het oog op het beperken van lichthinder bij het gebruik van assimilatiebelichting met een verlichtingssterkte van 15.000 lux of meer (worstcase) de lichtuitstraling van zonsondergang tot zonsopgang is verminderd door de gevel van de kas zo af te schermen dat op een afstand van 10 m van de gevel de lichtvermindering ten minste 95% is en de in de kas gebruikte lampen niet zichtbaar zijn. De afstandsmaat tussen de nieuwe woning en de kassen bedraagt meer dan 10 meter. Dit betekent dat met de regeling uit het Bal lichthinder door assimilatiebelichting op de woningen wordt voorkomen.

4.4 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.4.1 Beoordelingskader

Op grond van onder meer het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met geluid dat door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en locaties wordt afgewenteld. Bij het opstellen van het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geluiduitstraling door individuele activiteiten, activiteiten op een industrieterrein, geluiduitstraling door gemeentewegen, waterschapswegen, provinciale wegen, snelwegen en spoorwegen. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop in dit omgevingsplan, voor de verschillende soorten van activiteiten die daarmee worden toegelaten, waarborgen tegen ontoelaatbare geluidhinder wordt geboden.

Wegverkeerslawaai

De instructieregel over lawaaibeheersing wordt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) meer in detail uitgewerkt voor de geluidbelasting door het wegverkeer. Deze instructieregel richt zich daarbij op wegen waarop de intensiteit van het wegverkeer gemiddeld over een jaar, groter is dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. De instructieregel stelt beperkingen aan het aanleggen of wijzigen van wegen én het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen die worden beïnvloed door de geluidbelasting van het wegverkeer. Daarbij beperkt de instructieregel zich tot het zogenoemde geluidaandachtsgebied rond deze wegen. De geluidbelasting door het wegverkeer buiten dit aandachtsgebied onttrekt zich aan de beperkingen van de instructieregel.

Op grond van de instructieregel gelden er voor de geluidbelasting door gemeentewegen ter hoogte van geluidgevoelige gebouwen binnen het geluidaandachtsgebied een standaardwaarde van 53 dB voor het Lden en een grenswaarde van 70 dB voor het Lden. Een geluidbelasting tot de standaardwaarde is altijd toelaatbaar. Een geluidbelasting tot de grenswaarde is alleen toelaatbaar als er geen mogelijkheden bestaan om de geluidbelasting gelijk of lager dan de standaardwaarde te laten zijn. In de motivering van het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan (waarmee de geluidbelasting door het verkeer op de gemeentewegen ter hoogte van de geluidgevoelige gebouwen voor het eerst wordt toegestaan) moet dit worden gemotiveerd. Daarnaast moet in het omgevingsplan de waarde van het gezamenlijke geluid ter hoogte van deze geluidgevoelige gebouwen worden vastgesteld. Dit is de gesommeerde geluidbelasting door alle geluidbronnen (wegverkeer, industrie en railverkeer).

Tot slot moet in de motivering ook worden aangegeven in hoeverre het gecumuleerde geluid aanvaardbaar is. Dit gecumuleerde geluid is niet hetzelfde als het gezamenlijke geluid. Bij het berekenen van het gecumuleerde geluid wordt ook de geluidbelasting van het industrielawaai, wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gesommeerd, maar deze deelbijdragen worden dan éérst gecorrigeerd voor de verschillende mate van hinderbeleving tussen deze verschillende geluidsoorten.

Tot slot moeten ook de akoestische gevolgen door het veranderen van de verkeersintensiteit of de geluidoverdracht binnen het aandachtsgebied door het bouwen of slopen van gebouwen of bouwwerken bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan worden gemotiveerd.

Industrielawaai

Op grond van hoofdstuk 3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt de geluidproductie door industrieterreinen beperkt met geluidproductieplafonds (GeluidProductiePlafonds IndustrieLawaai of GPPIL). Rond het industrieterrein geldt op grond van het Bkl een aandachtsgebied dat zich uitstrekt tot de afstand waarop, rekening houdende met de beperking van de geluidemissie door de geluidproductieplafonds, de geluidbelasting gelijk is aan de standaardwaarden. Het projecteren van geluidgevoelige gebouwen binnen dit aandachtsgebied is aan voorwaarden verbonden. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet niet in de realisatie van een industrieterrein waarvoor een geluidproductieplafond geldt, waardoor deze instructieregel niet van toepassing is.

4.4.2 Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt er een geluidgevoelig gebouw toegevoegd. Hierdoor is onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. In opdracht van de initiatiefnemer is door AV-Consulting B.V. in opdracht van Aqua Terra Nova B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het rapport is akoestisch-technisch niet-akkoord voor de berekende geluidbelasting omdat op 22 juli 2026 de geluidproductieplafonds (hierna: GPP's) van provinciale wegen in werking zijn getreden. Voor de ruimtelijke afweging in het kader van ETFAL is het noodzakelijk dat aangetoond wordt dat er m.b.t. geluid in principe sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanwege het feit dat de exacte locatie van de woning op het perceel nog niet bekend is, is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de aanvrager bij de aanvraag omgevingsvergunning moet aantonen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5 Trillingen

4.5.1 Beoordelingskader

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels over het omgevingsaspect Trillingen opgenomen. De regels zien op activiteiten, anders dan wonen, die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie.

De belangrijkste instructieregel is het vereiste van aanvaardbaarheid, zoals opgenomen in artikel 5.83 van het Bkl. Het eerste lid van dat artikel verplicht gemeenten om in het omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Dit is een concretisering van het beginsel van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' waar het omgevingsplan invulling aan geeft. Rekening houden met trillingen door activiteiten werkt twee kanten op: bij het mogelijk maken van activiteiten nabij bestaande trillinggevoelige gebouwen, maar omgekeerd ook bij toelaten van trillinggevoelige gebouwen in de nabijheid van bestaande trillingen veroorzakende activiteiten.

Het tweede lid van artikel 5.83 Bkl bepaalt dat een omgevingsplan erin voorziet dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Het gaat hierbij, anders dan in het eerste lid, om trillingen door een individuele activiteit. Het Bkl geeft standaardwaarden aan waarmee in ieder geval wordt voldaan aan artikel 5.83, tweede lid. In afwijking van de standaardwaarden kan de gemeente aan de 'aanvaardbaarheid' ook voldoen door het gebruik van andere waarden. Ander dan het voormalige Activiteitenbesluit bevat het Bkl ook standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen. Onder trillingsgevoelige gebouwen worden gebouwen of gedeelten daarvan verstaan met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan (woonschepen en woonwagens uitgezonderd);
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

4.5.2 Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen trillingveroorzaken functies en activiteiten aanwezig. Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Omgevingsveiligheid

4.6.1 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).

4.6.2 Toetsing

Met behulp van de kaart ‘veilige leefomgeving’ uit de Atlas leefomgeving is op 22 augustus 2025 gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Met rode stip is de locatie van het plangebied aangegeven.

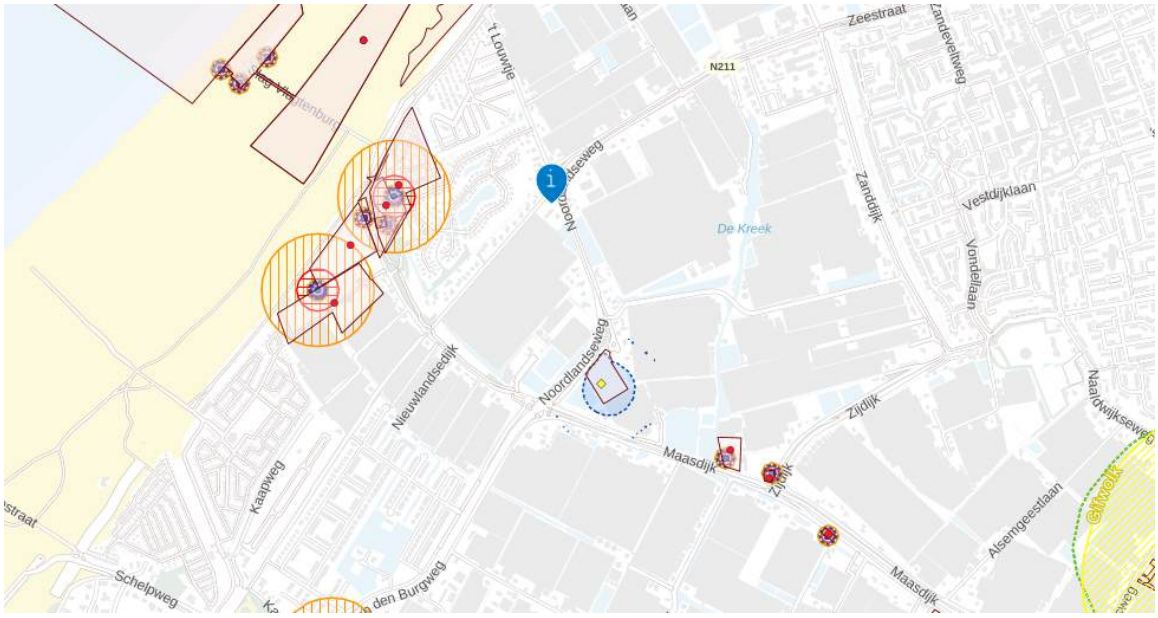


Uitsnede Atlas Veiligheid.

Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven

Het plangebied ligt in het gifwolkaandachtsgebied behorende tot meerdere bedrijven. Artikel 5.12, lid 4 Bkl bepaalt dat bij het beoordelen van het groepsrisico als gevolg van een gifwolk (bijvoorbeeld bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen) op beleidsmatige gronden een afstand van 1,5 km wordt gehanteerd (afkap). Voor een locatie binnen die 1,5 km wordt beoordeeld of aanvullende maatregelen nodig zijn.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart ‘Gifwolkaandachtsgebieden met afkap 1.500 m’ uit het Portaal Atlas Veiligheid (PAV) weergegeven.



Uitsnede Atlas Veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen een gifwolkaandachtsgebied met afkap. Daarnaast zal gezien de relatief beperkte omvang van het initiatief en de huidige populatiedichtheid geen sprake zijn van een verhoogd groepsrisico. Een verdere toetsing aan het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt buiten de brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebieden van transportroutes die op grond van het Basisnet zijn aangewezen. Dit betreft rijkswegen waar vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan, zoals vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de Regeling Basisnet.

De N211, die vrijwel direct naast het plangebied ligt, is de dichtstbijzijnde provinciale weg. Over deze weg vindt in beperktere mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats dan over de Basisnetroutes. Voor het vervoer over het Basisnet gelden specifieke regels met betrekking tot risicocontouren (zones rondom de route waar risico's kunnen optreden) en afstandseisen tot zogenoemde gevoelige functies, zoals scholen en ziekenhuizen. Deze regels zijn niet van toepassing op provinciale wegen.

Buisleidingen met gevaarlijke stoffen

Het plangebied bevindt zich niet in een aandachtsgebied van een buisleiding. Ten zuiden ligt de dichtstbijzijnde leiding. Dit zijn de volgende gasleidingen:

1. Op ca. 460 meter afstand van het plangebied ligt buisleiding NM-12256 van de NAM. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van deze leiding.



Uitsnede Atlas Veiligheid

Explosieven

Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat wordt verdacht op de aanwezigheid van explosieven.



4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 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:

1. 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.
2. 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.

In artikel 2.3 tot en met 2.7 van het Bkl zijn de omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht voor verschillende stoffen opgenomen voor de concentraties in de buitenlucht. In Nederland zijn de stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) het meest kritisch. In het algemeen geldt dat bij voldoen aan de normen voor deze stoffen, een overschrijding van de normen voor de overige stoffen redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Stof	Norm	Grenswaarde
NO_2	Kalenderjaargemiddelde	Maximaal 40 µg/m³
PM_{10}	Kalenderjaargemiddelde	Maximaal 40 µg/m³

Overzicht normen luchtverontreinigende stoffen

4.7.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in omzetting van de functie 'Groen' in de functie 'Agrarisch-Glastuinbouw' en de functie 'Wonen' voor de bouw van een uitplaatskavel. Dit geeft 77,4 extra vervoersbewegingen. Gebruikmakend van de NIBM-rekentool geeft dit de volgende berekening van de luchtkwaliteit:

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

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,6
	Aandeel vrachtverkeer	0,2%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,00
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Berekening NIBM-tool

Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Er is daarom geen verder onderzoek nodig naar het aspect luchtkwaliteit.

4.8 Water

4.8.1 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)

Kaderrichtlijnwater 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. Nú 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 m^2 hieraan moet voldoen. Voor iedere m^2 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.

4.8.2 Toetsing

Veiligheid en waterkeringen

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op het (veilig) functioneren en het beheer en onderhoud van waterkeringen. Om die reden is het van belang, dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen rekening houden met de effecten van die plannen op de aanwezige waterkeringen. Om te bepalen of het plangebied in of rondom een waterkering ligt is de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland geraadpleegd waarin de ligging en de minimale afmetingen van waterkeringen is vastgelegd.

Binnen een straal van 475 meter gezien vanaf het kavel zijn er geen waterkeringen aanwezig.



Uitsnede Leggerkaart Hoogheemraadschap Delfland 'Legger Regionale Waterkeringen

Waterkwantiteit

Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur met voldoende mogelijkheden voor waterberging. Dit streven heeft uiteindelijk tot doel wateroverlast voor de nieuwe en de al aanwezige functies in het gebied te voorkomen. Bij het voorkomen van wateroverlast en het verwerken van hemelwater hebben perceeleigenaar, gemeente en Delfland elk een verantwoordelijkheid. De perceeleigenaar moet het hemelwater zoveel mogelijk zelf verwerken bij de plaats waar het valt. De gemeente draagt zorg voor de inzameling en verwerking van het afstromend hemelwater. Dit betekent, dat de gemeente in eerste instantie inspanning moet doen om dit hemelwater vast te houden of terug te brengen in de bodem. Vervolgens kan het (al dan niet na zuivering) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Delfland is vervolgens verantwoordelijk voor de ontvangst van hemelwater in het oppervlaktewater.

Om te bepalen hoeveel waterberging nodig is om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen uitvoeren is gebruik gemaakt van de Watersleutel. Deze rekentool heeft Delfland ontwikkeld om voor eenvoudige plannen op basis van een aantal kenmerken van de ontwikkeling en het watersysteem snel inzicht te krijgen in de benodigde compensatie.

Voorafgaand aan het invullen van de watersleutel zijn er een aantal zaken geïnventariseerd, zoals hoogteligging maaiveld, huidige verharding, verharding in de nieuwe situatie. De watersleutel kon helaas niet met het gewenste peilgebied : GPG2015NND 7 met vastgesteld waterpeil 0,45 m. NAP ingevuld worden (deze staat niet in het systeem van de watersleutel), ik heb nu hiervoor het naastgelegen peilgebied gepakt, nummer GPG2015NND 16 met vastgesteld peil van 0,75 m. NAP.

Uitgangspunten berekening watersleutel:

- De gemiddelde hoogteligging van het maaiveld ligt nu op 1,15 N.A.P. en dat is circa 0,7meter boven het oppervlaktewaterpeil van 0,45 m N.A.P.
- De reeds aanwezige verharding is 370m² en bestaat uit het kas (links op figuur 4) op het kavel. In de nieuw te creëren situatie wordt de totale verharding uitgebreid naar 1085 m² doormiddel van een een Silo van 375m² + 1 woning, uitrit en terras. Zie ook tabel 1 en figuur 3 + 4 voor het complete overzicht.
- Huidige bestemming is 'groen' en de nieuwe situatie is 'agrarisch glastuinbouw' + 'wonen. Zie ook figuur 4

	Bestaande verharding	Nieuwe situatie
Bestaande kas	375 m2	375 m2
Asfalt + bestrating	-	85 m2
Woning (bouwvlakken)	-	180 m2
Silo	-	375 m2
Terras	-	75 m2
Totaal	**375 m2**	**1085 m2**

Tabel 1 toelichting verharding



Figuur 3 Bestaande situatie 23-03-2025



Figuur 4 nieuwe bestemmingen glastuinbouw en wonen + idee van de woning.

Uitkomst berekening watersleutel en invulling aan deze opgave

Door bovengenoemde uitgangspunten te verwerken in de watersleutel is duidelijk geworden dat er 354m² water gegraven / 70,8m³ water moet worden gecompenseerd ter compensatie van de ontwikkeling aan de Noordlandselaan. De compleet ingevulde berekening watersleutel kan geraadpleegd worden in bijlage A.

De volledige compensatie vindt middels een HWA noodsilo plaats naast de locatie van de woning op de glastuinbouwlocatie. Deze nieuwe silo is geen standaard HWA silo voor opvang hemelwater voor gebruik als gietwater. Deze silo is een noodopvangsilo om wateroverlast aan de Noordlandselaan te verminderen / te elimineren. De silo zal na elke regenbui, groot of klein, leeggepompt worden tot op 50cm. vanaf de bodem, hierdoor is er 180 m3 water beschikbaar als gietwater voor de woning.

Dit houdt tevens in dat er altijd 1520 m3 beschikbaar is voor gewoon regenwateropvang bij een normale regenbui, ruim voldoende gezien er maar 70,8 m3 benodigd is. Komt er vanuit Delfland een melding van hevige regenbuien dan zal rainlevelr in werking worden gesteld en zal deze silo geheel leeggepompt worden t.b.v. maximale opvang van deze hoosbui. Nadat deze hoosbui voorbij is zal noodsilo weer leeggepompt worden tot 50 cm. vanaf de bodem.



Op bijlage B is de tekening van de compensatie waterberging middels HWA noodsilo bijgevoegd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Aan de Noordlandselaan wordt de bestemming omgezet van groen naar agrarisch en wonen. Aan de Nieuwlandsedijk wordt dit groen gecompenseerd door bestemming verkeerd om te zetten naar groen, zie bijlage C.

Hierdoor is de verwachting dat er minder uitstoot van verontreinigde stoffen plaats zal vinden. De waterkwaliteit zal geen achteruitgang hebben door toevoeging van deze silo. Voor de ecologie is deze silo een positieve toevoeging omdat hierdoor wateroverlast (groen heeft nu overlast bij hevige regenval) verkregen zal worden vanaf de bestaande kas.

Onderhoud en bagger

Het onderhoud van de silo zal door de eigenaren worden uitgevoerd. Er verandert niets aan de structuur van de omliggende bestaande watergangen.

Bodem en grondwater

De woning wordt, zover nu bekend, gebouwd zonder kelder, dit zorgt ervoor dat er geen wijzigingen in de ondergrond plaatsvinden als het gaat om grondwater. De hoogte van het bouwpeil (vloerpeil) moet nog bepaald worden. De hoogte van de Noordlandselaan is ca 1,40 m. NAP, het huidige maaiveld niveau = 1,15 m. NAP. De woning zal naar verwachting ca 25 centimeter boven straatniveau gebouwd worden (bouwpeil ca 1,65 m. NAP).

Het oppervlaktewaterpeil is volgens het peilbesluit 0,45 m. NAP. Sonderingen zullen uiteindelijk bepalen hoe hoog het grondwaterpeil staat en of er aanvullende grondwerken nodig zijn mocht het grondwaterpeil te hoog zijn.

De verwachting is dat de drooglegging ruim 1,2 meter zal zijn. De ophoging van het kavel draagt ook bij om grondwateroverlast en overlast uit het oppervlaktewater te voorkomen. Voor het realiseren van de woning op het kavel zal er dan ook geen (tijdelijke) grondwatermaatregelen nodig zijn.

Afvalwater en riolering

De naast gelegen en tegenover gelegen woningen zijn aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel middels een rioolput. De nieuw te bouwen woning zal ook op dit rioleringsstelsel aangesloten moeten worden. Op deze manier kan het afvalwater via de juiste route naar de dichtstbijzijnde afvalwaterzuivering getransporteerd worden. Momenteel zijn er voor zover bekend geen knelpunten of problemen bekend als het gaat om de capaciteit van het rioleringsstelsel of de zuivering.

Het regenwater wat binnen de kavelgrens valt zal gescheiden blijven van het afvalwater. Dit water zal vastgehouden worden binnen de kavelgrens doormiddel van een grote regenwaterinstallatie (zie hoofdstuk ‘klimaatadaptatie’) en het onverharde deel van ruim 65%. Vervolgens kan het overtollig regenwater afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.

Klimaatadaptatie.

Naast de verplichte compensatieregel (70,8m³), welke in zijn geheel door een zeer grote silo (1700 m³) met rainlevelr wordt bewerkstelligt, ziet de initiatiefnemer geen dringende noodzaak om verdere klimaat adaptieve maatregelen te treffen.

De koppeling van de woning aan het HWA stelsel van de kas welke 2 bassins heeft met totaal 31.750m³,

de nieuwe HWA silo van 1.700m³ + Rainlevelr systeem zorgt voor een zeer klimaat adaptief systeem met altijd meer dan voldoende capaciteit HWa opvang.

Daarnaast blijft ruim 65% van het woonkavel blijft ‘open’ groen alsmede blijft om de silo heen ca 430m² groen waar het water kan infiltreren in de bodem. De kavel wordt ook ca 45 centimeter om de woning opgehoogd waardoor er ook meer buffercapaciteit in de bodem ontstaat.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het plan van de initiatiefnemer past binnen het beleid van Delfland en de gemeente. Op de volgende manieren worden de waterhuishoudkundige functies geborgd:

Met behulp van de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland is berekend of, en zo ja hoeveel, watercompensatie er nodig is. Om geen negatief effect op de waterhuishouding te creëren wordt er 70,8 m³ (werkelijk 1.700 m³) water gecompenseerd binnen hetzelfde peilgebied op eigen grondgebied. Ook zal het kavel tpv de woning en inrit ca 50 centimeter opgehoogd worden waardoor er ruim 1 meter drooglegging ontstaat t.o.v. het oppervlaktewater.

Daarnaast ziet de initiatiefnemer het belang om meer maatregelen te nemen dan er gevraagd wordt door de gemeente en het Hoogheemraadschap. Om in te spelen op het veranderende klimaat waar zowel extreme droogte als extreme neerslag steeds vaker en heftiger voorkomt wordt de woning gekoppeld aan het HWA systeem van de kas welke bestaand uit 2 bassins van totaal 31.750 m³ + de nieuw noodsilo van 1.700 m³ welke middels Rainlevelr systeem van H.H. van Delfland aangestuurd wordt zodat er altijd voldoende opvang van water aanwezig is. Daarnaast blijft ruim 65% van het woonkavel blijft ‘open’ groen en ruim 430 m2 om de silo heen blijft ópen’ groen waar het water kan infiltreren in de bodem.

4.9 Flora en Fauna

4.9.1 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 Nederlandse 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.

4.9.2 Toetsing

4.9.2.1 Soortenbescherming

Uit deze eco-effectscan blijkt dat er geen noodzaak is tot het uitvoeren van nadere toetsing aan de Omgevingswet.

Soortgroep	Wet	Geadviseerde vervolgstappen
Vaatplanten		
Beschermde soorten	Ow 11.46 Ow 11.54	Aanwezigheid uitgesloten.
Algemene soorten	Ow 11.27	Werken conform zorgplicht.
Vogels		
Soorten met jaarrond beschermde verblijfplaats	Ow 11.37	Aanwezigheid uitgesloten.
Categorie 5 soorten	Ow 11.37	Aanwezigheid uitgesloten.
Algemene soorten	Ow 11.37 Ow 11.27	Verstoring broedende vogels voorkomen.
Grondgebonden zoogdieren		
Beschermde soorten	Ow 11.46 Ow 11.54	Aanwezigheid uitgesloten.
Algemene en vrijgestelde soorten	Ow 11.27	Werken conform zorgplicht.
Vleermuizen		
Verblijfplaatsen	Ow 11.46	Aanwezigheid uitgesloten.
Vliegroutes en foerageergebied	Ow 11.46	Rekening houden met verlichting tijdens werkzaamheden en in de uiteindelijke situatie.
Amfibieën		
Beschermde soorten	Ow 11.46 Ow 11.54	Aanwezigheid uitgesloten.
Algemene en vrijgestelde soorten	Ow 11.27	Werken conform zorgplicht.
Reptielen		
Beschermde soorten	Ow 11.46 Ow 11.54	Aanwezigheid uitgesloten.

Vissen		
Beschermde soorten	Ow 11.46 Ow 11.54	N.v.t.
Algemene soorten	Ow 11.27	N.v.t.
Overige soorten		
Beschermde soorten	Ow 11.46 Ow 11.54 Ow 11.27	Aanwezigheid uitgesloten.

Kleur	Betekenis
Groen	Werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden met inachtneming van de algemene zorgplicht. Verdere vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.
Geel	Werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd mits maatregelen genomen worden of conform een goedgekeurde gedragscode gewerkt wordt. Indien negatieve effecten niet uitgesloten kunnen worden is nader onderzoek noodzakelijk.
Rood	Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten, functie van het plangebied voor de betreffende soorten en de invloed van het project op individuen en de gunstige staat van instandhouding van de soort is noodzakelijk. Indien uit het onderzoek blijkt dat betreffende soort aanwezig is en negatieve effecten niet uit te sluiten dan wel te voorkomen zijn dient ontheffing aangevraagd te worden.

Advies en vervolgstappen

Broedvogels

De haag op de grens van het plangebied en de Noordlandseweg en het water in de hoek van het plangebied zijn geschikt als broedlocatie voor algemene vogels. Alle vogels zijn tijdens het broeden beschermd en mogen dan niet verstoord worden1. Er wordt aanbevolen om buiten het broedseizoen, deze duurt grofweg van maart t/m juli, te werken. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient kort voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een broedvogelcontrole plaats te vinden.

Vleermuizen

Er wordt geadviseerd de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren om zo overvliegende en/of foeragerende vleermuizen niet te verstoren. Indien dit niet mogelijk is, dient uitstraling van verlichting naar de omgeving voorkomen te worden. Indien er bij de werkzaamheden of in de uiteindelijke situatie nieuwe verlichting wordt geplaatst, wordt aanbevolen om verlichting toe te passen die verstoring bij vleermuizen zoveel mogelijk beperkt. De lichthinder voor vleermuizen door straatverlichting kan aanzienlijk worden beperkt door amberkleurig (1800-2200 K) UV-vrije LED-armaturen, lagere lichtmasten en de toepassing van een scherpe afsnede van de lichtinval.

Amfibieën

Het plangebied is niet geschikt voor rugstreeppadden. De rugstreeppad komt wel in de nabije omgeving van het plangebied voor. Gezien de tussengelegen infrastructuur en beschoeide watergangen is het uitgesloten dat deze soort binnen het plangebied terecht komt. De aanwezigheid van strikt beschermde amfibieënsoorten kan worden uitgesloten. Nadere toetsing aan de Omgevingswet is niet noodzakelijk.

Bomen

Bij het aanplanten van bomen kan er best gekozen worden voor inheemse soorten die lang bloesem dragen (en dus kunnen fungeren als drachtboom voor insecten) en die bestand zijn tegen stadshitte. Een grote boonkroon zorgt voor schaduw onder de boom en beschutting tussen de takken. Verder laat een ruime boomspiegel voldoende water en zuurstof door; dat maakt de boom gezond en duurzaam. Bovendien zorgt een ruimere boomspiegel voor minder opdrukking van het wegdek door wortelgroei. In een ideale situatie is de boomspiegel even groot als de boomkroonprojectie.

Aquatische fauna

Er moet erop gelet worden, gezien de ligging van de sloot direct aan het plangebied, dat afval- en spoelwater van materieel tijdens de werkzaamheden niet in de sloten wordt geloosd vanwege de nadelige gevolgen voor het watermilieu. Een ander punt van aandacht door de ligging aan de watergang

is het zwerfvuil dat gemakkelijk vrijkomt bij de bouw van een woning. Door het plaatsen van een vuilcontainer en het geven van een instructie kan worden voorkomen dat zwerfvuil in de watergang terecht komt.

Zorgplicht

Te allen tijde dienen opdrachtgever, uitvoerder en aannemers zich te houden aan de algemene en specifieke zorgplicht. Algemene zorgplicht houdt in dat er altijd rekening met in het wild levende dieren en planten gehouden moet worden. Er moet, anders gezegd, voorkomen worden dat deze onnodig gedood, verwond of aangetast worden. Alle dieren, ook de niet beschermde soorten, moeten de ruimte en tijd krijgen om te kunnen vluchten en zichzelf in veiligheid te brengen. Conform artikel 11.27 (Bal) dient contact opgenomen te worden met Aqua-Terra Nova als er tijdens de werkzaamheden onverhoopt dieren worden aangetroffen die niet uit zichzelf (kunnen) vluchten.

Natuurinclusiviteit

Om de natuur voldoende ruimte te geven is het advies om rekening te houden met natuurinclusiviteit. Op de website van de Nationale Kennisbank Natuurinclusief Bouwen, NKNB.nl zijn alle maatregelen in te zien waarvan de effectiviteit is bewezen. Deze helpt bij het verhogen van de natuurinclusiviteit van veel projecten.

4.9.2.2 gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Op de onderstaande kaart is te zien dat het plangebied geen deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. Het maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals Natura 2000, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. Binnen een straal van 10 kilometer liggen de volgende Natura 2000-gebieden:

- Solleveld & Kapittelduinen op 460 m
- Westduinpark & Wapendal op 9,6 km



Uitsnede Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en

optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen uitgesloten worden.

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebied:

Als een bouwproject afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, is daarvoor, naast een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen (artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet) en een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zelf, een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Degene die bouw- en sloopwerkzaamheden verricht, moet altijd adequate maatregelen treffen (zoals werktuigen minder stationair laten draaien) om de stikstofemissie te beperken (artikel 7.19a, Bbl). Dat geldt alleen voor een van de volgende gevallen:

- Voor het bouwen is een omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit nodig.
- Voor het bouwen is een bouwmelding nodig.
- Voor het slopen is een melding nodig omdat er meer dan 10 m³ aan afval vrijkomt.
- Informatie over maatregelen die de stikstofemissie beperken, moet naar het bevoegd gezag toegestuurd worden met:

1. de bouwmelding of sloopmelding (artikel 7.5c Bbl;
2. de vergunningaanvraag voor de technische bouwactiviteit (artikel 7.12a Omgevingsregeling)

4.9.2.3 Houtopstanden

Onder een houtopstand wordt verstaan ‘een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend’1. Deze is beschermd onder de Omgevingswet. Er gelden rijksregels voor het vellen en herplanten van houtopstanden. De Omgevingswet verplicht de gemeenteraad om een bebouwingscontour houtkap vast te stellen in het omgevingsplan (artikel 5.165b, Besluit kwaliteit leefomgeving). Met het aanwijzen van de bebouwingscontour houtkap bepaalt de gemeente wanneer de regels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) over het vellen van houtopstanden gelden.

Die gelden namelijk alleen buiten de bebouwingscontour houtkap. Deze bebouwingscontour houtkap kan overeenkomen met de bebouwde kom, maar hoeft niet per se. Binnen de bebouwde kom geldt de algemene plaatselijke verordening (APV). Bij het schrijven van onderhavige rapportage is ervan uitgegaan dat er bij de werkzaamheden geen bomen worden verwijderd. Een melding bij de provincie Zuid-Holland is niet noodzakelijk.

4.10 Bodem

4.10.1 Wettelijk kader

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).

4.10.2 Toetsing

Namens de initiatiefnemer is door BMA Milieu B.V. met kenmerk MBO.2025.0225 van 22 december 2025 een milieukundig bodemonderzoek Noordlandseweg nabij 85 ’s-Gravenzande Gemeente Westland opgesteld. Het bodemonderzoek geeft voldoende inzicht in de bodemkwaliteit ter plaatse van de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.11 Cultuurhistorische aspecten

4.11.1 Beoordelingskader

Algemeen

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 ruimere of striktere 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 100m² vondsten 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 cultureel erfgoed moeten beschermen door middel van een toereikend beschermingsregime in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels.

4.11.2 Toetsing

Volgens het tijdelijk omgevingsplan Westland onderdeel 'Glastuinbouwgebied Westland' hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met de functieaanduiding "(swr-1)". Uit de toelichting blijkt het volgende:

Deze verwachtingszone bestaat uit gebieden waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Deze zone bestaat uit buitendijks gebied (westelijke zijde van de gemeente) en de droogmakerij aan oostelijke zijde van de gemeente. Het buitendijkse gebied heeft door de eeuwen heen blootgestaan aan grote invloeden vanuit zee. Daardoor waren ten eerste de bewoningsmogelijkheden zeer beperkt. Ten tweede hebben eventuele archeologische resten, die ooit aanwezig zijn geweest, na hun totstandkoming eeuwenlang bloot gestaan aan de invloed vanuit zee. Hierdoor zijn archeologische vindplaatsen verspoeld en geërodeerd. De droogmakerij in het oosten van Westland betreft een zone waarin de oorspronkelijk aanwezige afzettingen van het Hollandveen Laagpakket zijn afgegraven. Eventuele vindplaatsen die zich in en op dit veen bevonden zijn daardoor verdwenen.

In deze verwachtingszone geldt een zeer lage trefkans voor archeologische vindplaatsen. Indien archeologisch materiaal wordt aangetroffen is de kans bovendien zeer groot dat het hier om context loos materiaal gaat. Om deze reden worden er in deze zone dan ook geen voorwaarden verbonden aan het verlenen van een omgevingsvergunning. Wel is het zo dat ook in deze zone de algemene

meldingsplicht van toeval vondsten van toepassing blijft en dat een eventuele archeologische inspectie tijdens bodem verstorende werkzaamheden moet worden toegestaan.

4.12 Gezondheid

4.12.1 Beoordelingskader

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid

4.12.2 Toetsing

Zoals uit voorgaande paragrafen blijkt voldoet het plan aan de geldende (milieu)normen en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De realisatie van de nieuwe woning kan een bijdrage leveren aan de gezondheid. Immers, goed en veilig wonen is belangrijk voor een gezond leven. De nieuwe woning voldoen aan de meest recente technische eisen (o.a. gelet op luchtkwaliteit, duurzaamheid etc.). Daarmee wordt goede en geschikte huisvesting gerealiseerd wat een positief effect heeft op de gezondheid.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Juridisch kader TAM-IMRO (omgevingsplan)

Voor voorliggend plan is gebruik gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) om op basis van de RO standaarden 2012 na inwerktreden van de Omgevingswet het omgevingsplan te kunnen ontsluiten in het DSO.

Dit TAM-omgevingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de functies aangewezen op locaties. Aan deze locaties zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het TAM-omgevingsplan ten grondslag liggen. Ook is de motivatie van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het TAM-omgevingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.

5.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de functies en activiteiten weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.1.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de algemene bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II bevat aan locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsregels. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

In het tweede hoofdstuk, de functies en activiteiten, staan de verschillende functies op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Toepassingsbereik
- Functieomschrijving
- Beoordelingsregels bouwactiviteiten
- Specifieke bouwregels
- Specifieke gebruiksregels

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Wettelijk vooroverleg

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het wettelijke vooroverleg (op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) vervallen. Echter is er wel een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow). In dat kader wordt het vooroverleg door de verschillende bestuursorganen alsnog gehanteerd.

6.1.2 Participatie

Op grond van artikel 10.2, lid 2 van Omgevingsbesluit geldt een participatieverplichting bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan. In het vaststellingsbesluit moet staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat met de resultaten gedaan is.

6.1.3 Zienswijzen

Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen. Dit kan schriftelijk of mondeling.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft met ingang van vrijdag 19 december 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit omgevingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging is 1 zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland binnengekomen. De zienswijze is in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland voorzien van een antwoord.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zal de overheid vaak kosten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De wettelijke regeling voor kostenverhaal is niet van toepassing voor gronden die de gemeente in eigendom heeft of in erfpacht uitgeeft, omdat kostenverhaal dan wordt verrekend via de gronduitgifte of de erfpachtcanon. Voor de overige gronden (vol eigendom) bevat afdeling 13.6 van de Omgevingswet de regeling voor kostenverhaal. De wet geeft de uitgangspunten en vereisten op basis waarvan de kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald.

Bij het opnemen van nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden in het omgevingsplan wordt gelijktijdig bepaald of een kostenverhaalsgebied moet worden aangewezen. Van belang is of er sprake is van een bouw- of gebruiksactiviteit waarvoor kostenverhaal verplicht is (artikel 13.11 Ow). In artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob) zijn deze activiteiten limitatief aangewezen. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of transformatie van gebouwen naar een andere functie, zoals een kantoor- of een winkelfunctie.

In sommige gevallen zijn de te verhalen kosten gering. Deze gevallen zijn opgesomd in artikel 8.14 Ob. Het bestuursorgaan kan besluiten in die gevallen geen kosten te verhalen (artikel 13.11 Ow). Als de activiteit niet onder deze uitzondering valt is kostenverhaal verplicht.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 1 uitplaatskavel. Daarmee is het plan kostenverhaalsplichtig. Als kostenverhaal verplicht is wordt bij voorkeur een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst afgesloten met een initiatiefnemer (artikel. 13.13 Ow). Deze moet zijn afgesloten voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld.

De gronden die onderdeel uitmaken van het initiatief zijn voor een deel in eigendom van de initiatiefnemer en van de gemeente. Met de gemeente is een koopovereenkomst gesloten om de gronden aan te kopen. Het kostenverhaal en de nadeelcompensatieovereenkomst maken onderdeel uit

van de koopovereenkomst. De kosten voor het TAM-omgevingsplan worden verhaald via het heffen van leges volgens de tarieventabel behorende bij de legesverordening 2025.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1 Waterparagraaf

Waterparagraaf Noordlandselaan tegenover nr 33 / 69A

Inleiding
De wens van de initiatiefnemer is om aan de achterzijde van het bedrijf Young Grow aan de Noordlandselaan tegenover nr 33 / 69A een Silo en Woning te realiseren. Omdat de kavels de bestemming Groen hebben dient dit omgezet te worden in 1180 m2 'Agrarisch - Glastuinbouw'' en 995 m2 in 'Wonen'. Bij het realiseren van de silo en de woning wil de initiatiefnemer zo veel mogelijk bijdragen aan een robuuste omgeving om wateroverlast te voorkomen.

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

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW).

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

Provinciaal:
- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Regionaal:
- Deelstroomgebiedsvisie Zuid-Holland Zuid.

Beleid waterbeheerder In het Waterbeheerplan 2022-2027 (WBP6) heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor o.a. 'kwaliteit', 'kwantiteit' en 'veiligheid' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkt deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

In 2024 heeft het Hoogheemraadschap de Handreiking weging waterbelang voor gemeenten vastgesteld en daarna regelmatig geactualiseerd. De handreiking is specifiek geschreven voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. Met deze handreiking wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het Hoogheemraadschap van Delfland procedureel en inhoudelijk omgaat met de weging van het waterbelang. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de landelijke en provinciale regelgeving. Met de weging van het waterbelang wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke planvorming. Voorkomen moet worden, dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om het watersysteem te verbeteren.

Huidige situatie
De planlocatie is gelegen in de het polderland (Noordpolder). Er liggen in of binnen een straal van 475 meter geen waterkeringen. (dichtstbijzijnde waterkering is de: ZW14-5-BZBI01: Primaire waterkering: Zandige kust)

De kavelgrens van de planlocatie grenst aan de Noordlandselaan en aan de kavel van de Noordlandseweg 69B en heeft geen directe verbinding met open water.
Het betreft een klein deel van perceel M 2014, en percelen M 2004 + M 2021

In de huidige situatie bestaat de planlocatie van 2175 m2 is reeds 375 m2 al bebouwd met een kas middels een verkregen vergunning. De overige 1800 m2 bestaat uit gras, er is verder geen verharding aanwezig. De neerslag die in de huidige situatie valt kan in 83% van het totale oppervlak infiltreren in de bodem.

Op de huidige locatie is er naast de bestaande kas met HWA geen bebouwing aanwezig waardoor er geen afvalwater wordt geproduceerd.

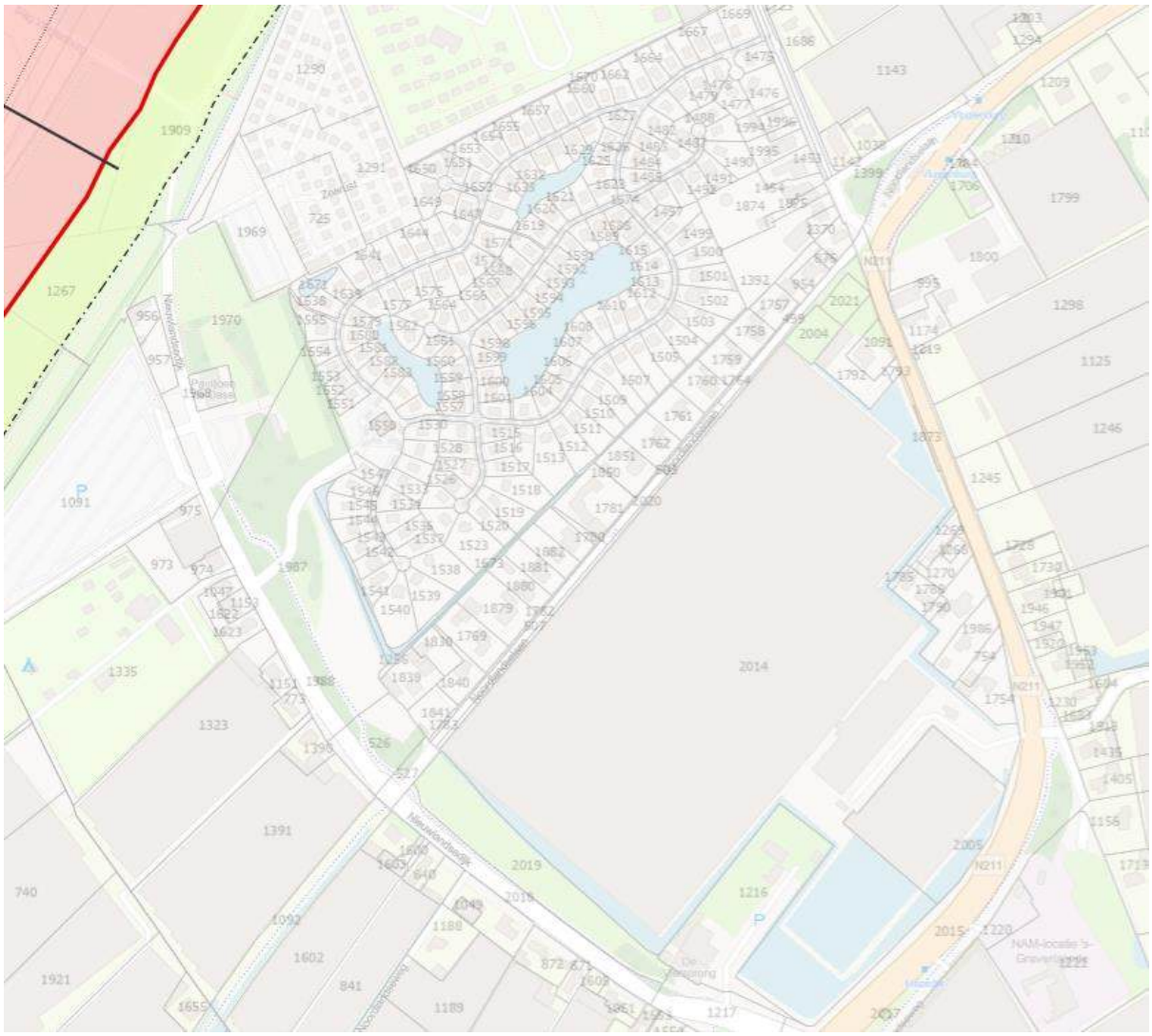


Figuur 1 huidige situatie kavel Noordlanselaan tegenover nr 33 + 69A.

Toekomstige situatie

Veiligheid en waterkeringen
Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op het (veilig) functioneren en het beheer en onderhoud van waterkeringen. Om die reden is het van belang, dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen rekening houden met de effecten van die plannen op de aanwezige waterkeringen. Om te bepalen of het plangebied in of rondom een waterkering ligt is de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland geraadpleegd waarin de ligging en de minimale afmetingen van waterkeringen is vastgelegd.

Binnen een straal van 475 meter gezien vanaf het kavel zijn er geen waterkeringen aanwezig.



Figuur 2 Uitsnede (planlocatie) Leggerkaart Hoogheemraadschap van Delfland - Legger Regionale Waterkeringen

Waterkwantiteit
Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur met voldoende mogelijkheden voor waterberging. Dit streven heeft uiteindelijk tot doel wateroverlast voor de nieuwe en de al aanwezige functies in het gebied te voorkomen. Bij het voorkomen van wateroverlast en het verwerken van hemelwater hebben perceeleigenaar, gemeente en Delfland elk een verantwoordelijkheid. De perceeleigenaar moet het hemelwater zoveel mogelijk zelf verwerken bij de plaats waar het valt. De gemeente draagt zorg voor de inzameling en verwerking van het afstromend hemelwater. Dit betekent, dat de gemeente in eerste instantie inspanning moet doen om dit hemelwater vast te houden of terug te brengen in de bodem. Vervolgens kan het (al dan niet na zuivering) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Delfland is vervolgens verantwoordelijk voor de ontvangst van hemelwater in het oppervlaktewater.

Om te bepalen hoeveel waterberging nodig is om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen uitvoeren is gebruik gemaakt van de Watersleutel. Deze rekentool heeft Delfland ontwikkeld om voor eenvoudige plannen op basis van een aantal kenmerken van de ontwikkeling en het watersysteem snel inzicht te krijgen in de benodigde compensatie.
Voorafgaand aan het invullen van de watersleutel zijn er een aantal zaken geïnventariseerd, zoals hoogteligging maaiveld, huidige verharding, verharding in de nieuwe situatie.

De watersleutel kon helaas niet met het gewenste peilgebied : GPG2015NND 7 met vastgesteld waterpeil 0,45 m. NAP ingevuld worden (deze staat niet in het systeem van de watersleutel), ik heb nu hiervoor het naastgelegen peilgebied gepakt, nummer GPG2015NND 16 met vastgesteld peil van 0,75 m. NAP.

Uitgangspunten berekening watersleutel:

- De gemiddelde hoogteligging van het maaiveld ligt nu op 1,15 N.A.P. en dat is circa 0,7 meter boven het oppervlaktewaterpeil van 0,45 m N.A.P.

- De reeds aanwezige verharding is 370m2 en bestaat uit het kas (links op figuur 4) op het kavel. In de nieuw te creëren situatie wordt de totale verharding uitgebreid naar 1085 m2 doormiddel van een een Silo van 375 m2 + 1 woning, uitrit en terras. Zie ook tabel 1 en figuur 3 + 4 voor het complete overzicht.

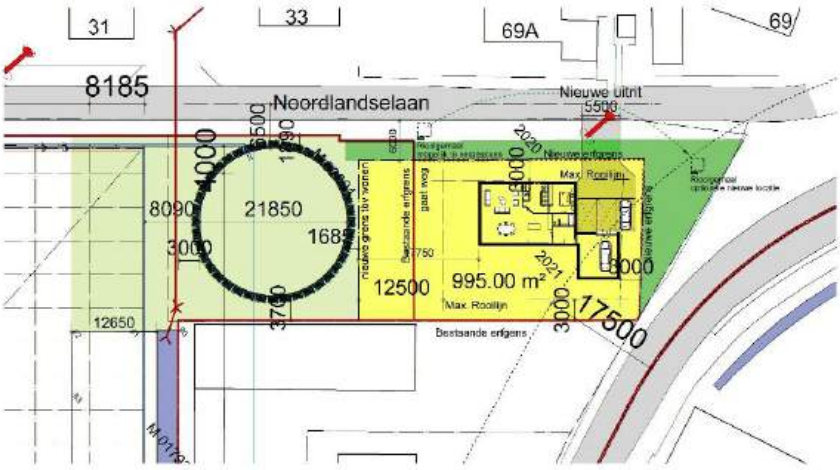
- Huidige bestemming is ‘groen’ en de nieuwe situatie is ‘agrarisch glastuinbouw’ + ‘wonen. Zie ook figuur 4.

	Bestaande verharding	Nieuwe situatie
Bestaande kas	375 m2	375 m2
Asfalt + bestrating	-	85 m2
Woning (bouwvlakken)	-	180 m2
Silo	-	375 m2
Terras	-	75 m2
Totaal	**375 m2**	**1085 m2**

Tabel 1 toelichting verharding



Figuur 3 Bestaande situatie 23-03-2025



	Nieuwe bestemming glastuinbouw	1180 m2
	Nieuwe bestemming wonen	995 m2
	Totale oppervlakte	2175 m2
	Bestaande bestemming groen blijft	323 m2

Figuur 4 nieuwe bestemmingen glastuinbouw en wonen + idee van de woning.

Uitkomst berekening watersleutel en invulling aan deze opgave
Door bovengenoemde uitgangspunten te verwerken in de watersleutel is duidelijk geworden dat er 354 m2 water gegraven / 70,8 m3 water moet worden gecompenseerd ter compensatie van de ontwikkeling aan de Noordlandselaan. De compleet ingevulde berekening watersleutel kan geraadpleegd worden in bijlage A.

De volledige compensatie vindt middels een HWA noodsilo plaats naast de locatie van de woning op de glastuinbouwlocatie.

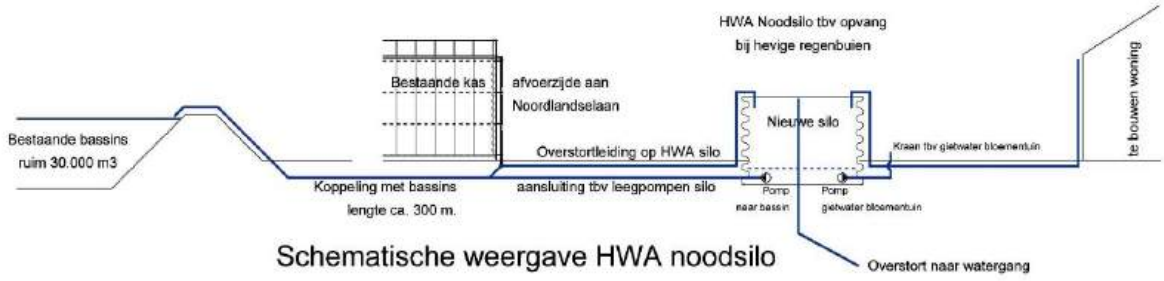
Deze nieuwe silo is geen standaard HWA silo voor opvang hemelwater voor gebruik als gietwater. Deze silo is een noodopvangsilo om wateroverlast aan de Noordlandselaan te verminderen / te elimineren.

De silo zal na elke regenbui, groot of klein, leeggepompt worden tot op 50cm. vanaf de bodem, hierdoor is er 180 m3 water beschikbaar als gietwater voor de woning.

Dit houdt tevens in dat er altijd 1520 m3 beschikbaar is voor gewoon regenwateropvang bij een normale regenbui, ruim voldoende gezien er maar 70,8 m3 benodigd is.

Komt er vanuit Delfland een melding van hevige regenbuien dan zal rainlevelr in werking worden gesteld en zal deze silo geheel leeggepompt worden tbv maximale opvang van deze hoosbui.

Nadat deze hoosbui voorbij is zal noodsilo weer leeggepompt worden tot 50 cm. vanaf de bodem.



Figuur 5 schematische weergave van de HWA Noodsilo tbv bescherming noordlandselaan.

Op bijlage B is de tekening van de compensatie waterberging middels HWA noodsilo bijgevoegd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie
Aan de Noordlandselaan wordt de bestemming omgezet van groen naar agrarisch en wonen.
Aan de Nieuwlandsedijk wordt dit groen gecompenseerd door bestemming verkeer om te zetten naar groen, zie bijlage C.
Hierdoor is de verwachting dat er minder uitstoot van verontreinigde stoffen plaats zal vinden.
De waterkwaliteit zal geen achteruitgang hebben door toevoeging van deze silo.
Voor de ecologie is deze silo een positieve toevoeging omdat hierdoor wateroverlast (groen heeft nu overlast bij hevige regenval) verkregen zal worden vanaf de bestaande kas.

Onderhoud en bagger
Het onderhoud van de silo zal door de eigenaren worden uitgevoerd. Er verandert niets aan de structuur van de omliggende bestaande watergangen.

Bodem en grondwater
De woning wordt, zover nu bekend, gebouwd zonder kelder, dit zorgt ervoor dat er geen wijzigingen in de ondergrond plaatsvinden als het gaat om grondwater.

De hoogte van het bouwpeil (vloerpeil) moet nog bepaald worden. De hoogte van de Noordlandselaan is ca 1,40 m. NAP, het huidige maaiveld niveau = 1,15 m. NAP.
De woningen zullen naar verwachting ca 25 centimeter boven straatniveau gebouwd worden (bouwpeil ca 1,65 m. NAP).

Het oppervlaktewaterpeil is volgens het peilbesluit 0,45 m. NAP. Sonderingen zullen uiteindelijk bepalen hoe hoog het grondwaterpeil staat en of er aanvullende grondwerken nodig zijn mocht het grondwaterpeil te hoog zijn.

De verwachting is dat de drooglegging 1,2 meter zal zijn. De ophoging van het kavel draagt ook bij om grondwateroverlast en overlast uit het oppervlaktewater te voorkomen.

Voor het realiseren van de woning op het kavel zal er dan ook geen (tijdelijke) grondwatermaatregelen nodig zijn.

Afvalwater en riolering
De naast gelegen en tegenover gelegen woningen zijn aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel middels een rioolput. De nieuw te bouwen woning zal ook op dit rioleringsstelsel aangesloten moeten worden. Op deze manier kan het afvalwater via de juiste route naar de dichtstbijzijnde afvalwaterzuivering getransporteerd worden. Momenteel zijn er voor zover bekend geen knelpunten of problemen bekend als het gaat om de capaciteit van het rioleringsstelsel of de zuivering.

Het regenwater wat binnen de kavelgrens valt zal gescheiden blijven van het afvalwater. Dit water zal vastgehouden worden binnen de kavelgrens doormiddel van een grote regenwaterinstallatie (zie hoofdstuk ‘klimaatadaptatie’) en het onverharde deel van ruim 65%. Vervolgens kan het overtollig regenwater afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.

Klimaatadaptatie.
Naast de verplichte compensatieregel (70,8 m3), welke in zijn geheel door een zeer grote noodsilo tbv waterberging (1700 m3) met rainlevelr wordt bewerkstelligt waarbij er te allen tijde water beschikbaar is voor tuinbesproeiing, ziet de initiatiefnemer geen dringende noodzaak om verdere klimaat adaptieve maatregelen te treffen.

De koppeling van de woning aan het HWA stelsel van de kas welke 2 bassins heeft met totaal 31.750 m3, de nieuwe HWA noodsilo van 1.700 m3 + Rainlevelr systeem zorgt voor een zeer klimaat adaptief systeem met altijd meer dan voldoende capaciteit HWA opvang.

Daarnaast blijft ruim 65% van het woonkavel blijft ‘open’ groen alsmede blijft om de silo heen ca 430 m2 groen waar het water kan infiltreren in de bodem. De kavel wordt ook ca 50 centimeter om de woning opgehoogd waardoor er ook meer buffercapaciteit in de bodem ontstaat.

Conclusie en vertaling in verbeelding en regels
Concluderend kan gesteld worden dat het plan van de initiatiefnemer past binnen het beleid van Delfland en de gemeente. Op de volgende manieren worden de waterhuishoudkundige functies geborgd:

Met behulp van de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland is berekend of, en zo ja hoeveel, watercompensatie er nodig is. Om geen negatief effect op de waterhuishouding te creëren wordt er 70,8 m3 (werkelijk 1.700 m3) water gecompenseerd binnen hetzelfde peilgebied op eigen grondgebied. Ook zal het kavel tpv de woning en inrit ca 50 centimeter opgehoogd worden waardoor er ruim 1 meter drooglegging ontstaat t.o.v. het oppervlaktewater.

Daarnaast ziet de initiatiefnemer het belang om meer maatregelen te nemen dan er gevraagd wordt door de gemeente en het Hoogheemraadschap. Om in te spelen op het veranderende klimaat waar zowel extreme droogte als extreme neerslag steeds vaker en heftiger voorkomt wordt de woning gekoppeld aan het HWA systeem van de kas welke bestaand uit 2 bassins van totaal 31.750 m3 + de nieuw noodsilo van 1.700 m3 welke middels Rainlevelr systeem van H.H. van Delfland aangestuurd wordt zodat er altijd voldoende opvang van water aanwezig is. Daarnaast blijft ruim 65% van het woonkavel blijft ‘open’ groen en ruim 430 m2 om de silo heen blijft ópen’ groen waar het water kan infiltreren in de bodem.

Bijlagen

Bijlage A – Watersleutel (27-11-25)

Bijlage B – Tekening 185 Nieuwe silo

Bijlage C – Tekening 122 Situatie nieuw

Bijlage 2 Bijlage A - watersleutel

Watersleutel

Versie 01-2025

Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.

Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.

Projectnaam & omschrijving

27-11-2025	**Young Grow**
17 48 2 0 44	**Noordlandselaan**

Watersysteem

polder/boezem		**Nieuwland en Noordland**
gemaalcapaciteit	*mm/etmaal*	**23,8**
peilgebied	kaart	**GPG2015NND XVI**

Oppervlakteverdeling plangebied			**HUIDIG**	**TOEKOMSTIG**	
Stedelijk en/of natuur					
	verhard infrastr./bebouwing	*m²*	**375**	**340**	
	onverhard stedelijk en/of natuur	*m²*	**1800**	**655**	
Agrarisch glastuinbouw					
	verhard glasgebied	*m²*	**0**	**745**	
	onverhard glasgebied	*m²*	**0**	**435**	
Agrarisch gras, akkerbouw					
	verhard landelijk	*m²*	**0**	**0**	
	onverhard landelijk	*m²*	**0**	**0**	
Water					
	huidig aanwezig water	*m²*	**0**	**0**	
Totaal					
	oppervlakte plangebied	*m²*	**2175**	**2175**	1

Gebiedskenmerken	**HUIDIG**	**TOEKOMSTIG**

gemiddeld maaiveld	*NAP m*	**1,15**	**1,15**
maatgevend peil	*NAP m*	**0,75**	**0,75**
gemiddelde drooglegging	*m*	**0,4**	**0,4**

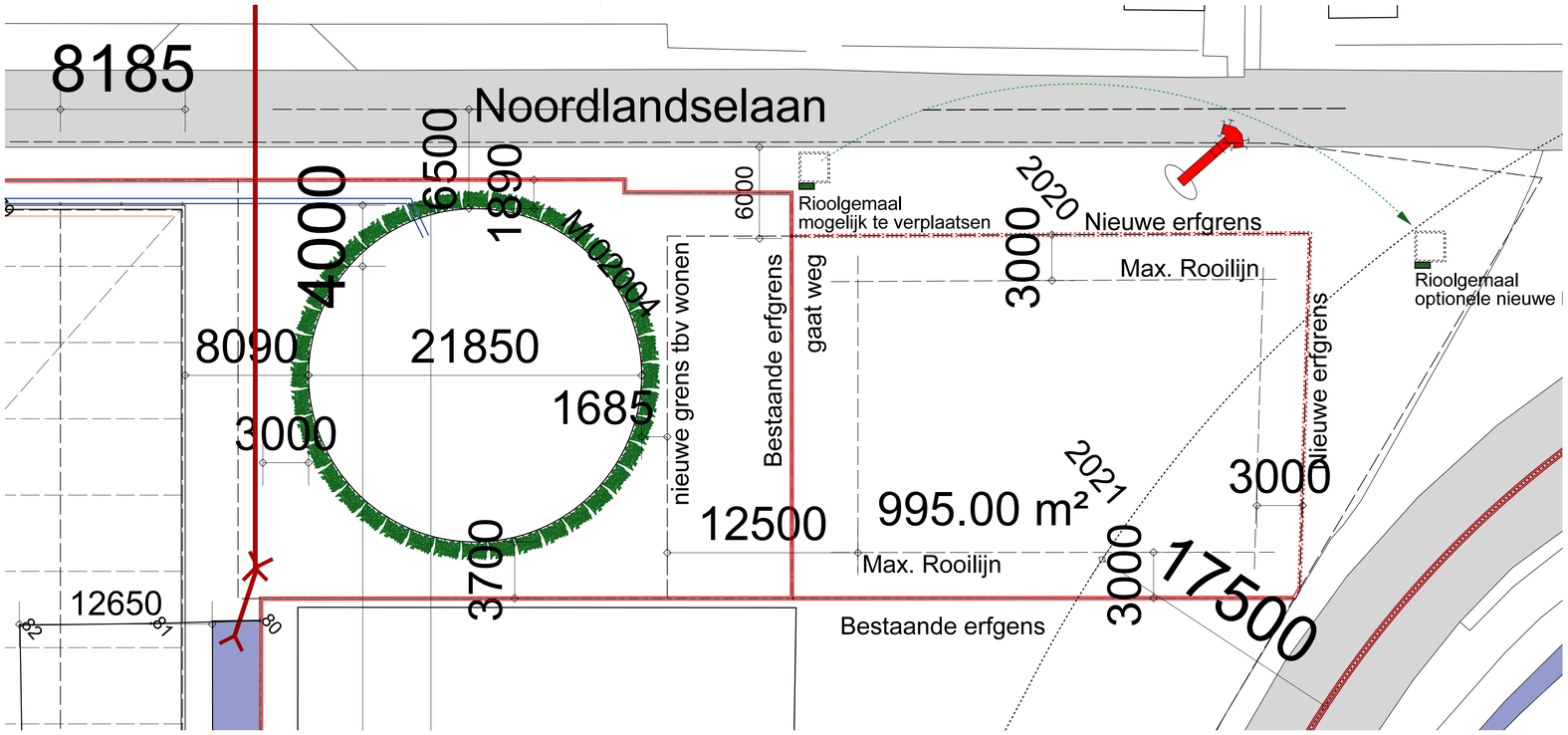
Oppervlaktewater in m²

	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
extra te realiseren	**354**	251	103
huidig aanwezig	**0**	0	
totaal te realiseren	**354**	251	103
aandeel plangebied	16,3%	11,6%	4,7%

Waterberging in m³

	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
extra te realiseren	**70,8**	50,3	20,5

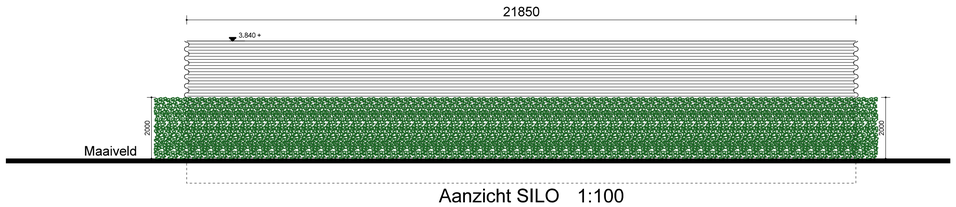
Bijlage 3 Bijlage B - tekening nieuwe silo



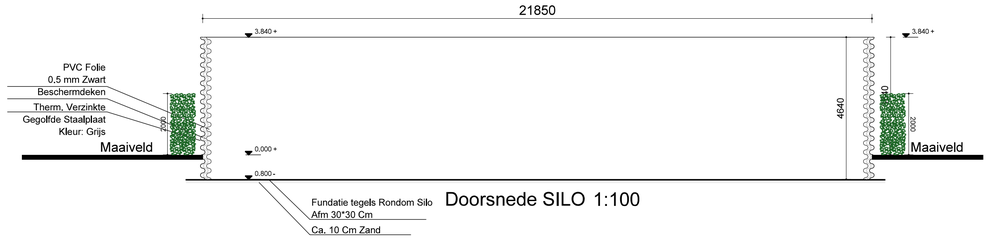
Onderbouwing Noodzaak Hemelwatersilo:

De combinatie van hevige regeval,
lengte HWA afvoer en lengte kasgoot
kan het voorkomen dat de goten . HWA afvoeren
aan de kopse kant bij de Noordlandselaan overstromen.
Om geen overlast te creeeren op de
groenstrook / Noordlandselaan is geadviseerd
om een buffersilo te maken dichter bij de HWA
aan de achtergevel.
Deze hebben wij gesitueerd op de naast gelegen groenstrook
met bestemming groen.
(Dit is de enige beschikbare locatie nabij de actergevel)

Deze silo wordt deels door het zicht ontnomen
door groenblijvende beplating hierom te plaatsen (coniferen 2,0 m. hoog)
welke jaarlijks gesnoeid zullen worden.



Aanzicht SILO 1:100



Doorsnede SILO 1:100

Brinkman wateropslagsilo's

HWA watersilo

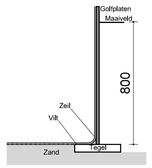
Bouwwerk geen gebouw zijnde

Ø 21,85 m = 375 m2

H = 3,84+ MV

I = 1700 m3

Verzinkt stalen beplating



Detail fundering 1:20



Kadastrale gemeente 'S-GRAVENZANDE
Sectie M
Perceel 2004
Kavelgrens
Nieuwe Erfgrens

deBouwadviseur.nl
John Fransen
Hoge Geest 47
2671 LK NAALDWIJK
E. : info@deBouwadviseur.nl
I. : www.deBouwadviseur.nl
M.: 06 22 40 75 66

Opdrachtgever:	Younggrow
	Noordlandseweg 85
	2691 KK 's-Gravenzande
Project:	(bedrijfs)woning / wijzigen bestemming
	bestemming wegen naar groen
	groen naar agrarisch glastuinbouw
Project Nummer:	5872
Tekening Nummer:	185
Tekening Naam:	Situatie nieuwe silo
Schaal:	1:200/100
Formaat:	A-1
Datum:	02.09.22
Gewijzigd:	F 12.09.25

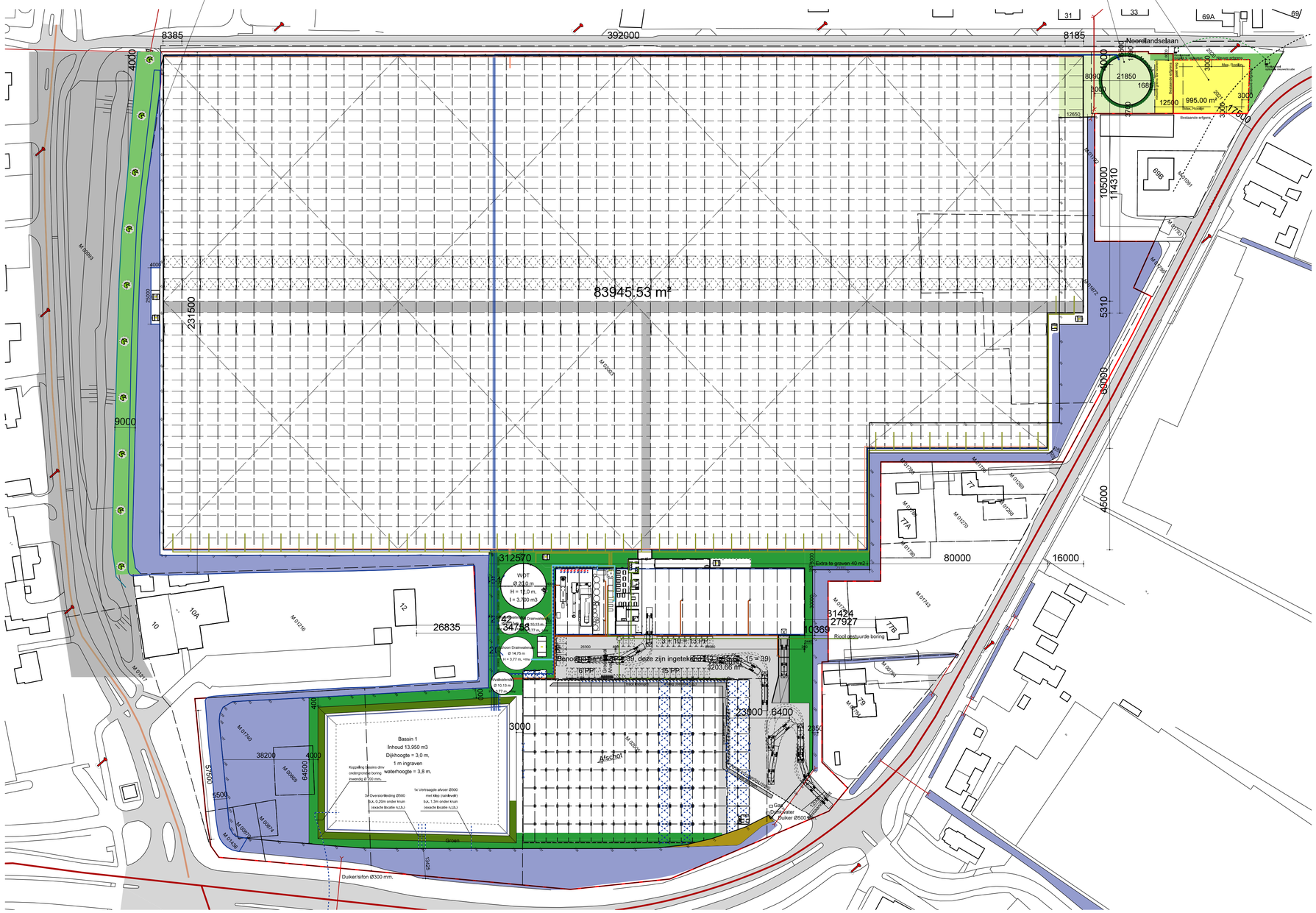
Bijlage 4 Bijlage C - tekening nieuwe situatie

bestemming verkeer
omzetten naar groen
2175 m2

Hiervan is 585 m2 bestaand water

Nieuw te bouwen woning (later aan te vragen)

Te bouwen silo volgens tekening 185



Nieuwe bestemming glastuinbouw	1180 m2
Nieuwe bestemming wonen	995 m2
Bestaande bestemming groen blijft	323 m2

deBouwadviseur.nl

John Fransen

Hoge Geest 47
2671 LK NAALDWIJK
E. : info@deBouwadviseur.nl
I. : www.deBouwadviseur.nl
M. : 06 22 40 75 66

Opdrachtgever:	Younggrow Noordlandseweg 85 2691 KK 's-Gravenzande
Project:	(bedrijfs)woning / wijzigen bestemming bestemming wegen naar groen groen naar agrarisch glastuinbouw
Project Nummer:	5872
Tekening Nummer:	122
Tekening Naam:	Situatie wijzigen bestemming
Schaal:	1:1000
Formaat:	A-1
Datum:	17,04,25
Gewijzigd:	A 12,09,25

Bijlage 5 Eco-effectscan

Eco-effectscan
Noordlandseweg 85 te ’s-Gravenzande



Opdrachtgever
Young Grow B.V. te ‘s-Gravenzande

Aqua-Terra Nova BV, Turfschipper 25, 2292 JC Wateringen

COLOFON	
Plangebied	Noordlandseweg 85 te 's-Gravenzande
Opdrachtgever	Young Grow B.V.
Contactpersoon opdrachtgever	Dhr. J. Fransen
Projectnummer	25226
Projectmanager	Dhr. ing. A.P. Wubben
Contactpersoon Aqua-Terra Nova	Dhr. M. Verschoor
Projectleider	Dhr. M. Verschoor
Datum vrijgave	25 maart 2026
Rapportkenmerk	25226/AQT301FF/MV
Status	Definitief
Auteur	Dhr. M. Verschoor
Goedkeuring auteur	
Kwaliteitsborger	Dhr. S.R. Beaumont MSc
Goedkeuring kwaliteitsborger	

Aqua-Terra Nova BV

Turfschipper 25
2292 JC Wateringen
telefoon 0174 – 625246
e-mail info@aquaterranova.nl
www.aquaterranova.nl

Aqua-Terra Nova BV is lid van het Netwerk Groene Bureaus, de brancheorganisatie voor kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging van groene adviesbureaus

© 2026 Aqua-Terra Nova B.V.
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doelstelling 4
1.3 Leeswijzer 4
1.4 Verantwoording 4
2 METHODE 5
2.1 Inleiding 5
2.2 Projectbeschrijving 5
2.3 Wettelijk kader Omgevingswet 5
2.4 Beoordeling beschermde natuurgebieden 5
2.5 Aanwezigheid beschermde planten en dieren 5
2.6 Effectbeoordeling en toetsing 6
3 PLANGEBIED 7
3.1 Ligging 7
3.2 Bestaande situatie 7
3.3 Beoogde situatie en activiteiten 9
3.4 Veldbezoek 9
4 RESULTATEN GEBIEDSBESCHERMING 11
4.1 Natura 2000-gebieden 11
4.2 Ecologische verbindingszones 12
4.3 Houtopstanden 13
5 RESULTATEN SOORTBESCHERMING 14
5.1 Vaatplanten 14
5.2 Vogels 14
5.3 Grondgebonden zoogdieren 15
5.4 Vleermuizen 15
5.5 Amfibieën 16
5.6 Reptielen 16
5.7 Vissen 16
5.8 Overige beschermde soorten 16
6 CONCLUSIES EN ADVIES 17
6.1 Gebiedsbescherming 17
6.2 Soortenbescherming 17
6.3 Advies en vervolgstappen 18
6.4 Geldigheid 19
7 REFERENTIES 20
BIJLAGE 1. TOETSINGSKADER PER BESCHERMINGSCATEGORIE 21

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Young Grow B.V. is voornemens om werkzaamheden uit te voeren op een op dit moment met gras begroeid terrein aan de Noordlandseweg te 's-Gravenzande. Voor dit project dienen onder andere de gevolgen van de ruimtelijke ingrepen op de aanwezige flora en fauna te worden weergegeven. In dit kader is de onderhavige Eco-effectscan uitgevoerd door Aqua-Terra Nova BV in opdracht van Young Grow B.V.

1.2 Doelstelling

De Eco-effectscan heeft als doel te inventariseren of het project mogelijk in strijd is met de Omgevingswet[1]. Hiertoe worden de effecten van de activiteiten op beschermde gebieden en soorten inzichtelijk gemaakt. Daarnaast wordt geadviseerd hoe te handelen in het kader van de natuurwetgeving.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de onderzoeksmethode en het toetsingskader van de Eco-effectscan beschreven. In hoofdstuk 3 worden het project en het plangebied beschreven. Mogelijke effecten op beschermde natuurgebieden en het Natuurnetwerk Nederland worden beschreven in hoofdstuk 4. De resultaten van de inventarisatie en mogelijke effecten op beschermde soorten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Tot slot volgen in hoofdstuk 6 de conclusies en worden eventueel te nemen maatregelen geadviseerd. Bronvermeldingen zijn in de tekst aangegeven met een nummer dat naar het desbetreffende nummer in de referentielijst verwijst.

1.4 Verantwoording

Bij ecologische veldwerkzaamheden is een volledige garantie over de afwezigheid van soorten niet te geven. Door de inzet van ter zake kundige ecologen en landelijk geaccepteerde onderzoeksmethodes wordt onze onderzoekskwaliteit gewaarborgd.

2 METHODE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de resultaten van de voorliggende rapportage tot stand zijn gekomen. Dit hoofdstuk dient ook als onderbouwing van de conclusies. In het kort wordt weergegeven hoe de Omgevingswet[1] in het project wordt geborgd.

2.2 Projectbeschrijving

Het project wordt beschreven aan de hand van de door de opdrachtgever verstrekte informatie. Hiertoe worden de omvang en de ligging van het plangebied beschreven in relatie tot groenstructuren in de omgeving, wordt de bestaande situatie geschetst en worden de beoogde activiteiten omschreven.

2.3 Wettelijk kader Omgevingswet

In de Omgevingswet zijn beschermde soorten en gebieden aangewezen[1]. Hierbij zijn beschermde soorten ingedeeld in drie regimes, respectievelijk art. 11.37, 11.46 en 11.54 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)[2] en artikel 11.27 (Bal)[2] betreft de (specifieke) zorgplicht. Artikel 11.37 betreft regels ter bescherming van vogels die vallen binnen het bereik van de Vogelrichtlijn[3], i.e. alle natuurlijk in het wild levende vogels in de Europese Unie. Artikel 11.46 betreft regels ter bescherming van dier- en plantensoorten die strikt beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn[4] en natuurbeschermingsverdragen. Artikel 11.54 betreffen regels ter bescherming van niet onder artikel 11.46 vallende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten vermeld in de bijlage bij de wet.

Alle in de Omgevingswet genoemde soorten zijn strikt beschermd[1]. De bescherming van soorten is met name gericht op instandhouding van populaties en verblijfplaatsen van individuen. Hierbij wordt het 'nee, tenzij'-principe gehanteerd. Handelingen in strijd met de verbodsbepalingen zijn per definitie verboden. Uitzonderingen voor overtreding van de verbodsbepalingen kunnen worden verleend middels vrijstellingen en ontheffingen. Tevens is de zorgplicht, artikel 11.27, te allen tijde van kracht voor alle planten en dieren.

2.4 Beoordeling beschermde natuurgebieden

Op basis van provinciale en lokale kaartendatabases[5] wordt de ligging van natuurgebieden in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Het betreft gebieden uit art. 11.6 van de Bal (Natura 2000-gebieden)[6] en gebieden uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN)[5] omschreven in art. 7.7 lid 2 van Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)[1]. Indien dergelijke beschermde natuurgebieden binnen een straal van 5 km van het plangebied gelegen zijn of de ingreep een zodanig karakter heeft dat effecten op grotere afstand mogelijk zijn, wordt de wettelijke status beschreven. Daarnaast wordt beoordeeld of negatieve effecten op de gebieden uitgesloten kunnen worden, zowel door de werkzaamheden zelf als voor eventuele effecten van stikstofdepositie door de werkzaamheden op natuurgebieden.

2.5 Aanwezigheid beschermde planten en dieren

Aan de hand van een veldbezoek, verspreidingsatlassen[7,8], overige naslagwerken en lokale waarnemingen wordt een lijst samengesteld van beschermde soorten behorend tot 11.37, 11.46 en 11.54 van het Bal[1] welke in en in de nabije omgeving van het plangebied zijn waargenomen of potentieel aanwezig zijn. Deze lijst met soorten is een momentopname, is niet limitatief en kan aangevuld worden met beschermde soorten waarvan de aanwezigheid aannemelijk is.

Voor deze soorten wordt op basis van het verkennend locatiebezoek de geschiktheid van biotopen in het plangebied beoordeeld. De beoordeling van de aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied resulteert in de vaststelling:

- Niet aanwezig c.q. afwezig; de soort is niet in de omgeving waargenomen of het plangebied vormt geen geschikt biotoop voor de soort welke in de omgeving waargenomen is; de beoordeling van de afwezigheid wordt uitsluitend in uitzonderingen behandeld; soorten welke op de inventarisatielijst zijn opgenomen en niet worden behandeld, worden per definitie beoordeeld als niet aanwezig c.q. afwezig;
- Niet uit te sluiten; de soort is in de omgeving waargenomen of kan op basis van betrouwbare bronnen* verwacht worden en het plangebied vormt geschikt biotoop voor verblijfplaatsen of andere functionele onderdelen van de leefomgeving van de soort;
- Aanwezig: de soort is tijdens het locatiebezoek waargenomen of de soort is in het plangebied waargenomen op basis van betrouwbare bronnen*.

*Betrouwbare bronnen zijn minder dan 3 jaar oude gegevens van overige ter zake kundigen en de NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna)[7].

2.6 Effectbeoordeling en toetsing

Voor de aanwezige beschermde soorten of beschermde soorten waarvan de aanwezigheid niet uitgesloten kan worden, worden de effecten van de voorgenomen handelingen beoordeeld en getoetst aan de verbodsbepalingen uit de Omgevingswet[1] en de zorgplicht.

De toetsing is gericht op aantasting en verstoring van individuen en hun functionele leefomgeving en mogelijke effecten op nabijgelegen natuurgebieden. De toetsing is afhankelijk van de kwetsbare periode waarin handelingen een effect kunnen hebben. Vervolgens wordt beoordeeld of aantasting van individuen en hun functionele leefomgeving een effect heeft op de gunstige staat van instandhouding van de regionale of landelijke populatie.

Per soortgroep worden de handelingen getoetst aan de verbodsbepalingen en de specifieke zorgplicht. Per beschermingscategorie worden hierbij verschillende toetsingskaders gehanteerd (zie bijlage 1).

3 PLANGEBIED

3.1 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Noordlandseweg 85 te 's-Gravenzande, in de gemeente Westland in de provincie Zuid-Holland. Zie figuur 3.1 voor de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 3.1. Ligging en begrenzing van het plangebied Noordlandseweg 85 te 's-Gravenzande (rood omkaderd).

Ten noordwesten van het plangebied liggen vrijstaande woningen langs de Noordlandselaan met daarachter het vakantiehuisjes-park 'Heeren van 's-Gravensande'. Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied liggen enkele vrijstaande woningen en Westlandse kascomplexen.

3.2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een met gras begroeid terrein met een oppervlakte van ruim 2000 m^2. Het is gelegen langs de Noordlandseweg en de Noordlandselaan in een groene stedelijke omgeving. Aan de noordoostkant ligt Noordlandseweg, een tweebaans doorgaande weg die vanaf Hoek van Holland naar 's-Gravenzande loopt. Een brede haag struweel scheidt het plangebied van deze doorgaande weg. Ten zuiden van het plangebied liggen een vrijstaande woning en een loods aan de Noordlandseweg 69B. Langs de Noordlandselaan, ten noordwesten van het plangebied staan lantaarnpalen met neerwaarts gerichte armaturen. In de berm van deze laan staan enkele jonge ratelpopulieren. Het plangebied is begroeid met grassen, mos en algemene plantsoorten. Aangetroffen werden zuring, weegbree, gewoon biggenkruid, hondsdraf, speenkruid, madelief, herderstas, duizendblad en paardenbloem. In de zuidelijke punt van het plangebied eindigt een watergang die langs de kascomplexen loopt.

Zie voor een impressie van het plangebied de afbeeldingen in figuur 3.2.



Figuur 3.2. Impressie van het plangebied. Foto 1, overzicht over het plangebied dat loopt tot aan de loodsen.



Figuur 3.2. Foto 2, einde van de watergang in de zuidelijke hoek van het plangebied.



Figuur 3.2. Foto 3, overzicht van het plangebied met op de achtergrond de woningen aan de Noordlandselaan in ’s-Gravenzande.



Figuur 3.2. Foto 4, brede haag tussen het plangebied en de Noordlandseweg.

3.3 Beoogde situatie en activiteiten

De activiteitenomschrijving is opgesteld aan de hand van plattegronden, ontwerptekeningen en de mondeling en schriftelijk door de opdrachtgever verstrekte info.

Werkzaamheden

Young Grow B.V. is voornemens om op het plangebied, dat op dit moment de bestemming groen heeft, na bestemmingswijziging een silo en een woning op de locatie aan te leggen. Zie de kaart van figuur 3.3.



Figuur 3.3. Overzichtstekening van de toekomstige situatie. (Bron: Young Grow B.V.)

Planning

Op het moment van schrijven van deze rapportage is het is nog niet bekend wanneer de werkzaamheden aanvangen en hoeveel tijd deze in beslag nemen.

Deze activiteiten vormen de basis van de toetsing aan de Omgevingswet[1].

3.4 Veldbezoek

Het plangebied is bezocht op 24 maart 2026. Tijdens de inventarisatie zijn aanwezige natuurwaarden in het plangebied bekeken. Beschermde soorten worden alleen op basis van regionale verspreidingsgegevens en het ontbreken van geschikte habitat uitgesloten, anders worden ze meegenomen in de toetsing.

4 RESULTATEN GEBIEDSBESCHERMING

Onderstaand wordt bepaald wat de afstand is van het plangebied tot beschermde natuurgebieden of gebieden die behoren tot een ecologische verbindingszone en wordt getoetst of de geplande activiteiten mogelijk een negatief effect kunnen hebben op deze beschermde natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Indien er schade op kan treden, dan wordt aangegeven of hiervoor aanvullende maatregelen en/of een ontheffing noodzakelijk zijn/is.

4.1 Natura 2000-gebieden

Het Natura 2000-gebied 'Solleveld en Kapittelduinen'[5] bevindt zich op circa 500 meter afstand ten noordwesten van het plangebied, zie figuur 4.1. Andere Natura-2000 gebieden liggen op grotere afstand.



Figuur 4.1. Positie van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden.

Het Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen' bestaat uit oude duinen, duinbossen, struwelen, ruigten en plassen[1]. Het natuurgebied is van grote waarde vanwege de kalkarme duinen en heideterreinen die in het gebied voorkomen. Aan de binnenduinrand bevindt zich een aantal oude landgoedbossen die rijk zijn aan stinzenflora[6].

De meeste negatieve effecten door de geplande ontwikkeling worden door de afstand en de tussenliggende infrastructuur uitgesloten. Stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden kan echter niet op voorhand uitgesloten worden, zie volgende paragraaf.

Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is de hoeveelheid stikstof die in de vorm van NO_X (stikstofoxiden) of NH_3 (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, wat alleen is toegestaan met een vergunning Omgevingswet[9].

Om de stikstofdepositie te berekenen wordt er gekeken naar de sloop-/bouwfase en naar de gebruiksfase. Voor beide fasen wordt een berekening gemaakt. Voor de sloop-/bouwfase wordt met name gekeken naar de machines die gebruikt worden en naar de vervoersbewegingen van en naar het plangebied tijdens de sloop-/bouwfase. Voor de gebruiksfase wordt met name gekeken naar de vervoersbewegingen van en naar het plangebied en naar de uitstoot van het gebouw zelf in de nieuwe (beoogde) situatie.

De Raad van State heeft op 2 november 2022 geoordeeld dat de bouwvrijstelling niet meer gebruikt mag worden bij bouwprojecten waarvoor mogelijk een vergunning nodig is. De AERIUS-calculator is het voorgeschreven instrument voor de toestemmingsverlening. Met de AERIUS-calculator worden de stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd en wordt de depositie van de stikstof op Natura-2000 gebieden berekend. Deze rekentool wordt door het RIVM geactualiseerd en gepubliceerd. Stikstofdepositieberekeningen worden met de geactualiseerde versie van de AERIUS-calculator uitgevoerd.

Projecten die op basis van de bouwvrijstelling al zijn vergund, maar nog niet onherroepelijk zijn, kunnen mogelijk gevolgen ondervinden na de afschaffing van de bouwvrijstelling. Dit verschilt per geval. Aqua-Terra Nova kan indien gewenst advies geven.
De uitspraak van 2 november 2022 heeft geen gevolgen voor omgevingsvergunningen die zijn verleend en waartegen geen bezwaar of beroep meer mogelijk is (ook wel 'onherroepelijke' omgevingsvergunningen).

Een stikstofdepositieberekening ten behoeve van de beoogde werkzaamheden wordt mogelijk vanuit het bevoegd gezag geëist. Aqua-Terra Nova kan deze berekening voor u uitvoeren.

4.2 Ecologische verbindingszones

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)[5], zie figuur 4.2. Het plangebied bevindt zich op circa 500 meter afstand van een natuurgebied dat deel uitmaakt van het NNN. Het betreft hier het Natura 2000-gebied Solleveld en Kapittelduinen, onderdeel van N-2000 en het Natuur Netwerk Nederland. Het NNN kent geen externe werking. Negatieve effecten kunnen hierdoor worden uitgesloten. Nadere toetsing in het kader van de Omgevingswet is niet noodzakelijk.



Figuur 4.2. Positie van het plangebied ten opzichte van het NNN.

4.3 Houtopstanden

Onder een houtopstand wordt verstaan 'een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend'[1]. Deze is beschermd onder de Omgevingswet. Er gelden rijksregels voor het vellen en herplanten van houtopstanden. De Omgevingswet verplicht de gemeenteraad om een bebouwingscontour houtkap vast te stellen in het omgevingsplan (artikel 5.165b, Besluit kwaliteit leefomgeving). Met het aanwijzen van de bebouwingscontour houtkap bepaalt de gemeente wanneer de regels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) over het vellen van houtopstanden gelden. Die gelden namelijk alleen buiten de bebouwingscontour houtkap. Deze bebouwingscontour houtkap kan overeenkomen met de bebouwde kom, maar hoeft niet per se. Binnen de bebouwde kom geldt de algemene plaatselijke verordening (APV).

Bij het schrijven van onderhavige rapportage is ervan uitgegaan dat er bij de werkzaamheden geen bomen worden verwijderd. Een melding bij de provincie Zuid-Holland is niet noodzakelijk.

5 RESULTATEN SOORTBESCHERMING

In dit hoofdstuk worden eventuele effecten van de geplande werkzaamheden op aanwezige natuurwaarden uitgewerkt. Daarnaast wordt antwoord gegeven op de vraag of, en zo ja, in welke mate beschermde plant- en diersoorten, beschermd door de Omgevingswet, door de beoogde activiteiten kunnen worden geschaad. Indien er schade op kan treden, dan wordt aangegeven of hiervoor aanvullende maatregelen en/of een ontheffing in het kader van de Omgevingswet noodzakelijk is/zijn.

5.1 Vaatplanten

Het plangebied is tijdens het uitvoeren van het oriënterend veldbezoek gecontroleerd op mogelijk aanwezige beschermde vaatplanten. Deze zijn niet aangetroffen. Zowel op basis van verspreidingsgegevens als de mate van onderhoud, de stedelijke ligging en het ontbreken van geschikt habitat worden beschermde vaatplanten binnen het plangebied niet verwacht[10]. De aanwezigheid van beschermde flora kan daarom redelijkerwijs worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vaatplanten is niet noodzakelijk.

5.2 Vogels

Alle broedende vogels, hun broedplaatsen en de functionele omgeving van de broedplaatsen zijn beschermd. Daarnaast zijn rust- en verblijfplaatsen én de functionele omgeving van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd[1]. In het plangebied worden broedende vogels verwacht, zowel algemene als jaarrond beschermde broedende vogels en soorten uit categorie 5.

5.2.1 Vogels met jaarrond beschermde verblijfplaats

Op basis van verspreidingsgegevens is gebleken dat in de omgeving van het plangebied de huismus en de gierzwaluw, behorend tot de categorie 1-4 (jaarrond beschermde vaste verblijfplaats) voorkomen[11].

Gierzwaluw

De gierzwaluw nestelt in gebouwen, onder de dakgoot, achter de regenpijp, onder dakpannen, of in een gat in de muur en ook wel in neststenen. Gierzwaluwen verkiezen liefst een hoge plek aan een gebouw, met onder het nest drie meter vrije uitvalruimte[12]. In het plangebied en in de directe omgeving ervan bevinden zich geen voor de gierzwaluw geschikte openingen in woningen.
De aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen voor gierzwaluwen kan daarom worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soort is niet noodzakelijk.

Huismus

De huismus nestelt onder dakpannen, in gaten en kieren van gebouwen, in mussenkasten of dicht struweel. Huismussen maken gebruik van struiken en bomen met een betrekkelijk lage boomkroon voor beschutting, als rustplek en als "kwetterplek"[13]. Tijdens het veldbezoek zijn geen huismussen waargenomen. In het plangebied zijn mogelijk voor huismussen geschikte elementen aanwezig. Het gaat hierbij om de brede dichtbegroeide, groenblijvende haag die tussen het plangebied en de Noordlandseweg ligt. Deze haag blijft intact bij de werkzaamheden. In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig die geschikt zijn voor huismussen. De aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen voor huismussen kan daarom worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soort is niet noodzakelijk.

Nestplaatsen van andere vogelsoorten met een jaarrond geschermde nestplaats zoals ooievaar, grote gele kwikstaart en roofvogelsoorten zoals havik, kerkuil en sperwer worden door de afwezigheid van geschikte holtes, afwezigheid van voldoende prooidieren en bomen van voldoende formaat niet verwacht. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van andere vogelsoorten kan daardoor worden uitgesloten. Nadere toetsing aan de Omgevingswet is niet noodzakelijk.

5.2.2 Vogels uit categorie 5

Van de vogelsoorten met een verblijfplaats uit de categorie 5 zijn verschillende vogels binnen het plangebied te verwachten. Het gaat hierbij om honkvaste broeders die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als een broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Nesten van categorie 5-soorten zijn jaarrond beschermd wanneer specifieke ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen[1].

In het groen broedende soorten

Soorten als de koolmees en pimpelmees, ekster en zwarte kraai kunnen zowel in duingebieden als in stedelijke gebieden broeden, mits er voldoende geschikt groen aanwezig is, zoals bomen met

holtes of dicht struikgewas. Er zijn in de omgeving van het plangebied tijdens het veldbezoek geen nesten aangetroffen. Er in de omgeving voldoende alternatief en zijn er geen redenen om mogelijke nesten jaarrond te beschermen. Wel zijn de vogels en hun nesten beschermd tijdens het broeden. Nadere toetsing aan de Omgevingswet is niet noodzakelijk.

5.2.3 Algemene (broed)vogels

In en rondom het plangebied zijn algemene vogelsoorten te verwachten zoals winterkoning, houtduif, heggenmus, roodborst, putter, merel, zanglijster en kauw. De haag op de grens van het plangebied en de Noordlandseweg en het water in de hoek van het plangebied zijn geschikt als broedlocatie voor algemene vogels. Alle vogels zijn tijdens het broeden beschermd en mogen dan niet verstoord worden[1]. Er wordt aanbevolen om buiten het broedseizoen, deze duurt grofweg van maart t/m juli, te werken. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient kort voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een broedvogelcontrole plaats te vinden. Nadere toetsing aan de Omgevingswet is niet noodzakelijk.

5.3 Grondgebonden zoogdieren

5.3.1 Strikt beschermde soorten in Europees verband

Op basis van verspreidingsgegevens is gebleken dat in de omgeving van het plangebied geen strikt beschermde grondgebonden zoogdieren voorkomen[1,14]. Het voorkomen van strikt beschermde zoogdiersoorten in het plangebied kan worden uitgesloten. Nadere toetsing aan de Omgevingswet is niet noodzakelijk.

5.3.2 Nationaal beschermde soorten

Op basis van verspreidingsgegevens is gebleken dat in de omgeving van het plangebied geen nationaal beschermde grondgebonden zoogdieren voorkomen. Het voorkomen van nationaal beschermde zoogdiersoorten in het plangebied kan worden uitgesloten. Nadere toetsing aan de Omgevingswet is niet noodzakelijk.

5.3.3 Vrijgestelde soorten

Het oriënterend onderzoek wijst uit dat het plangebied geschikt is voor nationaal beschermde zoogdiersoorten egel, veldmuis en vos. Voor deze nationaal beschermde zoogdiersoorten geldt binnen de provincie Zuid-Holland een vrijstelling in het kader van de Omgevingswet[1]. Ook kunnen er binnen het plangebied algemene zoogdiersoorten voorkomen als bruine rat. De zorgplicht blijft te allen tijde van kracht. Voordat er struweel wordt verwijderd, wordt aanbevolen een controle te laten doen naar aanwezigheid van egels.

5.4 Vleermuizen

Hoewel vleermuizen zoogdieren zijn, worden deze vanwege hun afwijkende eigenschappen als afzonderlijke groep behandeld. Alle soorten vleermuizen zijn beschermd binnen de Omgevingswet[1] onder artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Vleermuizen maken binnen hun netwerk gebruik van vaste verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. Deze vaste rust- en verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd, ook als de dieren op dat moment niet aanwezig zijn. Verblijfplaatsen kunnen in gebruik zijn als zomer-, kraam-, paar-, winter- en/of massawinterverblijf[15–20]. Daarnaast is de functionele leefomgeving van vleermuizen beschermd. Dit zijn de vaste vliegroutes en essentiële foerageergebieden, die nodig zijn om een verblijfplaats te laten functioneren.

5.4.1 Verblijfplaatsen

Op basis van verspreidingsgegevens lijkt dat in de omgeving van het plangebied geen vleermuizen voorkomen. Er zijn geen waarnemingen in de Nationale Databank Flora en Fauna bekend. In het Westland worden gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en rosse vleermuis met regelmaat aangetroffen. Er is bij de beoordeling van de ecologische waarden van het plangebied rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van bovengenoemde soorten.

In het plangebied zijn geen bouwwerken of bomen aanwezig die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. De aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen kan in het plangebied worden uitgesloten. Nadere toetsing aan de Omgevingswet is niet noodzakelijk.

5.4.2 Foerageergebied en vliegroute

De meeste vleermuizen maken gebruik van lijnvormige structuren als vliegroute. Ze vliegen hierbij in de luwte van lijnvormige structuren zoals allerlei soorten watergangen, hagen, houtwallen en bebouwing. Men spreekt van een vaste vliegroute als vleermuizen structureel langs bepaalde

elementen in het landschap vliegen. Het plangebied bevat geschikte lijnvormige structuren, namelijk de haag de bomen in de directe omgeving van het plangebied. Deze kunnen dienen als oriëntatiepunt en vliegroute voor vleermuizen. Bij het schrijven van de rapportage is ervan uitgegaan dat er bij de werkzaamheden geen groen wordt verwijderd. Negatieve effecten van de werkzaamheden op mogelijk aanwezige vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen kan worden uitgesloten. De bouw van een woning biedt een mogelijkheid om een ecologische plus te realiseren. In de gevels kunnen voorzieningen worden ingebouwd waarvan vleermuizen gebruik kunnen maken. Nader onderzoek in het kader van de Omgevingswet is niet noodzakelijk.

5.5 Amfibieën

5.5.1 Strikt beschermde soorten

Uit de landelijke verspreidingsgegevens komt naar voren dat de strikt beschermde rugstreeppad in de omgeving van het plangebied voorkomt[21,22]. Gezien de tussengelegen infrastructuur en beschoeide watergangen is het uitgesloten dat deze soort binnen het plangebied terecht komt. De aanwezigheid van strikt beschermde amfibieënsoorten kan worden uitgesloten. Nadere toetsing aan de Omgevingswet is niet noodzakelijk.

5.5.2 Nationaal beschermde soorten

De ruigtes/groenstroken in het plangebied zijn geschikt voor nationaal beschermde soorten als de bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Voor deze soorten geldt in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling in het kader van de Omgevingswet. De zorgplicht blijft echter wel van kracht.

5.6 Reptielen

Uit de landelijke verspreidingsgegevens komt naar voren dat in de omgeving van het plangebied, in het Natura 2000-gebied Solleveld en Kapittelduinen de strikt beschermde zandhagedis voorkomt[21]. De zandhagedis is sterk gebonden aan duin- en heidegebieden met een mozaïek van rijk gestructureerde dwergstruikvegetatie, afgewisseld met hogere grassen, 'kale' grond en plekken met open zandgrond[23]. Vanwege het ontbreken van geschikte habitat, het intensive gebruik en onderhoud van het plangebied wordt de zandhagedis redelijkerwijs niet verwacht. De aanwezigheid van (strikt) beschermde reptielen kan worden uitgesloten. Er is geen sprake van een nadere toetsing aan de Omgevingswet.

Er worden geen andere beschermde reptielensoorten in het plangebied verwacht.

5.7 Vissen

Uit de landelijke verspreidingsgegevens blijkt dat in de omgeving van de het plangebied geen (strikt) beschermde vissoorten voorkomen[21]. De aanwezigheid van (strikt) beschermde vissoorten kan worden uitgesloten. De watergang in het plangebied is geschikt voor algemene vissoorten. De geplande werkzaamheden hebben geen effect op de mogelijk aanwezige (strikt beschermde) vissoorten. Er is geen sprake van een nadere toetsing aan de Omgevingswet.

5.8 Overige beschermde soorten

Van de ongewervelden zijn enkele vlinder- en libellensoorten, enkele kever- en weekdiersoorten en een kreeftachtige (Europese rivierkreeft)[24,25] beschermd door de Omgevingswet. Het plangebied en directe omgeving voorzien voor geen van deze soorten een geschikt habitat. Het voorkomen van beschermde ongewervelden kan hierdoor redelijkerwijs worden uitgesloten. Er is geen sprake van een nadere toetsing aan de Omgevingswet.

De Amerikaanse rivierkreeft komt mogelijk voor in de omgeving van het plangebied. Deze soort betreft een uitheemse rivierkreeft in Nederland en het uitzetten van uitheemse rivierkreeften is zowel onder de Visserijwet[26] als de Europese exotenverordening[27] verboden. Onder de genoemde verordening is het ook niet toegestaan uitheemse rivierkreeften te verplaatsen naar andere wateren of watergangen.

6 CONCLUSIES EN ADVIES

In opdracht van Young Grow B.V. heeft Aqua-Terra Nova BV een onderzoek uitgevoerd naar de consequenties van natuurwetgeving op de geplande werkzaamheden met betrekking tot het project aan de Noordlandseweg 85 te ’s-Gravenzande. Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het plangebied aanwezig kunnen zijn. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of de geplande activiteiten in strijd kunnen zijn met de Omgevingswet. De conclusies van de toetsing worden in dit hoofdstuk gegeven.

6.1 Gebiedsbescherming

Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied bevindt zich op circa 500 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Solleveld en Kapittelduinen’. Negatieve effecten van de werkzaamheden op het Natura 2000-gebied kunnen niet worden uitgesloten. Een nadere toetsing in het kader van gebiedsbescherming is mogelijk noodzakelijk in verband met stikstofdepositie. Uitsluitsel hierover kan verkregen worden bij de provincie Zuid-Holland.
- Het plangebied bevindt zich op circa 500 meter afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op het NNN kunnen worden uitgesloten. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.
- Beschermde houtopstand
  Bij het schrijven van onderhavige rapportage is ervan uitgegaan dat er bij de werkzaamheden geen bomen worden verwijderd. Een melding bij de provincie Zuid-Holland is niet noodzakelijk.

6.2 Soortenbescherming

Uit deze eco-effectscan blijkt dat er geen noodzaak is tot het uitvoeren van nadere toetsing aan de Omgevingswet.

In tabel 6.1 zijn de benodigde vervolgstappen conform de Omgevingswet per soortgroep aangegeven.

Tabel 6.1. Overzicht beschermde soorten

Soortgroep	Wet	Geadviseerde vervolgstappen
Vaatplanten		
Beschermde soorten	Ow 11.46 Ow 11.54	Aanwezigheid uitgesloten.
Algemene soorten	Ow 11.27	Werken conform zorgplicht.
Vogels		
Soorten met jaarrond beschermde verblijfplaats	Ow 11.37	Aanwezigheid uitgesloten.
Categorie 5 soorten	Ow 11.37	Aanwezigheid uitgesloten.
Algemene soorten	Ow 11.37 Ow 11.27	Verstoring broedende vogels voorkomen.
Grondgebonden zoogdieren		
Beschermde soorten	Ow 11.46 Ow 11.54	Aanwezigheid uitgesloten.
Algemene en vrijgestelde soorten	Ow 11.27	Werken conform zorgplicht.
Vleermuizen		
Verblijfplaatsen	Ow 11.46	Aanwezigheid uitgesloten.
Vliegroutes en foerageergebied	Ow 11.46	Rekening houden met verlichting tijdens werkzaamheden en in de uiteindelijke situatie.
Amfibieën		
Beschermde soorten	Ow 11.46 Ow 11.54	Aanwezigheid uitgesloten.
Algemene en vrijgestelde soorten	Ow 11.27	Werken conform zorgplicht.
Reptielen		
Beschermde soorten	Ow 11.46 Ow 11.54	Aanwezigheid uitgesloten.

Vissen		
Beschermde soorten	Ow 11.46 Ow 11.54	N.v.t.
Algemene soorten	Ow 11.27	N.v.t.
Overige soorten		
Beschermde soorten	Ow 11.46 Ow 11.54 Ow 11.27	Aanwezigheid uitgesloten.

Kleur	Betekenis
Groen	Werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden met inachtneming van de algemene zorgplicht. Verdere vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.
Geel	Werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd mits maatregelen genomen worden of conform een goedgekeurde gedragscode gewerkt wordt. Indien negatieve effecten niet uitgesloten kunnen worden is nader onderzoek noodzakelijk.
Rood	Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten, functie van het plangebied voor de betreffende soorten en de invloed van het project op individuen en de gunstige staat van instandhouding van de soort is noodzakelijk. Indien uit het onderzoek blijkt dat betreffende soort aanwezig is en negatieve effecten niet uit te sluiten dan wel te voorkomen zijn dient ontheffing aangevraagd te worden.

6.3 Advies en vervolgstappen

6.3.1 Broedvogels

De haag op de grens van het plangebied en de Noordlandseweg en het water in de hoek van het plangebied zijn geschikt als broedlocatie voor algemene vogels. Alle vogels zijn tijdens het broeden beschermd en mogen dan niet verstoord worden[1]. Er wordt aanbevolen om buiten het broedseizoen, deze duurt grofweg van maart t/m juli, te werken. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient kort voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een broedvogelcontrole plaats te vinden.

6.3.2 Vleermuizen

Er wordt geadviseerd de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren om zo overvliegende en/of foeragerende vleermuizen niet te verstoren. Indien dit niet mogelijk is, dient uitstraling van verlichting naar de omgeving voorkomen te worden.

Indien er bij de werkzaamheden of in de uiteindelijke situatie nieuwe verlichting wordt geplaatst, wordt aanbevolen om verlichting toe te passen die verstoring bij vleermuizen zoveel mogelijk beperkt. De lichthinder voor vleermuizen door straatverlichting kan aanzienlijk worden beperkt door amberkleurig (1800-2200 K) UV-vrije LED-armaturen, lagere lichtmasten en de toepassing van een scherpe afsnede van de lichtinval.

6.3.3 Amfibieën

Het plangebied is niet geschikt voor rugstreeppadden. De rugstreeppad komt wel in de nabije omgeving van het plangebied voor. Gezien de tussengelegen infrastructuur en beschoeide watergangen is het uitgesloten dat deze soort binnen het plangebied terecht komt. De aanwezigheid van strikt beschermde amfibieënsoorten kan worden uitgesloten. Nadere toetsing aan de Omgevingswet is niet noodzakelijk.

6.3.4 Bomen

Bij het aanplanten van bomen kan er best gekozen worden voor inheemse soorten die lang bloesem dragen (en dus kunnen fungeren als drachtboom voor insecten) en die bestand zijn tegen stadshitte. Een grote boonkroon zorgt voor schaduw onder de boom en beschutting tussen de takken. Verder laat een ruime boomspiegel voldoende water en zuurstof door; dat maakt de boom gezond en duurzaam. Bovendien zorgt een ruimere boomspiegel voor minder opdrukking van het wegdek door wortelgroei. In een ideale situatie is de boomspiegel even groot als de boomkroonprojectie.

6.3.5 Aquatische fauna

Er moet erop gelet worden, gezien de ligging van de sloot direct aan het plangebied, dat afval- en spoelwater van materieel tijdens de werkzaamheden niet in de sloten wordt geloosd vanwege de nadelige gevolgen voor het watermilieu. Een ander punt van aandacht door de ligging aan de watergang is het zwerfvuil dat gemakkelijk vrijkomt bij de bouw van een woning. Door het plaatsen van een vuilcontainer en het geven van een instructie kan worden voorkomen dat zwerfvuil in de watergang terecht komt.

6.3.6 Zorgplicht

Te allen tijde dienen opdrachtgever, uitvoerder en aannemers zich te houden aan de algemene en specifieke zorgplicht. Algemene zorgplicht houdt in dat er altijd rekening met in het wild levende dieren en planten gehouden moet worden. Er moet, anders gezegd, voorkomen worden dat deze onnodig gedood, verwond of aangetast worden. Alle dieren, ook de niet beschermde soorten, moeten de ruimte en tijd krijgen om te kunnen vluchten en zichzelf in veiligheid te brengen.
Conform artikel 11.27 (Bal) dient contact opgenomen te worden met Aqua-Terra Nova als er tijdens de werkzaamheden onverhoopt dieren worden aangetroffen die niet uit zichzelf (kunnen) vluchten.

6.3.7 Natuurinclusiviteit

Om de natuur voldoende ruimte te geven is het advies om rekening te houden met natuurinclusiviteit. Op de website van de Nationale Kennisbank Natuurinclusief Bouwen, NKNB.nl zijn alle maatregelen in te zien waarvan de effectiviteit is bewezen. Deze helpt bij het verhogen van de natuurinclusiviteit van veel projecten.

6.4 Geldigheid

Afhankelijk van de tijd tussen dit onderliggende onderzoek en de werkzaamheden, kan een actualiserend of aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn. De conclusies van dit onderzoek zijn drie jaar geldig.

7 REFERENTIES

1. Rijksoverheid. Omgevingswet. (2024).
2. Rijksoverheid. Besluit activiteit leefomgeving. (2024).
3. Rijksoverheid. Vogelrichtlijn (Besluit kwaliteit leefomgeving). (2024).
4. Rijksoverheid. Habitatrichtlijn (Besluit kwaliteit leefomgeving). (2024).
5. Rijksoverheid. Begrenzing van het Natuurnetwerk en de Natura 2000-gebieden. (2018).
6. Ministerie van landbouw natuur en voedselkwaliteit. Natura 2000-gebieden.
7. Nationale Databank Flora en Fauna.
8. waarneming.nl.
9. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Aerius Calculator.
10. Bomenstichting Den Haag. Stedelijke Groene Hoofdstructuur (SGH).
11. FLORON.
12. SOVON.
13. BIJ12 | Werkt voor provincies. *Kennisdocument Gierzwaluw*. (2023).
14. BIJ12 | Werkt voor provincies. *Kennisdocument Huismus*. (2023).
15. Zoogdiervereniging.
16. BIJ12 | Werkt voor provincies. Kennisdocument Watervleermuis. (2017).
17. BIJ12 | Werkt voor provincies. Kennisdocument Laatvlieger. (2025).
18. BIJ12 | Werkt voor provincies. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis. (2024).
19. BIJ12 | Werkt voor provincies. Kennisdocument Gewone grootoorvleermuis. (2025).
20. BIJ12 | Werkt voor provincies. Kennisdocument Rosse vleermuis. (2017).
21. BIJ12 | Werkt voor provincies. *Kennisdocument Ruige Dwergvleermuis*. (2024).
22. Jansen, E. A., Korsten, E., Schillemans, M. J., Boonman, M. & Limpens, H. G. J. A. Een methode voor actief onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen van de dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus) in stedelijke omgeving. *Zoogdiervereniging* (2022).
23. RAVON.
24. BIJ12 | Werkt voor provincies. Kennisdocument Rugstreeppad. (2017).
25. BIJ12 | Werkt voor provincies. Kennisdocument Zandhagedis. (2017).
26. EIS-kenniscentrum insecten en andere ongewervelden.
27. Vlinderstichting.
28. Ministerie van Landbouw, N. en V. *Visserijwet*. (1963).
29. Europese Unie. *Europese Exotenverordening*. (2014).
30. Netwerk Groene Bureaus (werkgroep 'Standaarden en protocollen'). Soortinventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming. (2017).

BIJLAGE 1. TOETSINGSKADER PER BESCHERMINGSCATEGORIE

Categorie	Toetsingskader
Artikel 11.37 en 11.46 van het Bal (Vogelrichtlijn & Habitatrichtlijn)	Effecten dienen te allen tijde voorkomen te worden. Indien effecten op beschermde soorten niet uitgesloten kunnen worden, dient de omvang van de mogelijke effecten inzichtelijk gemaakt te worden middels vervolgonderzoek. Voor handelingen in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling en bestendig beheer, geldt een vrijstelling voor overtreding van de verbodsbepalingen, mits de handelingen uitgevoerd worden conform een goedgekeurde gedragscode. Indien het niet mogelijk is om conform een gedragscode te werken, dan dient ontheffing aangevraagd te worden.
Artikel 11.54 van het Bal (Nationaal beschermde soorten)	Iedere afzonderlijke provincie heeft algemene soorten uit deze categorie vrijgesteld van ontheffingsplicht (zorgplicht is wel van toepassing). Indien deze soorten niet zijn vrijgesteld dienen effecten te allen tijde voorkomen te worden. Indien effecten op beschermde soorten niet uitgesloten kunnen worden, dient de omvang van de mogelijke effecten inzichtelijk gemaakt te worden middels vervolgonderzoek. Voor handelingen in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling en bestendig beheer, geldt een vrijstelling voor overtreding van de verbodsbepalingen, mits de handelingen uitgevoerd worden conform een goedgekeurde gedragscode. Indien het niet mogelijk is om conform een gedragscode te werken, dan dient ontheffing aangevraagd te worden.
Artikel 11.27 van het Bal (Alle planten en dieren, algemene en specifieke zorgplicht)	In het kader van de specifieke zorgplicht dient degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben: 1. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen; 2. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; 3. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd. Specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal) houdt in dat er voor een aantal soorten in ieder geval wordt onderzocht of er aanwijzingen voor de aanwezigheid van die soort zijn, danwel aanwezigheid van belangrijk leefgebied en/of natuurlijke habitats. Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, dan wordt gevraagd of passende preventieve- of herstelmaatregelen kunnen worden ingezet.


AQUA-TERRA
NOVA

Bijlage 6 Bodem

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

Opdrachtgever	:	**Young Grow B.V.** **T.a.v. dhr. R. de Jong** **Strandweg 15A** **2691 KE ’s-GRAVENZANDE**
Rapportnummer	:	**MBO.2025.0225**
Status	:	**definitief**
Datum	:	**22 december 2026**

Milieukundig bodemonderzoek

Noordlandseweg nabij 85

‘s-Gravenzande

Gemeente Westland

Projectleider
De heer J.J.C. Luiten Paraaf:

Kwaliteitscontrole
De heer H. van Malsen Paraaf:



BMA Milieu
Bodemonderzoek & -sanering

Inhoudsopgave blz.

1. Inleiding en doel van het onderzoek 1

1.1. Algemeen 1

1.2. Aanleiding en doelstelling 1

1.3. Opbouw van het rapport 1

2. Vooronderzoek, onderzoekshypothese en onderzoeksopzet 2

2.1. Vooronderzoek 2

2.2. Onderzoekshypothese en -strategie 6

2.3. Onderzoeksopzet 6

3. Veldwerkzaamheden 7

3.1. Uitgevoerde werkzaamheden 7

3.2. Samenstelling van de bodem 7

3.3. Zintuiglijke waarnemingen 7

3.4. Maaiveldinspectie 7

3.5. Grondwater 7

3.6. Afwijkingen BRL 2000, protocol 2001/2002/2018 8

4. Laboratoriumonderzoek 9

4.1. analyses en interpretatie analyseresultaten grond en grondwater 9

4.2. Bespreking resultaten 11

5. Evaluatie 12

5.1. Algemeen 12

5.2. Conclusies en aanbevelingen 12

Tabellen

Tabel 1	Informatiebronnen	2
Tabel 2	Onderzoeksopzet	6
Tabel 3	Uitgevoerde werkzaamheden	7
Tabel 4	Zintuiglijke waarnemingen	7
Tabel 5	Metingen grondwater	8
Tabel 6	Samenstelling monsters, analyses, overschrijdingen en indicatieve bodemkwaliteit	10

Bijlagen

Bijlage 1	Regionale situatie
Bijlage 2	Locatie en boringen
Bijlage 3	Toetsing analyseresultaten
Bijlage 4	Analysecertificaten
Bijlage 5	Bodemprofielen
Bijlage 6	Fotoblad
Bijlage 7	Historische informatie
Bijlage 8	Monsternemingsformulier asbest
Bijlage 9	Referentiekader en procescertificaat protocol 2001, 2002, 2003 en 2018
Bijlage 10	Functiescheiding
Bijlage 11	Verklarende tekst toetsingscriteria en parameters
Bijlage 12	Literatuurlijst

1. INLEIDING EN DOEL VAN HET ONDERZOEK

1.1. ALGEMEEN

De heer R. de Jong van Young Grow B.V. verzocht aan milieuadviesbureau BMA Milieu B.V. een milieukundig bodemonderzoek, bestaande uit vooronderzoek, verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest, te verrichten op een locatie gelegen aan de Noordlandseweg nabij 85 te 's-Gravenzande in de gemeente Westland. De regionale ligging en een overzicht van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in respectievelijk bijlage 1 en 2.

1.2. AANLEIDING EN DOELSTELLING

Aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is de bestemmingswijziging van Groen naar Wonen en Agrarisch - Glastuinbouw. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

1.3. OPBOUW VAN HET RAPPORT

De resultaten van het vooronderzoek, de onderzoekshypothese en de onderzoeksopzet zijn beschreven in hoofdstuk 2. De veldwerkzaamheden en het laboratoriumonderzoek worden beschreven in hoofdstukken 3 en 4. De evaluatie, alsmede toetsing van de hypothese, is opgenomen in hoofdstuk 5.

2. VOORONDERZOEK, ONDERZOEKSHYPOTHESE EN ONDERZOEKSOPZET

2.1. VOORONDERZOEK

Voor de opzet van het vooronderzoek is de NEN 5725 (Aanleiding A: uitvoeren van bodemonderzoek, saneren van een milieubelastende activiteit en/of realiseren van een gebouw op een bodemgevoelige locatie) als uitgangspunt gehanteerd. De in de tabel genoemde gegevens zijn niet altijd volledig. BMA Milieu B.V. is wel afhankelijk van deze gegevens. Hoewel het vooronderzoek naar beste eer en geweten is uitgevoerd, kan geen garantie worden gegeven over de juistheid en volledigheid van de gegevens. De informatie, verkregen tijdens het vooronderzoek, wordt door ons als voldoende beschouwd voor het doel van het onderzoek.

TABEL 1 INFORMATIEBRONNEN

informatiebronnen	datum	toelichting
opdrachtgever/huidige eigenaar	02-12-2025	dhr. R. de Jong van Young Grow B.V.
Omgevingsdienst Haaglanden gemeente ……	12-02-2025	uitvoeringsdienst milieutaken voor o.a. gemeente Westland (bodem-, tank- en vergunningenarchief)
locatiebezoek	02-12-2025	door BMA Milieu B.V.
BAG	02-12-2025	Basisregistratie Adressen en Gebouwen van het Kadaster
bodemloket	bodeminformatiepunt	
bodembeheersnota	bodembeheersnota Gemeente Westland (kenmerk: 1271310, d.d. 4 februari 2021, door Tauw)	
bodemkwaliteitskaart	technische rapportage bodemkwaliteitskaart Gemeente Westland (kenmerk: 1271310, d.d. 4 februari 2021, door Tauw)	
beleidsregel lood in de bodem	Beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland (kenmerk: PZH-2019-718055034 DOS-2017-0004029, d.d. 14 januari 2020)	
archeologie	archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Westland	
niet gesprongen explosieven	explosievenkaart Gemeente Westland	
luchtfoto's	1961, 1971, 1976, 1981, 2004 – 2025	
historisch kaartmateriaal	1870 – 2024	
eerder verricht bodemonderzoek	*Nieuwlandsedijk – ZH178313023 / AA178302496* - verhardings- en waterbodemonderzoek, kenmerk: VO.20040260, d.d. 9 februari 2005, door: BMA Milieu; - verkennend onderzoek, kenmerk: NEN.20040260, d.d. 20 juli 2005, door: BMA Milieu; *Noordlandseweg 69B – ZH178309353 / AA051901352* - nul- of eindsituatieonderzoek, kenmerk: 2017081, d.d. 29 januari 1999, door: CBB; - verkennend onderzoek, kenmerk: EIND.20040260.4, d.d. 25 april 2005, door: BMA Milieu; *Noordlandseweg 69A – ZH178309355 / AA051901355* - nul- of eindsituatieonderzoek, kenmerk: 2017101, d.d. 29 januari 1999, door: CBB; - nul- of eindsituatieonderzoek, kenmerk: EIND.20040260.12, d.d. 26 april 2005, door: BMA Milieu; *Nieuwlandsedijk – ZH178309748 / AA051911472* - bouwstoffenbesluit, kenmerk: 2002.0079.13, d.d. 5 augustus 2002, door: BMA Milieu; - bouwstoffenbesluit, kenmerk: 50335, d.d. 2 september 2002, door: Sgs Ecocare; - bouwstoffenbesluit, kenmerk: 9M4754/R00001/TMBe, d.d. 18 september 2002, door: Haskoning;	

VERVOLG TABEL 1

verontreinigende activiteiten	*Nieuwlandsedijk – ZH178313023 / AA178302496* - glastuinbouw (011218), van onbekend tot huidig; *Noordlandseweg 69B – ZH178309353 / AA051901352* - groentenkwekerij (011211), van 1900 tot huidig; - bestrijdingsmiddelenopslagplaats (631298), van 1900 tot huidig; *Noordlandseweg 69A – ZH178309355 / AA051901355* - hbo-tank (bovengronds) (631302), van onbekend tot onbekend; - glastuinbouw (011218), van 1962 tot huidig; - bestrijdingsmiddelenopslagplaats (631298), van 1962 tot huidig; *Nieuwlandsedijk – ZH178309748 / AA051911472* - geen verontreinigende (onderzochte) activiteiten bekend.

LOCATIEGEGEVENS

Oppervlakte en kadastrale gegevens

De bestemming Groen heeft een oppervlakte van 2.498 m^2 waarvan 1.180 m^2 de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw krijgt en 995 m^2 de bestemming Wonen. De te onderzoeken oppervlakte bedraagt derhalve 2.175 m^2 en staat kadastraal bekend als gemeente ‘s-Gravenzande, sectie M, nummer 2021 en gedeeltelijk 2004 en 2014.

BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

Antropogene lagen in de bodem

Er is geen informatie over de opbouw en kwaliteit van de antropogene (veroorzaakt door menselijk handelen) ophooglaag bekend.

Bodemopbouw en geohydrologie

Het freatisch grondwater had ten tijde van het onderzoek een stijghoogte van circa 0,7 meter minus maaiveld (m-mv). Volgens informatie van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO heeft de deklaag een dikte van circa 21 meter en bestaat uit leem en matig grof tot en met uiterst fijn zand met schelpen. Onder de deklaag wordt het eerste watervoerend pakket aangetroffen met een dikte van circa 25 meter. Het eerste watervoerend pakket bestaat uit matig grof tot en met matig fijn zand met schelpen en kleibrokjes en de stromingsrichting van het grondwater is globaal oostelijk gericht. Onder het eerste watervoerend pakket wordt op een diepte van 45 tot 60 meter minus NAP een slecht doorlatende laag aangetroffen. Onder deze laag wordt een tweede watervoerend pakket aangetroffen. Naar de stromingsrichting van het freatisch grondwater is geen onderzoek gedaan. Naar verwachting wordt deze beïnvloed door lokale factoren zoals sloten, drainages en (lekke) rioleringen. Het onderzoeksgebied bevindt zich buiten de 25-jaarbeschermingszone van een waterwingebied.

Onderhavige onderzoekslocatie ligt op circa 5 km ten zuiden van een milieubeschermingsgebied voor grondwater.

Ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie kan sprake zijn van kwel (opwaartse grondwaterstroming) en van inzijging (neerwaartse grondwaterstroming).

VERWACHTING T.A.V. DE BODEMKWALITEIT

Eerder uitgevoerde bodemonderzoeken

Onderzoekslocatie

Ter plaatse van de Nieuwlandsedijk is door BMA Milieu een verhardings- en waterbodemonderzoek (kenmerk: VO.20040260, d.d. 9 februari 2005) en een verkennend onderzoek (kenmerk: NEN.20040260, d.d. 20 juli 2005) uitgevoerd. Deze onderzoeken betroffen een gebied van circa 14 hectare. Circa de helft van onderhavige onderzoekslocatie viel binnen het in 2005 onderzochte gebied. Ter plaatse zijn twee boringen verricht en is geen analytisch onderzoek verricht.

Ter plaatse van de Noordlandseweg 69B is door CBB een nulsituatie bodemonderzoek (kenmerk: 2017081, d.d. 29 januari 1999) en door BMA Milieu een eindsituatie bodemonderzoek (kenmerk: EIND.20040260.4, d.d. 25 april 2005) uitgevoerd. De (inmiddels voormalige) onderzochte terreindelen lagen net buiten onderhavige onderzoekslocatie. Uit het nulsituatie onderzoek blijkt dat het gehalte aan EOX ter plaatse van de opslag- en aanmaakplaats meststoffen en bestrijdingsmiddelen de triggerwaarde van 0,3 mg/kg ds. in lichte overschrijdt. Verder zijn geen verhoogde waardes gemeten. Uit het eindsituatie onderzoek blijkt dat ter plaatse van de opslag- en aanmaakplaats meststoffen in het grondwater een overschrijding van de streefwaarde is vastgesteld. In de grond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Ter plaatse van de opslagplaats bestrijdingsmiddelen zijn in de grond en het grondwater geen verontreinigingen vastgesteld.

De overige in tabel 1 genoemde bodemonderzoeken hebben betrekking op de directe omgeving. Deze onderzoeken hebben geen betrekking op onderhavige onderzoekslocatie.

Geval van bodemverontreiniging

Binnen de onderzoekslocatie wordt geen bodemverontreiniging verwacht en er zijn geen nabijgelegen grootschalige mobiele gevallen van bodemverontreinigingen bekend.

Kwaliteit o.b.v. bodemkwaliteitskaart

Uit de bodembeheersnota van gemeente Westland blijkt dat de onderzoekslocatie in bodemfunctie wonen (kassen). De nabijgelegen wegbermen (ondersteunende wegdelen) vallen in bodemfunctie industrie.

Op basis van de ontgravings- en toepassingskaart valt de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) in bodemklasse wonen (LMW) en de ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) in bodemklasse landbouw/natuur (LMW).

Archeologische beleidsadvieskaart

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart valt de locatie in zone IV. Verwachtingszone IV bestaat uit gebieden waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Deze zone bestaat uit buitendijks gebied (westelijke zijde van de gemeente) en de droogmakerij aan de oostelijke zijde van de gemeente.

Conventionele explosieven

Uit de explosievenkaart van gemeente Westland blijkt dat de locatie niet verdacht is voor achtergebleven conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.

TERREINVERKENNING

Uit het locatiebezoek blijken geen bijzonderheden.

GEBRUIK EN BEÏNVLOEDING VAN DE LOCATIE, VERDACHTE ACTIVITEITEN, ONGEWOON VOORVAL

Voormalig gebruik

Vanuit het verleden (tot aan heden) zijn geen handelingen met grond en verhardingsmaterialen en activiteiten zoals bedrijfsmatig gebruik van asbest, toepassing van bouwstoffen, stortingen van afval en/of calamiteiten bekend.

Op de onderzoekslocatie zijn geen voormalige potentieel bodembelastende bedrijfsactiviteiten bekend.

Onderhavige onderzoekslocatie is gelegen in (voormalig) glastuinbouwgebied. De grond is derhalve verdacht voor de stoffen uit het basispakket, bestrijdingsmiddelen (OCB) en asbest en het grondwater is verdacht voor de stoffen uit het basispakket en arseen.

Huidig gebruik

Op de locatie zijn geen bodembedreigende activiteiten bekend. Perceel M 2014 is in gebruik voor de glastuinbouw en met een teeltruimte bebouwd. Perceel M 2004 was tot 2008 ook in gebruik voor de glastuinbouw en perceel M 2021 betrof een groenstrook.

Toekomstig gebruik

De onderzoekslocatie wordt gedeeltelijk in gebruik genomen voor woondoeleinden en blijft voor een deel in gebruik voor agrarische doeleinden.

Asbestverdacht

Gezien de (voormalige) aanwezigheid van glastuinbouw op de locatie, dient de locatie als verdacht voor asbest te worden beschouwd.

Verder zijn er geen directe aanwijzingen dat in de bodem asbest aanwezig zou kunnen zijn als gevolg van voormalige bedrijfsmatige activiteiten, het gebruik van asbesthoudende bouwstoffen, stortingen van asbesthoudend afval of opgetreden calamiteiten waarbij asbest vrijgekomen is (zoals branden, explosies, storm, etc.). Vooralsnog wordt geen aanwezigheid van asbest in en op de bodem verwacht.

CONCLUSIE HISTORISCH ONDERZOEK

Ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning (bestemmingswijziging Groen naar Agrarisch – Glastuinbouw en Wonen en de bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemwatergevoelige locatie) dient actualiserend verkennend bodemonderzoek (NEN5740) en verkennend onderzoek asbest (NEN5707) uitgevoerd te worden.

2.2. ONDERZOEKSHYPOTHESE EN -STRATEGIE

Volgens de strategie van de NEN 5740 en NEN 5707 dient voorafgaand aan de uitvoering van het veld- en laboratoriumonderzoek op basis van de verkregen informatie een hypothese te worden opgesteld. Het betreft een aanname omtrent het al dan niet aanwezig zijn van bodemverontreiniging op de te onderzoeken locatie.

Op basis van de beschikbare gegevens (voormalige gebruik) wordt de onderzoekslocatie wordt als 'verdacht' beschouwd voor organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) en asbest in de bovengrond en arseen in het grondwater. Als onderzoeksstrategie wordt de strategie voor een 'onverdachte niet-lijnvormige locatie' (ONV-NL) uit de NEN 5740 en NEN 5707 gebruikt. Deze onderzoeksstrategie wordt in eerste instantie als voldoende beschouwd om een eventuele bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen, asbest en arseen te constateren.

De regionale ligging en overzicht van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in respectievelijk bijlage 1 en 2.

2.3. ONDERZOEKSOPZET

In tabel 2 wordt een systematische beschrijving weergegeven van de uit te voeren veldwerkzaamheden en de te verrichten analyses.

TABEL 2 ONDERZOEKSOPZET

	veldwerk			analyses
	boring tot 0,5 m-mv	**boring tot grondwater (max. 2,0 m-mv)**	**boring met peilbuis**	
onderzoekslocatie	9	2	1	2x basispakket, OCB (bovengrond) 1x basispakket (ondergrond) 1x basispakket, arseen (grondwater)
	9 gaten (30 x 30 cm) tot 0,5 m graven, waarvan 3 gaten worden verdiept tot ongeroerde ondergrond (max. 1,0 m-mv)*			2x asbest fijne fractie

basispakket grond	barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, PAK, PCB, minerale olie, lutum (lu) en organisch stofgehalte (os)
basispakket grondwater	barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, vluchtige aromatische en gehalogeneerde koolwaterstoffen en minerale olie
*	vanaf 0,5 m-mv wordt gebruik gemaakt van de edelmanboor (Ø 12 cm)

3. VELDWERKZAAMHEDEN

3.1. UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN

Het veldwerk is op 2 december 2025 door een gecertificeerde medewerker van BMA Milieu (dhr. N. Leerdam) uitgevoerd. In tabel 3 staan de uitgevoerde boringen/gaten vermeld. Voor nadere gegevens over de plaats van de boringen, gaten en de peilbuis wordt verwezen naar bijlage 2.

TABEL 3 UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN

	boringen	gaten	peilbuizen	filterstelling m-mv
onderzoekslocatie	01, 03, 05, 12	01 - 04, 06 - 11	Pb 03	1,20 - 2,20*

* bovenkant filter is 0,5 meter minus grondwaterspiegel geplaatst

Op verzoek van de opdrachtgever zijn geen boringen inpandig (in de teeltruimte) verricht.

3.2. SAMENSTELLING VAN DE BODEM

Voor een indruk van de samenstelling van de bodemopbouw wordt verwezen naar de boorbeschrijvingen (bijlage 5). Over het algemeen wordt in de boven- en ondergrond zand aangetroffen.

3.3. ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN

De waargenomen afwijkingen aan het bodemmateriaal (antropogene bestanddelen en/of bodemlagen) staan vermeld in tabel 4. Bij de niet in de tabel vermelde boringen zijn geen afwijkingen geconstateerd.

TABEL 4 ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN

boring	traject (m-mv)	waargenomen bijzonderheden
03.1	0,00 - 0,50	sporen baksteen
06	0,00 - 0,50	sporen baksteen

3.4. MAAIVELDINSPECTIE

Het maaiveld is opgedeeld in inspectiestroken van maximaal 1,5 m breed, welke in twee richtingen haaks op elkaar zijn geïnspecteerd. Ter plaatse zijn geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen. De maaiveld inspectie-efficiëntie is bepaald op 70 tot 90 %.

3.5. GRONDWATER

De grondwatermonsters zijn op 10 december 2025 door een gecertificeerde medewerker van BMA Milieu (dhr. D. Bakker) genomen. Om representatieve grondwatermonsters te verkrijgen is na het plaatsen van de peilbuis

en voor de monstername een hoeveelheid water afgepompt gelijk aan minimaal vijfmaal de inhoud van het filterdeel van de peilbuis. Tevens wordt hierbij gestreefd naar een stabiel geleidingsvermogen. De grondwatermonsters zijn in voorbehandelde flessen opgeslagen. Van het grondwater is de grondwaterstand (m-mv), de zuurgraad (pH), het geleidingsvermogen (EC) en de troebelheid (NTU) bepaald (tabel 5).

TABEL 5 METINGEN GRONDWATER

peilbuis	grondwaterstand		pH	EC	troebelheid	pompdebiet	afpomp
	bij plaatsing	bij monstername		µs/cm	NTU	ml/min	volume
	m–mv	m–mv					l
Pb 03	0,7	0,60	7,3	780	9	200	3,9

3.6. AFWIJKINGEN BRL 2000, PROTOCOL 2001/2002/2018

De werkzaamheden uit onderhavig onderzoek zijn door BMA Milieu B.V. uitgevoerd onder het procescertificaat ‘Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek’ BRL SIKB 2000 en bijbehorend protocol 2001 ‘het plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen en nemen van grondmonsters, protocol 2002 ‘het nemen van grondwatermonsters’ en protocol 2018 ‘maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem’.

Ten aanzien van de monsterneming zijn geen afwijkingen ten opzichte van BRL 2000, protocol 2001, 2002 en/of 2018, te vermelden.

4. LABORATORIUMONDERZOEK

4.1. ANALYSES EN INTERPRETATIE ANALYSERESULTATEN GROND EN GRONDWATER

Ten behoeve van de analyses zijn de monsters bij het laboratorium van Eurofins Omegam B.V. te Amsterdam aangeleverd. Dit laboratorium is geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie conform EN ISO/IEC 17025:2017 onder nr. L 086. De monsters zijn conform AS3000 voorbehandeld en geanalyseerd. Het mengen van de monsters heeft plaatsgevonden in het laboratorium.

DISCLAIMER

Toetsingen zijn vooralsnog uitgevoerd volgens tijdelijke kaders omgevingswet in afwachting van formele vaststelling door Rijkswaterstaat, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De omgevingsdienst hanteert de helft van de som van de kwaliteitseis voor ‘landbouw/natuur’ en ‘sterk verontreinigd’ als criterium voor nader bodemonderzoek (indicatieve tussenwaarde).

De analyseresultaten van de grond(meng)monsters zijn vergeleken met de berekende bodemspecifieke toetsingswaarden. Voor de gehanteerde lutum- en organische stof percentages wordt verwezen naar de volledige toetsing welke is opgenomen in bijlage 3, de analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 4 en de toetsingscriteria zijn opgenomen in bijlage 11.

De samenstelling van de (meng)monsters, de uitgevoerde analyses, een overzicht van de interventiewaarde overschrijding(en) in grond en grondwater en de te verwachte hergebruiksmogelijkheden van de grond staan vermeld in tabel 6.

TABEL 6 SAMENSTELLING MONSTERS, ANALYSES, OVERSCHRIJDINGEN EN INDICATIEVE BODEMKWALITEIT

analysemonsters	deelmonster(s) (met traject in m-mv)	motivatie	analyse	> indicatieve tussenwaarde	> interventiewaarde bodemkwaliteit (sterk verontreinigd) / signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering	concentratie asbest	oordeel asbest	indicatieve bodemkwaliteit
onderzoekslocatie								
bovengrond								
06-1	06 (0,00 - 0,50)	sporen baksteen	basispakket, OCB	-	-	n.v.t.	n.v.t.	landbouw/natuur
MM1	01, 02, 03, 05, 07 (0,00 - 0,50)	-	basispakket, OCB	-	-	n.v.t.	n.v.t.	industrie (o.b.v. drins)
03.1-1	03.1 (0,00 - 0,50)	sporen baksteen	asbest fijne fractie	n.v.t.	n.v.t.	< 0,5 mg/kg ds.	< criterium voor nader onderzoek	n.v.t.
06-1.1	06 (0,00 - 0,50)	sporen baksteen	asbest fijne fractie	n.v.t.	n.v.t.	< 0,6 mg/kg ds.	< criterium voor nader onderzoek	n.v.t.
ondergrond								
MM2	01 (0,50 - 1,00), 03 (0,50 - 0,80)	-	basispakket	-	-	n.v.t.	n.v.t.	landbouw/natuur
grondwater								
Pb 03	03-1-1	-	basispakket, arseen	n.v.t.	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

-	analytisch geen verontreiniging aangetoond
basispakket grond	barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, PAK, PCB, minerale olie, lutum (lu) en organisch stofgehalte (os)
basispakket grondwater	barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, vluchtige aromatische en gehalogeneerde koolwaterstoffen en minerale olie
oordeel asbest	> 50 mg/kg ds. asbest overschrijding van het criterium voor nader onderzoek / > 100 mg/kg ds. asbest overschrijding van de interventiewaarde (alleen van toepassing bij nader onderzoek naar asbest en beoordeling maaiveld)
	h = hechtgebonden / nh = niet hechtgebonden

De analysemonsters zijn (in beginsel) samengesteld op basis van de zintuiglijke waarnemingen. Op basis van deze waarnemingen zijn de meest verdachte monsters geselecteerd en geanalyseerd.

In het kader van integriteit en transparantie bieden wij u de mogelijkheid de juistheid en authenticiteit van de analysecertificaten, die in het kader van dit project zijn uitgevoerd, te controleren. U kunt dit doen door met de opdrachtverificatiecode, linksonder op het analysecertificaat van Omegam Laboratoria, via de website www.omegam.nl een verificatie uit te voeren.

4.2. BESPREKING RESULTATEN

ONDERZOEKSLOCATIE

Bovengrond

De bovengrond, met sporen baksteen (monster 06 (0,00-0,50)), is analytisch niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters boven de indicatieve tussenwaarde en de interventiewaarde. De grond valt indicatief in bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Mengmonster MM1 van de bovengrond, bestaande uit de zintuiglijk niet verontreinigde deelmonsters 01, 02, 03, 05 en 07 (0,00 - 0,50), is analytisch niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters boven de indicatieve tussenwaarde en de interventiewaarde. De grond valt indicatief in bodemkwaliteitsklasse industrie.

In de bovengrond, met sporen baksteen (monsters 03.1 en 06 (0,00-0,50)), wordt geen asbest aangetoond boven de detectielimiet (< 0,5 / < 0,6 mg/kg ds.).

Ondergrond

Mengmonster MM1 van de ondergrond, bestaande uit de zintuiglijk niet verontreinigde deelmonsters 01 (0,50 - 1,00) en 03 (0,50 - 0,80) is analytisch niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters boven de indicatieve tussenwaarde en de interventiewaarde. De grond valt indicatief in bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Grondwater

Het grondwater afkomstig uit peilbuis Pb 03 overschrijdt niet de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering.

5. EVALUATIE

5.1. ALGEMEEN

De heer R. de Jong van Young Grow B.V. verzocht aan milieuadviesbureau BMA Milieu B.V. een milieukundig bodemonderzoek, bestaande uit vooronderzoek, verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest, te verrichten op een locatie gelegen aan de Noordlandseweg nabij 85 te 's-Gravenzande in de gemeente Westland. De regionale ligging en een overzicht van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in respectievelijk bijlage 1 en 2.

Aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is de bestemmingswijziging van Groen naar Wonen en Agrarisch - Glastuinbouw. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

5.2. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' formeel juist is. In de grond en het grondwater zijn overschrijdingen van de lokale maximale waarden (bodemfunctieklasse) vastgesteld. De vastgestelde toelaatbare kwaliteit bodem (interventiewaarde voor grond en signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering voor grondwater) en/of het criterium voor nader bodemonderzoek wordt echter niet overschreden. Asbest wordt niet aantoonbaar aangetroffen (< detectielimiet).

ALGEMEEN

Ons inziens vormen de resultaten van dit onderzoek milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

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

Bij graafwerkzaamheden vormen de visueel aangetroffen bodemvreemde bijmengingen in de grond en de vastgestelde verschillen in bodemkwaliteit (indicatieve bodemkwaliteitsklassen) een aandachtspunt voor het graafplan. Vooraf aan graafacties en/of grondverzet dient een (bijbehorende) melding te worden gedaan in het digitaal stelsel omgevingswet (DSO).

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

Bijlage 1

Regionale situatie

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering



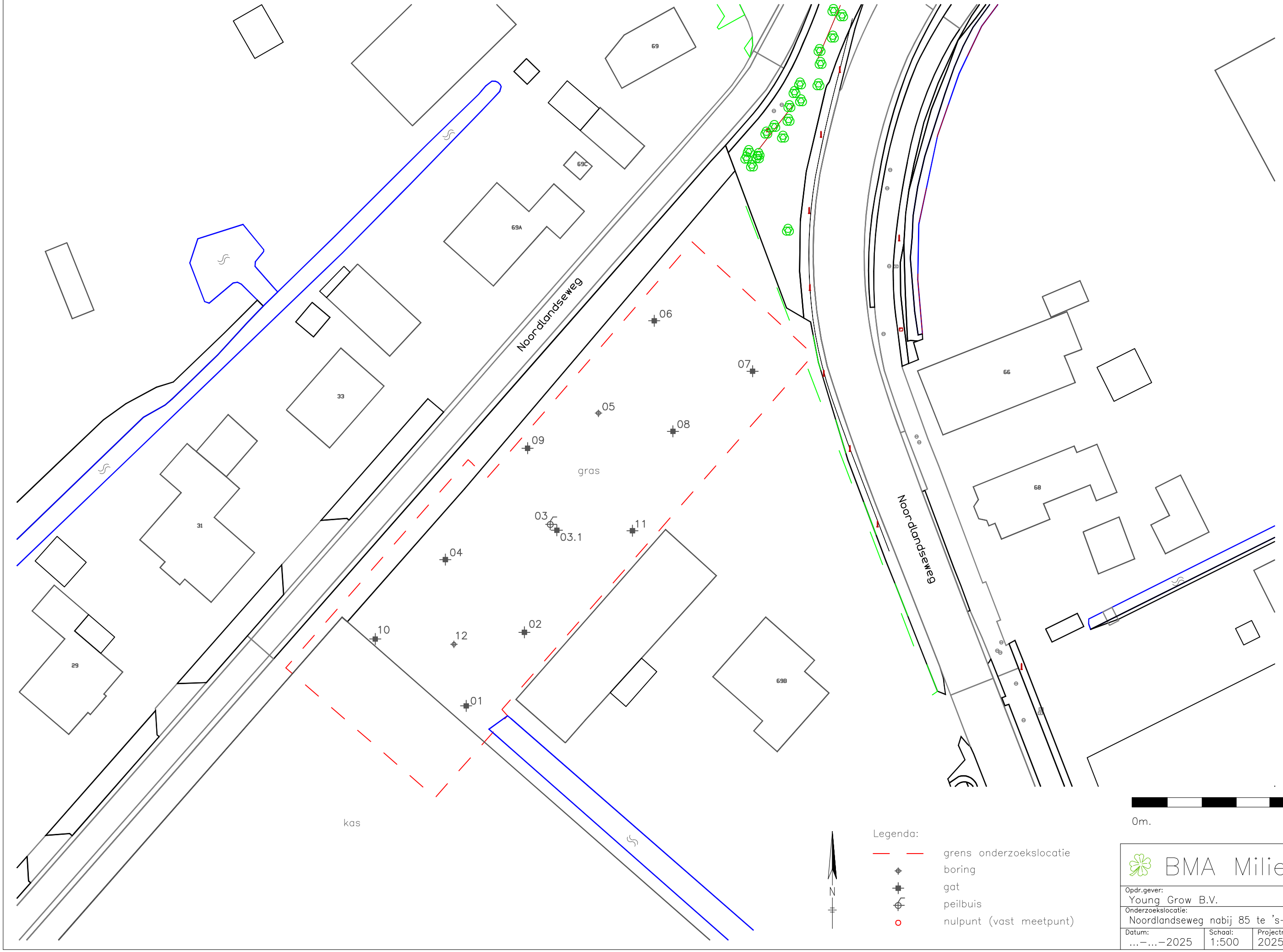
Regionale situatie	
Projectnummer	2025.0225
Project	Noordlandseweg nabij 85 te ‘s-Gravenzande
Schaal	1:25.000

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

Bijlage 2

Locatie en boringen



BMA Milieu

Opdr.gever: Young Grow B.V.			
Onderzoekslocatie: Noordlandseweg nabij 85 te 's-Gravenzande			
Datum: ...-...-2025	Schaal: 1:500	Projectnummer: 2025.0225	Tek. nr.: 1

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

Bijlage 3

Toetsing analyseresultaten

Inhoud

Analysemonsters-conclusietabel 2
Overschrijdingstabel 2
Analysemonster toetsing tabellen 3
Toetstabel analysemonster: 06-1 3
Toetstabel analysemonster: MM1 5
Toetstabel analysemonster: MM2 7
Legenda 9
Normentabel T.101 / T.130 Kwal.Gr-Bgr + Beoord. IW 10

Analysemonsters-conclusietabel

Analysemonster	Deelmonsters	Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem (T.101)	Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) (T.130)
06-1	6 (0,00 - 0,50)	**Klasse landbouw/natuur**	**Voldoet aan Interventiewaarde**
MM1	1 (0,00 - 0,50), 2 (0,00 - 0,50), 5 (0,00 - 0,50), 7 (0,00 - 0,50), 3 (0,00 - 0,50)	**Klasse industrie**	**Voldoet aan Interventiewaarde**
MM2	1 (0,50 - 1,00), 3 (0,50 - 0,80)	**Klasse landbouw/natuur**	**Voldoet aan Interventiewaarde**

Overschrijdingstabel

Analysemonster	Deelmonsters	LN (T.101)	WO (T.101)	IND (T.101)	MV (T.101)	>IW (T.130)
06-1	6 (0,00 - 0,50)	-	-	-	-	-
MM1	1 (0,00 - 0,50), 2 (0,00 - 0,50), 5 (0,00 - 0,50), 7 (0,00 - 0,50), 3 (0,00 - 0,50)	-	drins	-	-	-
MM2	1 (0,50 - 1,00), 3 (0,50 - 0,80)	-	-	-	-	-

Legenda

LN	Klasse landbouw natuur overschreden
WO	Klasse wonen overschreden
IND	Klasse industrie overschreden
MV	Klasse matig verontreinigd overschreden
> IW	Groter dan Interventie waarden

Analysemonster toetsing tabellen

Toetstabel analysemonster: 06-1

Analysemonster	06-1				
Certificaatcode					
Datum monster	02-12-2025				
Boring(en)	6				
Traject (cm-mv)	0-50				
Humus (% ds)	1,6				
Lutum (% ds)	1				
Toetsing				**T.101 Kwal. grond en bagger**	**T.130 Interventiewaarde bodemkwaliteit**
Toetsdatum				08-12-2025	08-12-2025
Monsterconclusie				Klasse landbouw/natuur	Voldoet aan Interventiewaarde
	Meetwaarden	**GSSD**	**Eenheid**	**Oordeel T.101**	**Oordeel T.130**
Metalen					
barium	< 20	< 54	mg/kg ds	[6]	[5]
cadmium	0,23	0,40	mg/kg ds	<LN	<=IW
kobalt	< 3,0	< 7,4	mg/kg ds	<LN	<=IW
koper	5,9	12,2	mg/kg ds	<LN	<=IW
kwik	< 0,05	< 0,05	mg/kg ds	<LN	<=IW
lood	14	22	mg/kg ds	<LN	<=IW
molybdeen	< 1,5	< 1,1	mg/kg ds	<LN	<=IW
nikkel	< 4	< 8	mg/kg ds	<LN	<=IW
zink	23	55	mg/kg ds	<LN	<=IW
PAK					
naftaleen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
anthraceen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
fenanthreen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
fluorantheen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
chryseen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
benzo(a)anthraceen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
benzo(a)pyreen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
benzo(k)fluorantheen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
benzo(g,h,i)peryleen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
PAK	< 0,35	< 0,35	mg/kg ds	<LN	<=IW
Overige (organische) verbindingen					
minerale olie	< 35	< 123	mg/kg ds	<LN	<=IW
Bestrijdingsmiddelen					
trans-Heptachloorepoxide	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
endosulfansulfaat	< 0,002	< 0,007	mg/kg ds	[6]	[5]
alfa(a)-heptachloorepoxide	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
heptachloorepoxide	0,001		mg/kg ds		
chloordaan	0,001		mg/kg ds		
OCB (0,7 som, grond)	0,015		mg/kg ds		
heptachloorepoxide	< 0,0	< 0,0	mg/kg ds	<LN	<=IW
aldrin	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		<=IW
dieldrin	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
endrin	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
isodrin	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		[5]
telodrin	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		[5]
heptachloor	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	<LN	<=IW
alfa-endosulfan	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	<LN	<=IW

Analysemonster	06-1				
Certificaatcode					
Datum monster	02-12-2025				
Boring(en)	6				
Traject (cm-mv)	0-50				
Humus (% ds)	1,6				
Lutum (% ds)	1				
Toetsing				**T.101 Kwal. grond en bagger**	**T.130 Interventiewaarde bodemkwaliteit**
Toetsdatum				08-12-2025	08-12-2025
Monsterconclusie				Klasse landbouw/natuur	Voldoet aan Interventiewaarde
alfa-HCH	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	<LN	<=IW
beta-HCH	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	<LN	<=IW
gamma-HCH	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	<LN	<=IW
delta-HCH	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	[6]	[5]
hexachloorbutadieen	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	<LN	[5]
DDD	< 0,001	< 0,007	mg/kg ds	<LN	<=IW
DDE	< 0,001	< 0,007	mg/kg ds	<LN	<=IW
DDT	< 0,001	< 0,007	mg/kg ds	<LN	<=IW
2,4-DDD (ortho, para-DDD)	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
4,4-DDD (para, para-DDD)	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
2,4-DDE (ortho, para-DDE)	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
4,4-DDE (para, para-DDE)	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
2,4-DDT (ortho, para-DDT)	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
4,4-DDT (para, para-DDT)	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
chloordaan	< 0,0	< 0,0	mg/kg ds	<LN	<=IW
cis-chloordaan	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
trans-chloordaan	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
DDT/DDE/DDD	0,004		mg/kg ds		
OCB's	0,017		mg/kg ds		
drins	< 0,002	< 0,011	mg/kg ds	<LN	<=IW
Som 21 Organochloorhoud.	< 0,0	< 0,1	mg/kg ds	<LN	[5]
Gechloreerde koolwaterstoffen					
PCB's	< 0,0	< 0,0	mg/kg ds	<LN	<=IW
PCB's	0,005		mg/kg ds		
hexachloorbenzeen	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	<LN	<=IW
PCB 28	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 52	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 101	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 118	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 138	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 153	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 180	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
Overig					
Aard artefacten			-		
Gewicht artefacten			g		
Droge stof	82,3	82,3	%	[6]	[5]
Lutum	< 1		%		
Organische stof (humus)	1,6		%		

Toetstabel analysemonster: MM1

Analysemonster	MM1				
Certificaatcode					
Datum monster	02-12-2025				
Boring(en)	1, 2, 5, 7, 3				
Traject (cm-mv)	0-50				
Humus (% ds)	1,6				
Lutum (% ds)	1				
Toetsing				**T.101 Kwal. grond en bagger**	**T.130 Interventiewaarde bodemkwaliteit**
Toetsdatum				08-12-2025	08-12-2025
Monsterconclusie				Klasse industrie	Voldoet aan Interventiewaarde
	Meetwaarden	**GSSD**	**Eenheid**	**Oordeel T.101**	**Oordeel T.130**
Metalen					
barium	< 20	< 54	mg/kg ds	[6]	[5]
cadmium	0,24	0,41	mg/kg ds	<LN	<=IW
kobalt	< 3,0	< 7,4	mg/kg ds	<LN	<=IW
koper	7,3	15,1	mg/kg ds	<LN	<=IW
kwik	< 0,05	< 0,05	mg/kg ds	<LN	<=IW
lood	14	22	mg/kg ds	<LN	<=IW
molybdeen	< 1,5	< 1,1	mg/kg ds	<LN	<=IW
nikkel	< 4	< 8	mg/kg ds	<LN	<=IW
zink	35	83	mg/kg ds	<LN	<=IW
PAK					
naftaleen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
anthraceen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
fenanthreen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
fluorantheen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
chryseen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
benzo(a)anthraceen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
benzo(a)pyreen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
benzo(k)fluorantheen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
benzo(g,h,i)peryleen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
PAK	< 0,35	< 0,35	mg/kg ds	<LN	<=IW
Overige (organische) verbindingen					
minerale olie	< 35	< 123	mg/kg ds	<LN	<=IW
Bestrijdingsmiddelen					
trans-Heptachloorepoxide	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
endosulfansulfaat	< 0,002	< 0,007	mg/kg ds	[6]	[5]
alfa(a)-heptachloorepoxide	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
heptachloorepoxide	0,001		mg/kg ds		
chloordaan	0,001		mg/kg ds		
OCB (0,7 som, grond)	0,032		mg/kg ds		
heptachloorepoxide	< 0,0	< 0,0	mg/kg ds	<LN	<=IW
aldrin	0,002	0,010	mg/kg ds		<=IW
dieldrin	0,016	0,080	mg/kg ds		
endrin	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
isodrin	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		[5]
telodrin	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		[5]
heptachloor	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	<LN	<=IW
alfa-endosulfan	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	<LN	<=IW
alfa-HCH	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	<LN	<=IW

Analysemonster	MM1				
Certificaatcode					
Datum monster	02-12-2025				
Boring(en)	1, 2, 5, 7, 3				
Traject (cm-mv)	0-50				
Humus (% ds)	1,6				
Lutum (% ds)	1				
Toetsing				**T.101 Kwal. grond en bagger**	**T.130 Interventiewaarde bodemkwaliteit**
Toetsdatum				08-12-2025	08-12-2025
Monsterconclusie				Klasse industrie	Voldoet aan Interventiewaarde
beta-HCH	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	<LN	<=IW
gamma-HCH	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	<LN	<=IW
delta-HCH	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	[6]	[5]
hexachloorbutadieen	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds	<LN	[5]
DDD	< 0,001	< 0,007	mg/kg ds	<LN	<=IW
DDE	0,002	0,009	mg/kg ds	<LN	<=IW
DDT	< 0,001	< 0,007	mg/kg ds	<LN	<=IW
2,4-DDD (ortho, para-DDD)	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
4,4-DDD (para, para-DDD)	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
2,4-DDE (ortho, para-DDE)	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
4,4-DDE (para, para-DDE)	0,001	0,005	mg/kg ds		
2,4-DDT (ortho, para-DDT)	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
4,4-DDT (para, para-DDT)	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
chloordaan	< 0,0	< 0,0	mg/kg ds	<LN	<=IW
cis-chloordaan	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
trans-chloordaan	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
DDT/DDE/DDD	0,004		mg/kg ds		
OCB's	0,034		mg/kg ds		
drins	0,019	0,094	mg/kg ds	IND	<=IW
Som 21 Organochloorhoud.	0,0	0,2	mg/kg ds	<LN	[5]
Gechloreerde koolwaterstoffen					
PCB's	< 0,0	< 0,0	mg/kg ds	<LN	<=IW
PCB's	0,005		mg/kg ds		
hexachloorbenzeen	0,001	0,005	mg/kg ds	<LN	<=IW
PCB 28	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 52	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 101	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 118	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 138	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 153	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 180	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
Overig					
Aard artefacten			-		
Gewicht artefacten			g		
Droge stof	84,3	84,3	%	[6]	[5]
Lutum	< 1		%		
Organische stof (humus)	1,6		%		

Toetstabel analysemonster: MM2

Analysemonster	MM2				
Certificaatcode					
Datum monster	02-12-2025				
Boring(en)	1, 3				
Traject (cm-mv)	50-100				
Humus (% ds)	1,5				
Lutum (% ds)	1				
Toetsing				**T.101 Kwal. grond en bagger**	**T.130 Interventiewaarde bodemkwaliteit**
Toetsdatum				08-12-2025	08-12-2025
Monsterconclusie				Klasse landbouw/natuur	Voldoet aan Interventiewaarde
	Meetwaarden	**GSSD**	**Eenheid**	**Oordeel T.101**	**Oordeel T.130**
Metalen					
barium	< 20	< 54	mg/kg ds	[6]	[5]
cadmium	< 0,20	< 0,24	mg/kg ds	<LN	<=IW
kobalt	< 3,0	< 7,4	mg/kg ds	<LN	<=IW
koper	7,4	15,3	mg/kg ds	<LN	<=IW
kwik	< 0,05	< 0,05	mg/kg ds	<LN	<=IW
lood	12	19	mg/kg ds	<LN	<=IW
molybdeen	< 1,5	< 1,1	mg/kg ds	<LN	<=IW
nikkel	< 4	< 8	mg/kg ds	<LN	<=IW
zink	30	71	mg/kg ds	<LN	<=IW
PAK					
naftaleen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
anthraceen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
fenanthreen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
fluorantheen	0,06	0,06	mg/kg ds		
chryseen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
benzo(a)anthraceen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
benzo(a)pyreen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
benzo(k)fluorantheen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
benzo(g,h,i)peryleen	< 0,05	< 0,04	mg/kg ds		
PAK	0,38	0,38	mg/kg ds	<LN	<=IW
Overige (organische) verbindingen					
minerale olie	< 35	< 123	mg/kg ds	<LN	<=IW
Gechloreerde koolwaterstoffen					
PCB's	< 0,0	< 0,0	mg/kg ds	<LN	<=IW
PCB's	0,005		mg/kg ds		
PCB 28	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 52	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 101	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 118	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 138	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 153	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
PCB 180	< 0,001	< 0,004	mg/kg ds		
Overig					
Aard artefacten			-		
Gewicht artefacten			g		
Droge stof	78,8	78,8	%	[6]	[5]
Lutum	< 1		%		

Analysemonster	MM2				
Certificaatcode					
Datum monster	02-12-2025				
Boring(en)	1, 3				
Traject (cm-mv)	50-100				
Humus (% ds)	1,5				
Lutum (% ds)	1				
Toetsing				**T.101 Kwal. grond en bagger**	**T.130 Interventiewaarde bodemkwaliteit**
Toetsdatum				08-12-2025	08-12-2025
Monsterconclusie				Klasse landbouw/natuur	Voldoet aan Interventiewaarde
Organische stof (humus)	1,5		%		

Legenda

Parameter oordelen (T.101)

<LN	Landbouw natuur
WO	Wonen
IND	Industrie
MV	Matig verontreinigd
SV	Sterk verontreinigd
#	Verhoogde rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerde meetwaarde

Parameter oordelen (T.130)

<=IW	Kleiner dan gelijk aan interventiewaarde
>IW	Groter dan interventiewaarde
#	Verhoogde rapportagegrens
GSSD	Gestandaardiseerde meetwaarde

Parameter meldingen

2	Enkele parameters ontbreken in de som
5	IW ontbreekt: zorgplicht van toepassing
6	Heeft geen normwaarde: zorgplicht van toepassing
7	Heeft andere normwaarde: zorgplicht van toepassing
9	Max waarde B ontbreekt: zorgplicht van toepassing
11	Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
12	Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie IW > 1
13	Indicatieve interventiewaarde wordt overschreden
14	Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
21	Overschrijding Emissietoetswaarde
22	Max waarde verspreiden ontbreekt
37	Geen overschrijding Interventiewaarde
38	Bij antropogene bron: > voormalige interventiewaarde
41	Verhoogde rapportagegrens geconstateerd
44	Kwaliteitseis sterk verontreinigd ontbreekt: zorgplicht van toepassing

Monstermeldingen

10	Monsters waarmee gemiddelde is berekend zijn van ongelijke kwaliteit
18	Monsters waarmee gemiddelde is berekend hebben ongelijk stoffenpakket

Normentabel T.101 / T.130 Kwal.Gr-Bgr + Beoord. IW

		LN	WO	IND	I
ANORGANISCHE VERBINDINGEN					
Cyanide (complex, pH onbelangrijk)	mg/kg	5,5	5,5	50	50
Cyanide (vrij)	mg/kg	3	3	20	20
Thiocyanaten (som)	mg/kg	6	6	20	20
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
1,2,3-Trimethylbenzeen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
1,2,4-Trimethylbenzeen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
3-Ethyltolueen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Benzeen	mg/kg	0,2	0,2	1	1,1
Cresolen (som)	mg/kg	0,3	0,3	5	13
Dodecylbenzeen	mg/kg	0,35	0,35	0,35	
Ethylbenzeen	mg/kg	0,2	0,2	1,25	110
Fenol	mg/kg	0,25	0,25	1,25	14
iso-Propylbenzeen (Cumeen)	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Propylbenzeen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	mg/kg	2,5	2,5	2,5	
Styreen (Vinylbenzeen)	mg/kg	0,25	0,25	25	86
Tolueen	mg/kg	0,2	0,2	1,25	32
Xylenen (som)	mg/kg	0,45	0,45	1,25	17
BESTRIJDINGSMIDDELEN					
4-Chloor-2-methylfenoxy-azijnzuur	mg/kg	0,55	0,55	0,55	4
Aldrin	µg/kg				320
alfa-Endosulfan	µg/kg	0,9	0,9	100	4000
alfa-HCH	µg/kg	1	1	500	17000
Atrazine	µg/kg	35	35	500	710
Azinphos-methyl	µg/kg	7,5	7,5	7,5	
beta-HCH	µg/kg	2	2	500	1600
Carbaryl	mg/kg	0,15	0,15	0,45	0,45
Carbofuran	µg/kg	17	17	17	17
Chloordaan (cis + trans)	µg/kg	2	2	500	1600
DDD (som)	µg/kg	20	840	34000	34000
DDE (som)	µg/kg	100	130	1300	2300
DDT (som)	µg/kg	200	200	1000	1700
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	µg/kg	15	40	140	4000
gamma-HCH	µg/kg	3	40	500	1200
Heptachloor	µg/kg	0,7	0,7	100	4000
Heptachloorepoxide	µg/kg	2	2	100	4000
Hexachloorbutadieen	µg/kg	3			
Organotin, som TBT+TFT, als SN	µg/kg	150	500	2500	2500
Som 21 Organochloorhoud. bestrijdingsm	µg/kg	400			
Som niet chloorhoudende bestrijding	µg/kg	90	90	500	
Tributyltin (als Sn)	µg/kg	65	65	65	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1,1-Trichloorethaan	mg/kg	0,25	0,25	0,25	15
1,1,2-Trichloorethaan	mg/kg	0,3	0,3	0,3	10
1,1-Dichloorethaan	mg/kg	0,2	0,2	0,2	15
1,1-Dichlooretheen	mg/kg	0,3	0,3	0,3	0,3
1,2-Dichloorethaan	mg/kg	0,2	0,2	4	6,4
2-Ethyltolueen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
4-chloormethylfenolen (som)	mg/kg	0,6	0,6	0,6	
4-Ethyltolueen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Chloornaftaleen	µg/kg	70	70	10000	23000
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	mg/kg	0,3	0,3	0,3	1
Dichloorbenzenen (som)	mg/kg	2	2	2	5
Dichloorfenolen (som)	mg/kg	0,2	0,2	6	22
Dichloormethaan	mg/kg	0,1	0,1	3,9	3,9
Dichloorpropaan	mg/kg	0,8	0,8	0,8	2
Hexachloorbenzeen (HCB)	µg/kg	8,5	27	1400	2000
Monochlooranilinen (som)	mg/kg	0,2	0,2	0,2	50
Monochloorbenzeen	mg/kg	0,2	0,2	5	15
Monochloorfenolen (som)	µg/kg	45	45	5400	5400
PCB (som 7)	µg/kg	20	40	500	1000
Pentachlooraniline	mg/kg	0,15	0,15	0,15	

		LN	WO	IND	I
Pentachloorbenzeen (QCB)	µg/kg	2,5	2,5	5000	6700
Pentachloorfenol (PCP)	µg/kg	3	1400	5000	12000
Som 29 dioxines (als TEQ)	ng/kg	55	55	55	180
Tetrachloorbenzenen (som)	µg/kg	9	9	2200	2200
Tetrachlooretheen (Per)	mg/kg	0,15	0,15	4	8,8
Tetrachloorfenolen (som)	µg/kg	15	1000	600	21000
Tetrachloormethaan (Tetra)	mg/kg	0,3	0,3	0,7	0,7
Tribroommethaan (bromoform)	mg/kg	0,2	0,2	0,2	75
Trichloorbenzenen (som)	µg/kg	15	15	5000	11000
Trichlooretheen (Tri)	mg/kg	0,25	0,25	2,5	2,5
Trichloorfenolen (som)	µg/kg	3	3	6000	22000
Trichloormethaan (Chloroform)	mg/kg	0,25	0,25	3	5,6
Vinylchloride	mg/kg	0,1	0,1	0,1	0,1
METALEN					
Antimoon	mg/kg	4	15	22	22
Arseen	mg/kg	20	27	76	76
Cadmium	mg/kg	0,6	1,2	4,3	13
Chroom (VI)	mg/kg				78
Chroom	mg/kg	55	64	180	180
Kobalt	mg/kg	15	35	190	190
Koper	mg/kg	40	54	190	190
Kwik	mg/kg	0,15	0,83	4,8	36
Lood	mg/kg	50	210	530	530
Molybdeen	mg/kg	1,5	88	190	190
Nikkel	mg/kg	35	39	100	100
Tin	mg/kg	6,5	180	900	
Vanadium	mg/kg	80	97	250	
Zink	mg/kg	140	200	720	720
OVERIG					
Benzylbutylftalaat	µg/kg	70	2600	48000	48000
Dihexylftalaat	µg/kg	70	18000	60000	220000
methylkwik	mg/kg				4
som gewogen asbest	mg/kg		100	100	100
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
1,3,5-Trimethylbenzeen (Mesityleen)	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
2-Propanol	mg/kg	0,75	0,75	0,75	
Acrylonitril	mg/kg	0,1	0,1	0,1	
Bis(ethylhexyl)ftalaat	µg/kg	45	8300	60000	60000
Butanol	mg/kg	2	2	2	
Butylacetaat	mg/kg	2	2	2	
Cyclohexanon	mg/kg	2	2	150	150
Dibutylftalaat	µg/kg	70	5000	36000	36000
Diethyleenglycol	mg/kg	8	8	8	
Diethylftalaat	µg/kg	45	5300	53000	53000
Di-isobutylftalaat	µg/kg	45	1300	17000	17000
Dimethylftalaat	µg/kg	45	9200	60000	82000
Ethylacetaat	mg/kg	2	2	2	
Ethyleenglycol	mg/kg	5	5	5	
Formaldehyde	mg/kg	0,1	0,1	0,1	
Methanol	mg/kg	3	3	3	
Methylethylketon (MEK)	mg/kg	2	2	2	
Methyl-tert-butylether (MTBE)	mg/kg	0,2	0,2	0,2	
Minerale olie (totaal)	mg/kg	190	190	500	5000
Pyridine	mg/kg	0,25	0,25	1	11
Tetrahydrofuraan	mg/kg	0,45	0,45	2	7
Tetrahydrothiofeen	mg/kg	1,5	1,5	8,8	8,8
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg	1,5	6,8	40	40

Inhoud

Watermonsters conclusie tabel 2
Overschrijdingstabel 3
Watermonster toetsing tabellen 4
Toetstabel watermonster: 03-1-1 4
Legenda 5
Normentabel T.1001 BKL Landelijk 6

Watermonsters conclusie tabel

Watermonster	T.1001 Grondwater Landelijk
03-1-1	Voldoet aan Signaleringsparameters

Overschrijdingstabel

Watermonster	Signaleringparameter
03-1-1	

Watermonster toetsing tabellen

Toetstabel watermonster: 03-1-1

Watermonster	03-1-1		
Datum monster	10-12-2025		
Traject (cm -mv)	120,0 - 220,0		
Toetsing			T.1001 BKL Landelijk
Toetsdatum			18-12-2025
Monsterconclusie			Voldoet aan Signaleringsparameters
	Meetwaarden	Eenheid	Oordeel
Metalen			
arseen	< 5	µg/l	<= S
barium	< 20	µg/l	<= S
cadmium	< 0,2	µg/l	<= S
chroom	< 1	µg/l	<= S
kobalt	< 2	µg/l	<= S
koper	< 2	µg/l	<= S
kwik	< 0,05	µg/l	<= S
lood	< 2	µg/l	<= S
molybdeen	< 2	µg/l	<= S
nikkel	< 3	µg/l	<= S
zink	< 10	µg/l	<= S
PAK			
PAK		-	[11]
naftaleen	< 0,02	µg/l	<= S
PAK	< 0,014	µg/l	[2]
Overige (organische) verbindingen			
minerale olie	< 50	µg/l	<= S
Aromatische verbindingen			
benzeen	< 0,2	µg/l	<= S
ethylbenzeen	< 0,2	µg/l	<= S
tolueen	< 0,2	µg/l	<= S
xylenen	< 0,2	µg/l	<= S
meta-/para-Xyleen (som)	< 0,2	µg/l	
ortho-Xyleen	< 0,1	µg/l	
Styreen (Vinylbenzeen)	< 0,2	µg/l	<= S
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	< 0,77	µg/l	[2]
Gechloreerde koolwaterstoffen			
1,3-Dichloorpropaan	< 0,2	µg/l	
1,1-Dichloorpropaan	< 0,2	µg/l	
Dichloorpropaan	< 0,4	µg/l	<= S
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	< 0,1	µg/l	<= S
1,1-Dichlooretheen	< 0,1	µg/l	<= S
cis-1,2-Dichlooretheen	< 0,1	µg/l	
trans-1,2-Dichlooretheen	< 0,1	µg/l	
Dichloormethaan	< 0,2	µg/l	<= S
Trichloormethaan (Chloroform)	< 0,2	µg/l	<= S
Tribroommethaan (bromoform)	< 0,2	µg/l	<= S
Tetrachloormethaan (Tetra)	< 0,1	µg/l	<= S
1,1-dichloorethaan	< 0,2	µg/l	<= S
1,2-dichloorethaan	< 0,2	µg/l	<= S
1,2-dichloorpropaan	< 0,2	µg/l	
1,1,1-trichloorethaan	< 0,1	µg/l	<= S
1,1,2-trichloorethaan	< 0,1	µg/l	<= S
trichlooretheen (Tri)	< 0,2	µg/l	<= S
tetrachlooretheen (Per)	< 0,1	µg/l	<= S
vinylchloride	< 0,2	µg/l	<= S

Legenda

Parameter oordelen

<= S	: <= Signaleringparameter
> S	: > Signaleringparameter
#	: verhoogde rapportagegrens

Parameter meldingen

2	: Enkele parameters ontbreken in de som
6	: Heeft geen normwaarde: zorgplicht van toepassing
7	: Heeft andere normwaarde: zorgplicht van toepassing
11	: Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
38	: Bij antropogene bron: > voormalige interventiewaarde
41	: Verhoogde rapportagegrens geconstateerd

Normentabel T.1001 BKL Landelijk

		Signaleringsparameter
ANORGANISCHE VERBINDINGEN		
cyanide-complex	µg/l	1500
cyanide-vrij	µg/l	1500
thiocyanaat (anion)	µg/l	1500
AROMATISCHE VERBINDINGEN		
benzeen	µg/l	30
ethylbenzeen	µg/l	150
fenol	µg/l	2000
som cresol-isomeren	µg/l	200
som xyleen-isomeren	µg/l	70
styreen	µg/l	300
tolueen	µg/l	1000
BESTRIJDINGSMIDDELEN		
2-methyl-4-chloorfenoxyazijnzuur	µg/l	50
alfa-endosulfan	µg/l	5
atrazine	µg/l	150
carbaryl	µg/l	60
carbofuran	µg/l	100
heptachloor	µg/l	0.3
som 2 organotin verbindingen (tributyltin en trifenyltin)	µg/l	0.7
som 2,4'-, 4,4'-DDT, 2,4'-, 4,4'-DDD, 2,4'- en 4,4'-DDE	µg/l	0.01
som aldrin, dieldrin en endrin	µg/l	0.1
som chloordaan (som cis- en trans-)	µg/l	0.2
som heptachloorepoxide (som cis- en trans-)	µg/l	3
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN		
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	300
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	130
1,1-dichloorethaan	µg/l	900
1,1-dichlooretheen	µg/l	10
1,2-dichloorethaan	µg/l	400
chloorbenzeen	µg/l	180
chlooretheen (vinylchloride)	µg/l	5
dichloormethaan	µg/l	1000
hexachloorbenzeen	µg/l	0.5
pentachloorbenzeen	µg/l	1
pentachloorfenol	µg/l	3
som 1- en 2-chloornaftaleen	µg/l	6
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	µg/l	80
som 6 dichloorfenolen (Bbk, 1-1-2008)	µg/l	30
som 7 polychloorbifenylen PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180	µg/l	0.01
som dichloorbenzeen-isomeren	µg/l	50
som dichlooretheen-isomeren	µg/l	20
som monochlooraniline-isomeren	µg/l	30
som monochloorfenol-isomeren	µg/l	100
som tetrachloorbenzeen-isomeren	µg/l	2.5
som tetrachloorfenol-isomeren	µg/l	10
som trichloorbenzenen (som 1,2,3- en 1,2,4- en 1,3,5-)	µg/l	10
som trichloorfenol-isomeren	µg/l	10
tetrachlooretheen (per)	µg/l	40
tetrachloormethaan (tetra)	µg/l	10
tribroommethaan	µg/l	630
trichlooretheen (tri)	µg/l	500
trichloormethaan (chloroform)	µg/l	400
METALEN		
antimoon	µg/l	20
arseen	µg/l	60
barium	µg/l	625
cadmium	µg/l	6
chroom	µg/l	30
kobalt	µg/l	100
koper	µg/l	75
kwik	µg/l	0.3
lood	µg/l	75

		Signaleringsparameter
molybdeen	µg/l	300
nikkel	µg/l	75
zink	µg/l	800
OVERIG		
cyclohexanon	µg/l	15000
minerale olie	µg/l	600
pyridine	µg/l	30
som 7 ftalaten (Bbk, 1-1-2008)	µg/l	5
tetrahydrofuraan	µg/l	300
tetrahydrothiofeen	µg/l	5000
PAK		
antraceen	µg/l	5
benzo(a)antraceen	µg/l	0.5
benzo(a)pyreen	µg/l	0.05
benzo(ghi)peryleen	µg/l	0.05
benzo(k)fluorantheen	µg/l	0.05
chryseen	µg/l	0.2
fenantreen	µg/l	5
fluorantheen	µg/l	1
indeno(1,2,3-cd)pyreen	µg/l	0.05
naftaleen	µg/l	70
THIOFENEN		
som a-, b- en c-HCH	µg/l	1

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

Bijlage 4

Analysecertificaten

BMA Milieu
T.a.v. de heer J.J.C. Luiten
Zuidweg 77
2671MP NAALDWIJK

Uw kenmerk	:	2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande
Ons kenmerk	:	Project 2039541
Validatieref.	:	2039541_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode	:	XCSD-BYMR-XKNM-IWSF

Amsterdam, 5 december 2025

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam. Informatie omtrent de gebruikte analysemethode(n) kunt u vinden in ons klantenportaal Mijn Lab onder "Info en Docs".

Ik wijs u erop dat het analysecertificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. J. Tukker
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80

CSOmegam@etbnl.eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2039541**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Uw Monsterreferenties
9126577 = 06-1 06 (0-50)
9126578 = MM1 01 (0-50) 02 (0-50) 03 (0-50) 05 (0-50) 07 (0-50)

Opgegeven bemonsteringsdatum	:		**02/12/2025**	**02/12/2025**
Ontvangstdatum opdracht	:		**02/12/2025**	**02/12/2025**
Startdatum	:		**02/12/2025**	**02/12/2025**
Monstercode	:		**9126577**	**9126578**
Uw Matrix	:		**Grond**	**Grond**
Monstervoorbewerking				
S AS3000 (steekmonster)			**uitgevoerd**	**uitgevoerd**
S gewicht artefact		g	**n.v.t.**	**n.v.t.**
S soort artefact			n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000			**uitgevoerd**	**uitgevoerd**
Algemeen onderzoek - fysisch				
S droge stof		%	**82,3**	**84,3**
S organische stof (gec. voor lutum)		% (m/m ds)	**1,6**	**1,6**
S lutumgehalte (pipetmethode)		% (m/m ds)	**< 1**	**< 1**
Anorganische parameters - metalen				
S barium (Ba)		mg/kg ds	**< 20**	**< 20**
S cadmium (Cd)		mg/kg ds	**0,23**	**0,24**
S kobalt (Co)		mg/kg ds	**< 3,0**	**< 3,0**
S koper (Cu)		mg/kg ds	**5,9**	**7,3**
S kwik (Hg) (niet vluchtig)		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S lood (Pb)		mg/kg ds	**14**	**14**
S molybdeen (Mo)		mg/kg ds	**< 1,5**	**< 1,5**
S nikkel (Ni)		mg/kg ds	**< 4**	**< 4**
S zink (Zn)		mg/kg ds	**23**	**35**
Organische parameters - niet aromatisch				
S minerale olie (florisil clean-up)		mg/kg ds	**< 35**	**< 35**
Organische parameters - aromatisch				
Polycyclische koolwaterstoffen (GCMS):				
S naftaleen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S fenantreen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S antraceen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S fluoranteen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S benzo(a)antraceen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S chryseen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S benzo(k)fluoranteen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S benzo(a)pyreen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S benzo(ghi)peryleen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S indeno(1,2,3-cd)pyreen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S som PAK (10)		mg/kg ds	**0,35**	**0,35**
Organische parameters - gehalogeneerd				
Polychloorbifenylen (GCMS/MS):				
S PCB -28		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -52		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -101		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -118		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -138		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -153		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -180		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S som PCBs (7)		mg/kg ds	**0,005**	**0,005**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2039541**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Uw Monsterreferenties
9126577 = 06-1 06 (0-50)
9126578 = MM1 01 (0-50) 02 (0-50) 03 (0-50) 05 (0-50) 07 (0-50)

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**02/12/2025**	**02/12/2025**
Ontvangstdatum opdracht	:	**02/12/2025**	**02/12/2025**
Startdatum	:	**02/12/2025**	**02/12/2025**
Monstercode	:	**9126577**	**9126578**
Uw Matrix	:	**Grond**	**Grond**

Organische parameters - bestrijdingsmiddelen
Organochloorbestrijdingsmiddelen (GCMS/MS):

S	2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	**< 0,001**	**0,001**
S	2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	aldrin	mg/kg ds	**< 0,001**	**0,002**
S	dieldrin	mg/kg ds	**< 0,001**	**0,016**
S	endrin	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	telodrin	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	isodrin	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	heptachloor	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	alfa-endosulfan	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	endosulfansulfaat	mg/kg ds	**< 0,002**	**< 0,002**
S	alfa -HCH	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	beta -HCH	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	gamma -HCH (lindaan)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	delta -HCH	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	chloordaan (cis)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	chloordaan (trans)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	hexachloorbenzeen	mg/kg ds	**< 0,001**	**0,001**
S	hexachloorbutadieen	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	som DDD	mg/kg ds	**0,001**	**0,001**
S	som DDE	mg/kg ds	**0,001**	**0,002**
S	som DDT	mg/kg ds	**0,001**	**0,001**
	som DDD /DDE /DDTs	mg/kg ds	**0,004**	**0,004**
S	som drins (3)	mg/kg ds	**0,002**	**0,019**
S	som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	**0,001**	**0,001**
S	som chloordaan	mg/kg ds	**0,001**	**0,001**
	som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	**0,015**	**0,032**
	som OCBs (waterbodem)	mg/kg ds	**0,017**	**0,034**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode	:	**2039541**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Uw Monsterreferenties
9126579 = MM2 01 (50-100) 03 (50-80)

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**02/12/2025**
Ontvangstdatum opdracht	:	**02/12/2025**
Startdatum	:	**02/12/2025**
Monstercode	:	**9126579**
Uw Matrix	:	**Grond**

Monstervoorbewerking			
S	AS3000 (steekmonster)		**uitgevoerd**
S	gewicht artefact	g	**n.v.t.**
S	soort artefact		n.v.t.
S	voorbewerking AS3000		**uitgevoerd**
Algemeen onderzoek - fysisch			
S	droge stof	%	**78,8**
S	organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	**1,5**
S	lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	**< 1**
Anorganische parameters - metalen			
S	barium (Ba)	mg/kg ds	**< 20**
S	cadmium (Cd)	mg/kg ds	**< 0,20**
S	kobalt (Co)	mg/kg ds	**< 3,0**
S	koper (Cu)	mg/kg ds	**7,4**
S	kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	**< 0,05**
S	lood (Pb)	mg/kg ds	**12**
S	molybdeen (Mo)	mg/kg ds	**< 1,5**
S	nikkel (Ni)	mg/kg ds	**< 4**
S	zink (Zn)	mg/kg ds	**30**
Organische parameters - niet aromatisch			
S	minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	**< 35**
Organische parameters - aromatisch			
Polycyclische koolwaterstoffen (GCMS):			
S	naftaleen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	fenantreen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	antraceen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	fluoranteen	mg/kg ds	**0,06**
S	benzo(a)antraceen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	chryseen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	benzo(a)pyreen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	som PAK (10)	mg/kg ds	**0,38**
Organische parameters - gehalogeneerd			
Polychloorbifenylen (GCMS):			
S	PCB -28	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -52	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -101	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -118	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -138	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -153	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -180	mg/kg ds	**< 0,001**
S	som PCBs (7)	mg/kg ds	**0,005**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2039541**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe2O3)
Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters
De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2039541**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*uw monsterref.*	*uw diepte*	*uw barcode*
9126577	06-1 06 (0-50)	06-1 06 (0-50)	0-0.5	6200598180
9126578	MM1 01 (0-50) 02 (0-50) 03 (0-50) 05 (0-50) 07 (0-50)	01	0-0.5	6200598176
		02	0-0.5	6200598186
		05	0-0.5	6200598015
		07	0-0.5	6200598011
		03	0-0.5	6200598175
9126579	MM2 01 (50-100) 03 (50-80)	01	0.5-1	6200372876
		03	0.5-0.8	6200372745

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2039541**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Analysemethoden Grond (AS3000)

AS3000
In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam B.V.

voorbewerking AS3000	:	Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof	:	Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	:	Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	:	Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Barium (Ba)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Cadmium (Cd)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kobalt (Co)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Koper (Cu)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Lood (Pb)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Molybdeen (Mo)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Nikkel (Ni)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Zink (Zn)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Minerale olie (florisil clean-up)	:	Conform AS3010 prestatieblad 7
PAKs	:	Conform AS3010 prestatieblad 6
PCBs GCMS	:	Conform AS3010 prestatieblad 8
PCBs GCMS/MS	:	Conform AS3010 prestatieblad 8
delta HCH Endosulfansulfaat	:	Conform AS3020 prestatieblad 3
OCBs GCMS/MS	:	Conform AS3020 prestatieblad 1 en 3

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

BMA Milieu
T.a.v. de heer J.J.C. Luiten
Zuidweg 77
2671MP NAALDWIJK

Uw kenmerk	:	2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande
Ons kenmerk	:	Project 2039546
Validatieref.	:	2039546_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode	:	LHYT-OVXM-ZCPW-GEDP

Amsterdam, 9 december 2025

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam. Informatie omtrent de gebruikte analysemethode(n) kunt u vinden in ons klantenportaal Mijn Lab onder "Info en Docs".

Ik wijs u erop dat het analysecertificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

Ing. J. Tukker
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80

CSOmegam@etbnl.eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2039546**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Monstercode	:	**9126588**
Uw referentie	:	**06-1.1 06 (0-50)**
Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**02/12/2025**

Asbestonderzoek

Initialen analist : S.v.W.
Analysedatum : 09-12-2025

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**S**).

Massa aangeleverd monster : 16200 g
Droge massa aangeleverd monster : 13835 g
Percentage droogrest : 85,4 m/m %
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	12844,9	94,5	12,0	0,09	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	352,8	2,6	44,2	12,53	0	0,0
1-2 mm	232,6	1,7	61,2	26,31	0	0,0
2-4 mm	36,8	0,3	36,8	100,00	0	0,0
4-8 mm	47,0	0,3	47,0	100,00	0	0,0
8-20 mm	81,6	0,6	81,6	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	**13595,7**	**100,0**	**282,8**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
1-2 mm	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,6**	**0,0**	**1,2**	**<0,6**	**0,0**	**0,6**	**0,0**	**0,0**	**0,6**

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

Gebondenheid	Serpentijn asbest	Amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,6 mg/kg ds**
De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2039546**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Asbest
Individuele monsters van dit project zijn als asbestverdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

Opmerking bij project:	- Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2039546**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*uw monsterref.*	*uw diepte*	*uw barcode*
9126588	06-1.1 06 (0-50)	06-1.1 06 (0-50)	0-0.5	6000039954

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

BMA Milieu
T.a.v. de heer J.J.C. Luiten
Zuidweg 77
2671MP NAALDWIJK

Uw kenmerk	:	2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande
Ons kenmerk	:	Project 2045141
Validatieref.	:	2045141_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode	:	ZJTZ-IKFP-AFJG-JTZE

Amsterdam, 17 december 2025

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam. Informatie omtrent de gebruikte analysemethode(n) kunt u vinden in ons klantenportaal Mijn Lab onder "Info en Docs".

Ik wijs u erop dat het analysecertificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. J. Tukker
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80

CSOmegam@etbnl.eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2045141**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Monstercode	:	**9143873**
Uw referentie	:	**03.1-1 03.1 (0-50)**
Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**10/12/2025**

Asbestonderzoek

Initialen analist : A.A.G
Analysedatum : 17-12-2025

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**S**).

Massa aangeleverd monster : 15920 g
Droge massa aangeleverd monster : 14026 g
Percentage droogrest : 88,1 m/m %
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	12769,4	92,7	12,3	0,10	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	282,6	2,1	61,8	21,87	0	0,0
1-2 mm	409,6	3,0	127,0	31,01	0	0,0
2-4 mm	90,8	0,7	90,8	100,00	0	0,0
4-8 mm	106,4	0,8	106,4	100,00	0	0,0
8-20 mm	111,2	0,8	111,2	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	**13770,0**	**100,0**	**509,5**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
1-2 mm	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,5**	**0,0**	**0,8**	**<0,5**	**0,0**	**0,4**	**0,0**	**0,0**	**0,4**

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

Gebondenheid	Serpentijn asbest	Amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,5 mg/kg ds**
De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2045141**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Asbest
Individuele monsters van dit project zijn als asbestverdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

Opmerking bij project:	- Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2045141**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*uw monsterref.*	*uw diepte*	*uw barcode*
9143873	03.1-1 03.1 (0-50)	03.1-1 03.1 (0-50)	0-0.5	6000040068

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

BMA Milieu
T.a.v. de heer J.J.C. Luiten
Zuidweg 77
2671MP NAALDWIJK

Uw kenmerk	:	2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande
Ons kenmerk	:	Project 2045142
Validatieref.	:	2045142_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode	:	MKGK-XVOD-IXDT-AEDB

Amsterdam, 17 december 2025

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam. Informatie omtrent de gebruikte analysemethode(n) kunt u vinden in ons klantenportaal Mijn Lab onder "Info en Docs".

Ik wijs u erop dat het analysecertificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. J. Tukker
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80

CSOmegam@etbnl.eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2045142**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Uw Monsterreferenties
9143874 = 03-1-1 03 (120-220)

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**10/12/2025**
Ontvangstdatum opdracht	:	**11/12/2025**
Startdatum	:	**11/12/2025**
Monstercode	:	**9143874**
Uw Matrix	:	**Grondwater**

Anorganische parameters - metalen

Metalen ICP-MS (opgelost):

S	arseen (As)	µg/l	**< 5**
S	barium (Ba)	µg/l	**< 20**
S	cadmium (Cd)	µg/l	**< 0,2**
S	chroom (Cr)	µg/l	**< 1**
S	kobalt (Co)	µg/l	**< 2**
S	koper (Cu)	µg/l	**< 2**
S	Kwik (Hg) (niet vluchtig)	µg/l	**< 0,05**
S	lood (Pb)	µg/l	**< 2**
S	molybdeen (Mo)	µg/l	**< 2**
S	nikkel (Ni)	µg/l	**< 3**
S	zink (Zn)	µg/l	**< 10**

Organische parameters - niet aromatisch

S	minerale olie (florisil clean-up)	µg/l	**< 50**

Organische parameters - aromatisch

Vluchtige aromaten m.b.v. GC-MS:

S	benzeen	µg/l	**< 0,2**
S	ethylbenzeen	µg/l	**< 0,2**
S	naftaleen	µg/l	**< 0,02**
S	o-xyleen	µg/l	**< 0,1**
S	styreen	µg/l	**< 0,2**
S	tolueen	µg/l	**< 0,2**
S	xyleen (som m+p)	µg/l	**< 0,2**
S	som xylenen	µg/l	**0,2**

Organische parameters - gehalogeneerd

Vluchtige chlooralifaten m.b.v. GC-MS:

S	1,1,1-trichloorethaan	µg/l	**< 0,1**
S	1,1,2-trichloorethaan	µg/l	**< 0,1**
S	1,1-dichloorethaan	µg/l	**< 0,2**
S	1,1-dichlooretheen	µg/l	**< 0,1**
S	1,1-dichloorpropaan	µg/l	**< 0,2**
S	1,2-dichloorethaan	µg/l	**< 0,2**
S	1,2-dichloorpropaan	µg/l	**< 0,2**
S	1,3-dichloorpropaan	µg/l	**< 0,2**
S	cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	**< 0,1**
S	dichloormethaan	µg/l	**< 0,2**
S	monochlooretheen (vinylchloride)	µg/l	**< 0,2**
S	tetrachlooretheen	µg/l	**< 0,1**
S	tetrachloormethaan	µg/l	**< 0,1**
S	trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	**< 0,1**
S	trichlooretheen	µg/l	**< 0,2**
S	trichloormethaan	µg/l	**< 0,2**
S	som C+T dichlooretheen	µg/l	**0,1**
S	som dichloorpropanen	µg/l	**0,4**

Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers:

S	tribroommethaan (bromoform)	µg/l	**< 0,2**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2045142**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters
De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2045142**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*uw monsterref.*	*uw diepte*	*uw barcode*
9143874	03-1-1 03 (120-220)	03	1.2-2.2	0850327217
		03	1.2-2.2	5900026996

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Projectcode	:	**2045142**
Uw project omschrijving	:	**2025.0225-Noordlandseweg nabij 85 te s-Gravenzande**
Opdrachtgever	:	**BMA Milieu**

Analysemethoden Grondwater (AS3000)

AS3000
In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam B.V.

Arseen (As)	:	Conform AS3150 prestatieblad 1 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Barium (Ba)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Chroom (Cr)	:	Conform AS3150 prestatieblad 1 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie (florisil clean-up)	:	Conform AS3110 prestatieblad 5
Aromaten (BTEXXN)	:	Conform AS3130 prestatieblad 1
Styreen	:	Conform AS3130 prestatieblad 1
Chlooralifaten	:	Conform AS3130 prestatieblad 1
monochlooretheen (vinylchloride)	:	Conform AS3130 prestatieblad 1
1,1-Dichlooretheen	:	Conform AS3130 prestatieblad 1
Tribroommethaan	:	Conform AS3130 prestatieblad 1

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

Bijlage 5

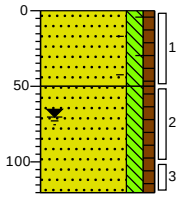
Bodemprofielen

BMA Milieu
Bodemonderzoek & -sanering

Projectnaam: Noordlandseweg nabij 85 te 's-Gravenzande
Projectcode: 2025.0225

Meetpunt: 01

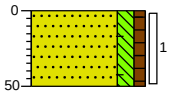
Datum: 2-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam



0
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak schelphoudend, donkerbruin, Schep, Gat 30 cm x 30 cm
-50
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
-120

Meetpunt: 02

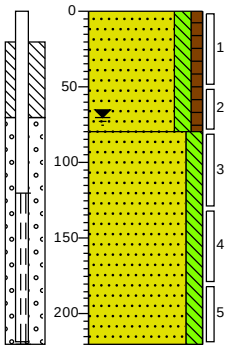
Datum: 2-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam



0
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak schelphoudend, donkerbruin, Schep, Gat 30 cm x 30 cm
-50

Meetpunt: 03

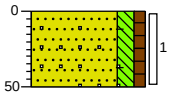
Datum: 2-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam



0
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, neutraalbruin, Edelmanboor
-80
Zand matig fijn, matig siltig, Edelmanboor
-220

Meetpunt: 03.1

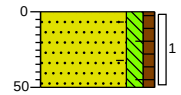
Datum: 10-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam



0
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak schelphoudend, sporen baksteen, donkerbruin, Schep, Gat 30 cm x 30 cm
-50

Meetpunt: 04

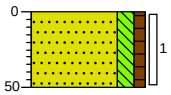
Datum: 2-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam



0
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak schelphoudend, donkerbruin, Schep, Gat 30 cm x 30 cm
-50

Meetpunt: 05

Datum: 2-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam

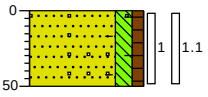


0
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
-50

Projectnaam: Noordlandseweg nabij 85 te 's-Gravenzande
Projectcode: 2025.0225

Meetpunt: 06

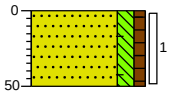
Datum: 2-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam



0
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak schelphoudend, sporen baksteen, donkerbruin, Schep, Gat 30 cm x 30 cm
-50

Meetpunt: 07

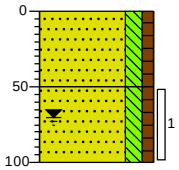
Datum: 2-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam



0
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak schelphoudend, donkerbruin, Schep, Gat 30 cm x 30 cm
-50

Meetpunt: 07.1

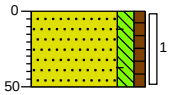
Datum: 10-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam



0
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
-50
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
-100

Meetpunt: 08

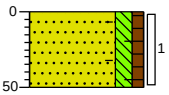
Datum: 2-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam



0
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak schelphoudend, donkerbruin, Schep, Gat 30 cm x 30 cm
-50

Meetpunt: 09

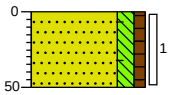
Datum: 2-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam



0
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak schelphoudend, donkerbruin, Schep, Gat 30 cm x 30 cm
-50

Meetpunt: 10

Datum: 2-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam

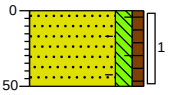


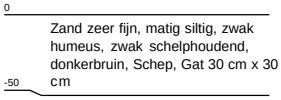
0
Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak schelphoudend, donkerbruin, Schep, Gat 30 cm x 30 cm
-50

Projectnaam: Noordlandseweg nabij 85 te 's-Gravenzande
Projectcode: 2025.0225

Meetpunt: 11

Datum: 2-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam

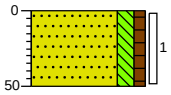


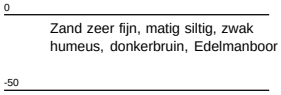


Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak schelphoudend, donkerbruin, Schep, Gat 30 cm x 30 cm

Meetpunt: 12

Datum: 2-12-2025
Boormeester: Nick Leerdam

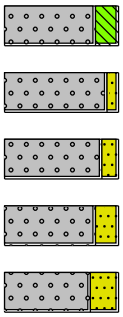




Zand zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor

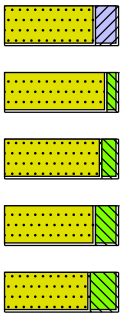
Legenda (conform NEN 5104)

grind



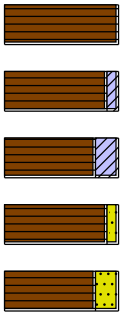
Grind, siltig
Grind, zwak zandig
Grind, matig zandig
Grind, sterk zandig
Grind, uiterst zandig

zand



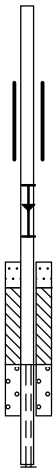
Zand, kleïig
Zand, zwak siltig
Zand, matig siltig
Zand, sterk siltig
Zand, uiterst siltig

veen



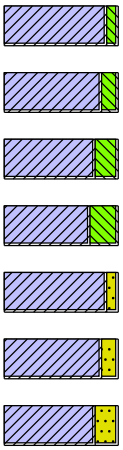
Veen, mineraalarm
Veen, zwak kleïig
Veen, sterk kleïig
Veen, zwak zandig
Veen, sterk zandig

peilbuis



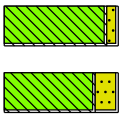
blinde buis
casing
hoogste grondwaterstand
gemiddelde grondwaterstand
laagste grondwaterstand
zand afdichting
bentoniet/mikoliet/klei afdichting
grind afdichting
filter

klei



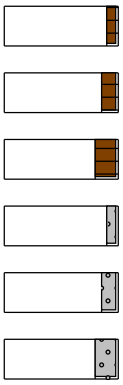
Klei, zwak siltig
Klei, matig siltig
Klei, sterk siltig
Klei, uiterst siltig
Klei, zwak zandig
Klei, matig zandig
Klei, sterk zandig

leem



Leem, zwak zandig
Leem, sterk zandig

overige toevoegingen



zwak humeus
matig humeus
sterk humeus
zwak grindig
matig grindig
sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

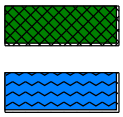
- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

monsters

geroerd monster
ongeroerd monster
volumering

overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand



slib
water

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

Bijlage 6

Fotoblad



foto 1:



foto 2:



foto 3:



foto 4: gat 01



foto 5: gat 02



foto 6: gat 06

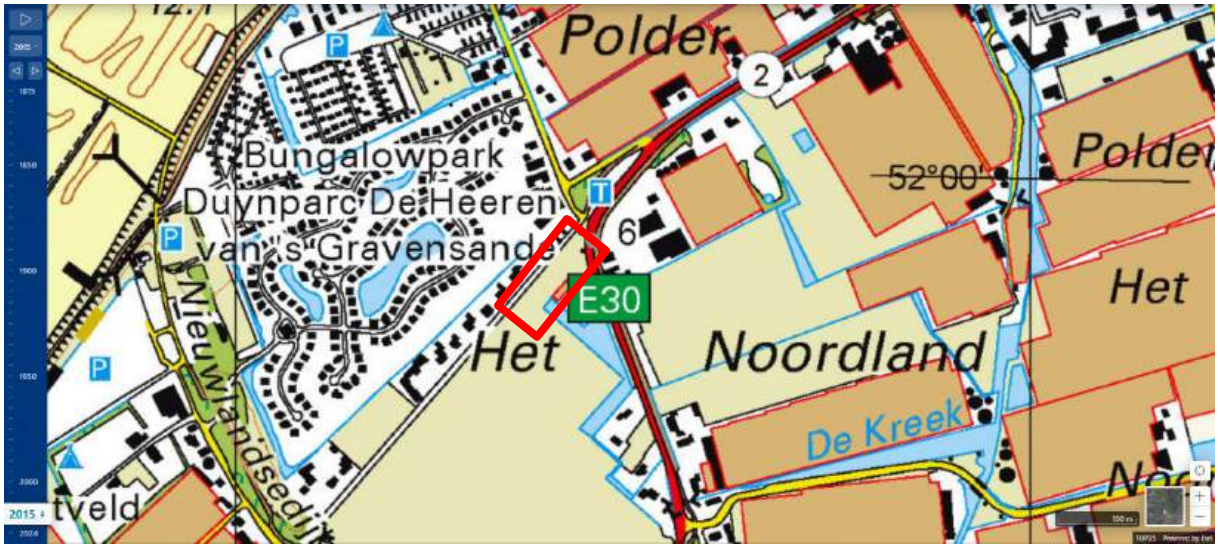
BMA Milieu

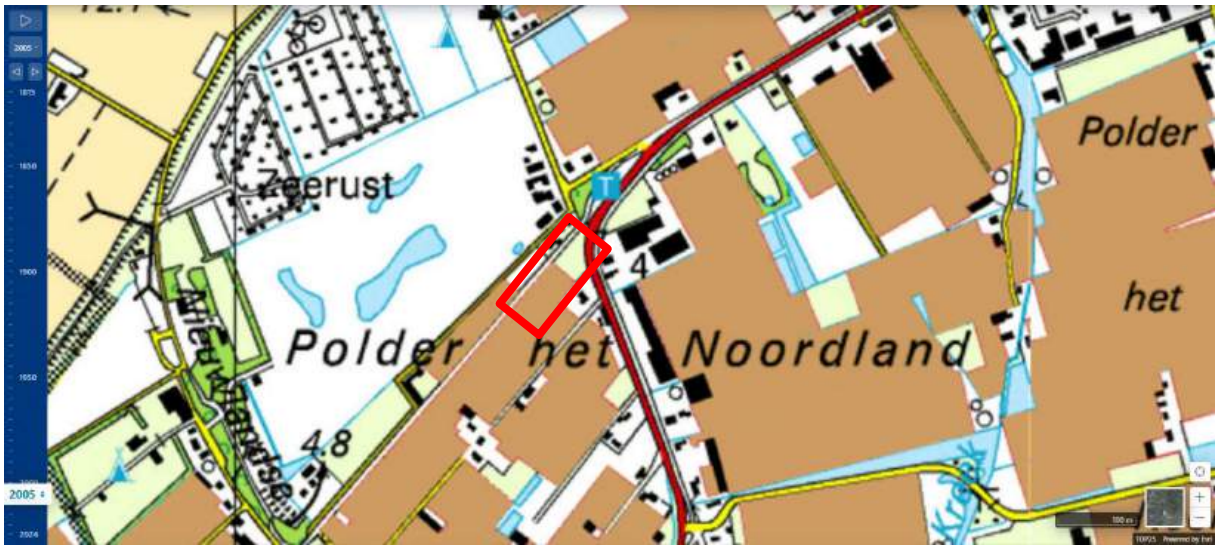
Bodemonderzoek & -sanering

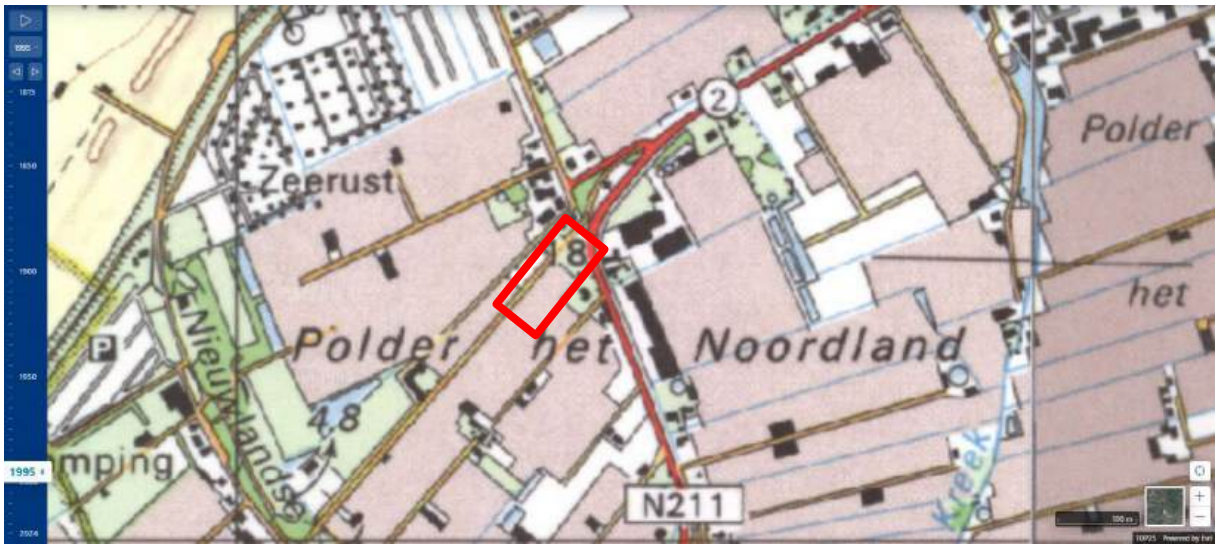
Bijlage 7

Historische informatie

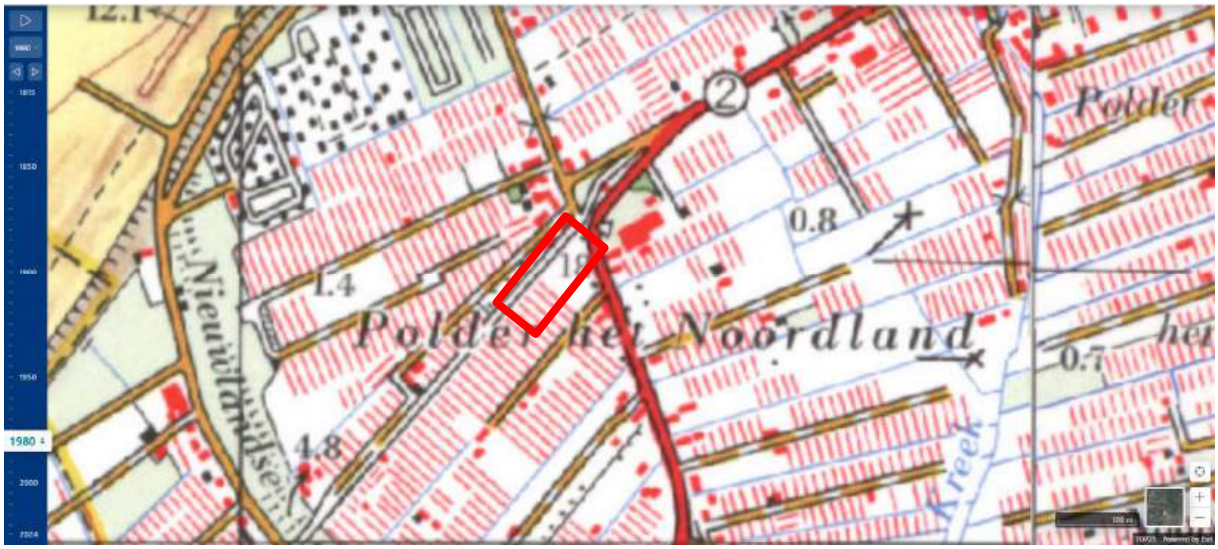

Bungalowpark
Duynparc De Heeren
van 's Gravensande
Nieuwlandseweg
E30
Polder
Het Noordland
De Kreek
2
6
2024


Polder
Bungalowpark
Duynparc De Heeren
van 's Gravensande
Nieuwlandseweg
E30
Het
Noordland
De Kreek
52°00'
2
6
2015


Zeerust
Polder
het
Noordland
Nieuwlandseweg
4
4.8
2005


Zeerust
Polder het Noordland
Polder
het
N211
Nieuwlandse
4.8
1995


Zeerust
Polder het Noordland
Polder
het
0.8
0.7
4.8
1990


Polder het Noordland
Polder
0.8
1.4
0.7
4.8
1980


1960
Steenenburg
Polder het Noordland
Fabr
0.8
1.6
3.9


1950
naar 's Gravenhage
Steenenburg
Polder
het
Noordland
Kp 18
0.8
0.7
1.6
Wm


1930
landsche
Noordland
polder
Br


1900
Noordlandsche
Polder

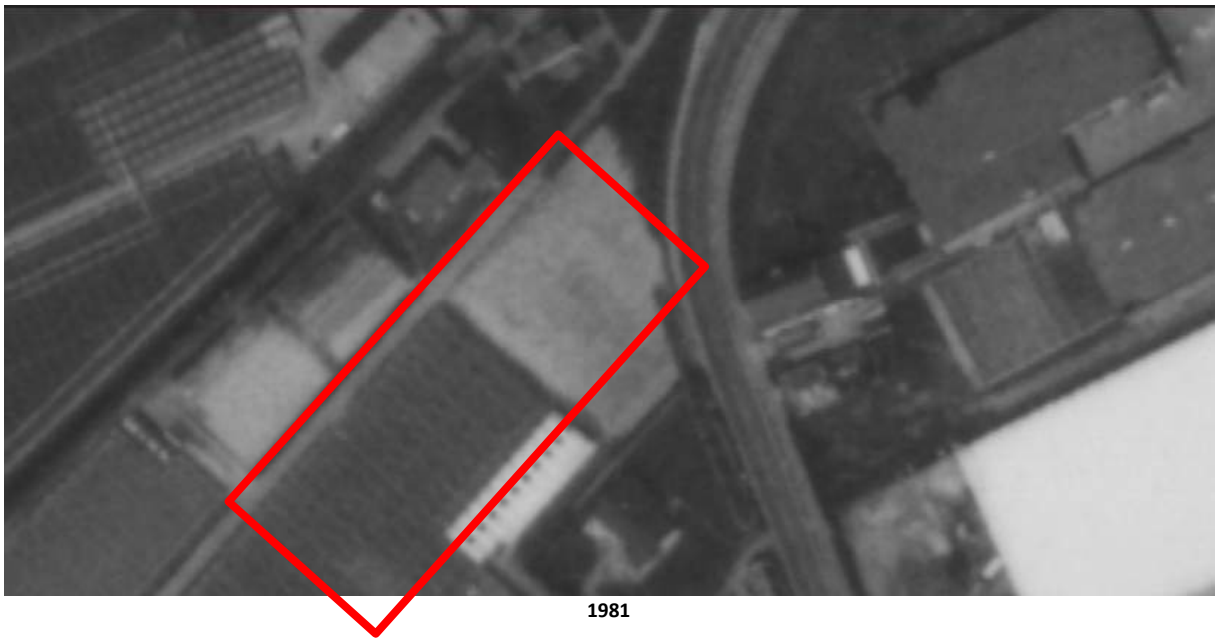

1870
Noordlandsche
Polder


2024

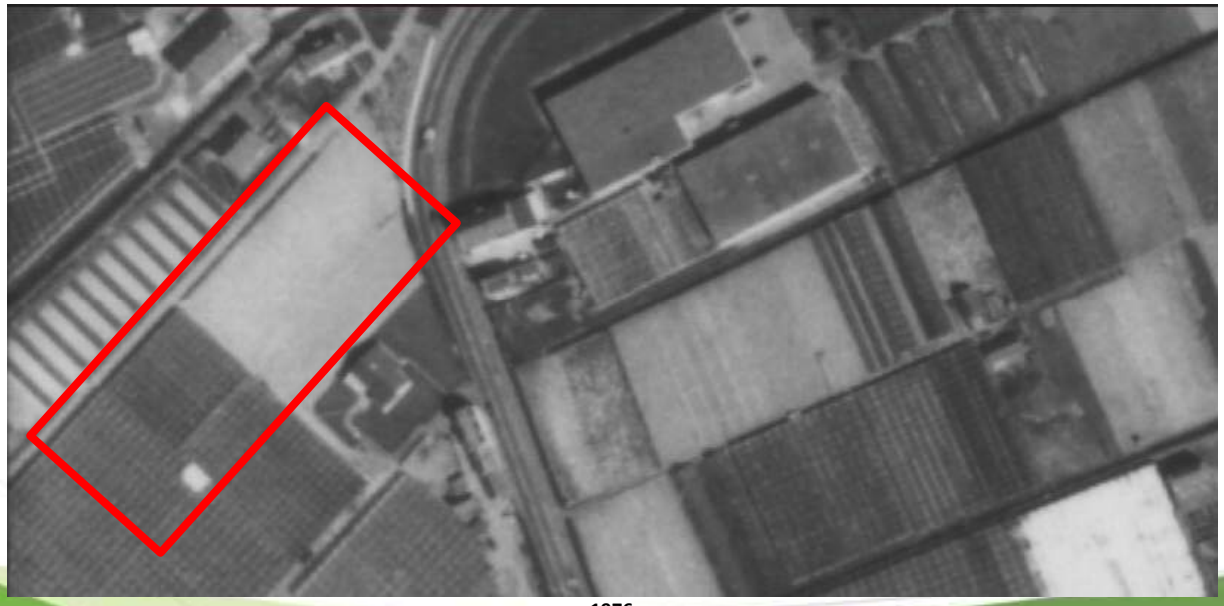

2017


2009

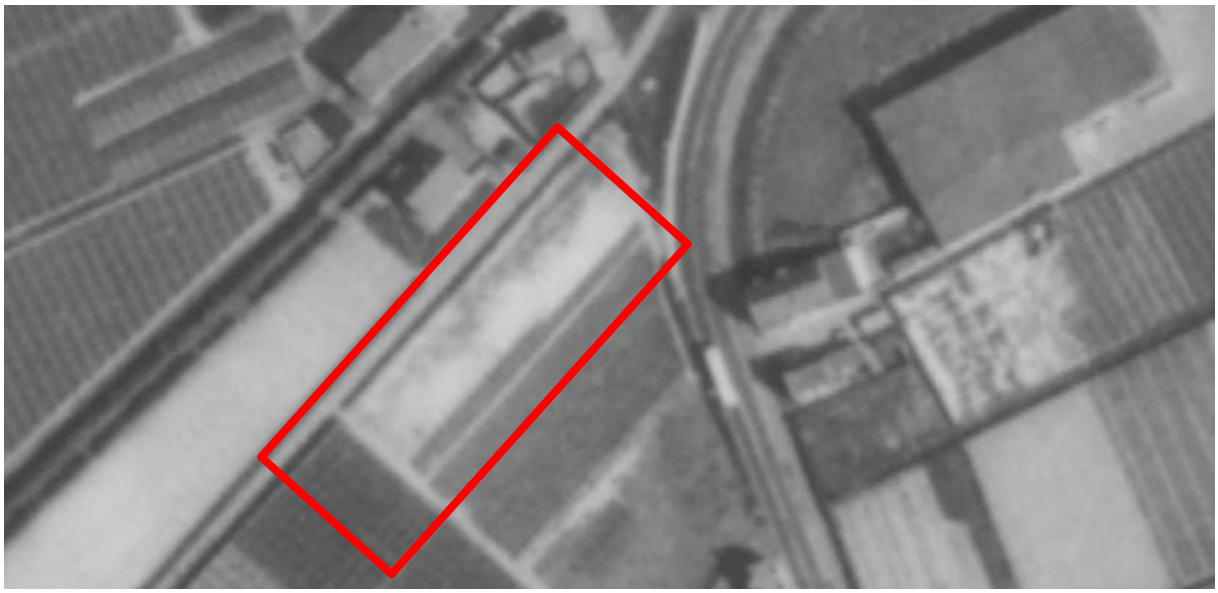




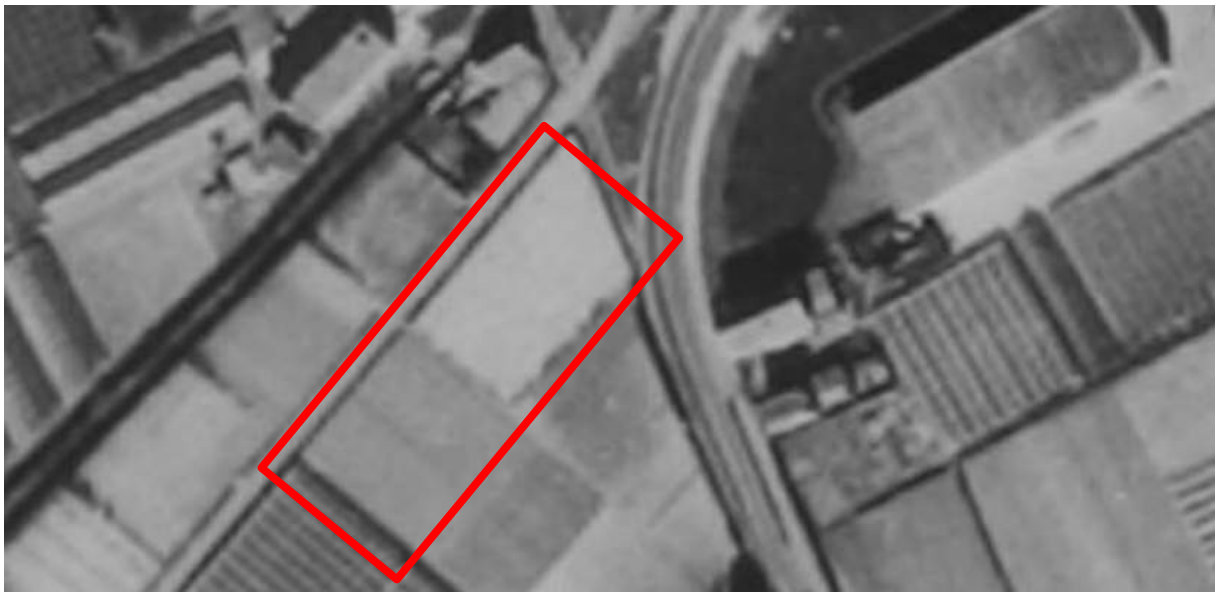
1981



1976



1971

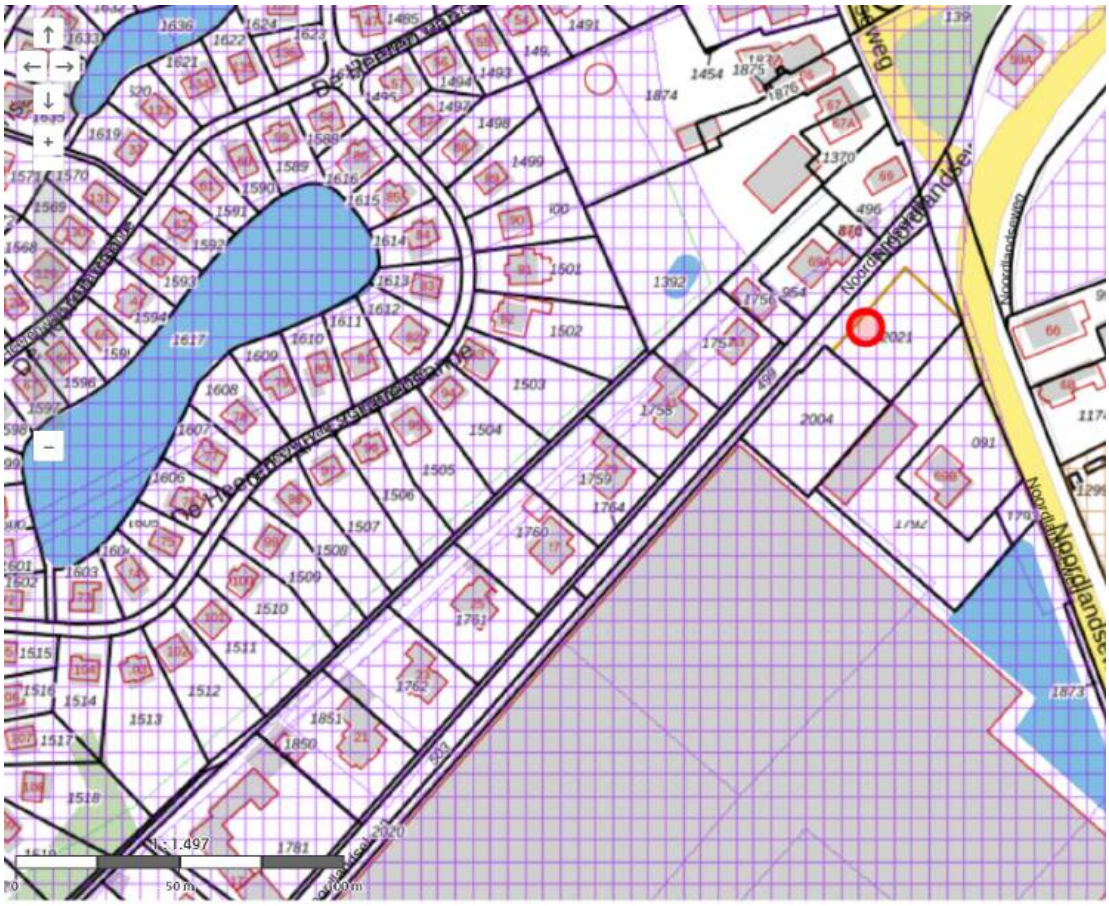


1961

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket
Rapport ZH178313023 Nieuwlandsedijk ZH178313023

Datum: 12-12-2025



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteingebieten	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport ZH178313023 Nieuwlandsedijk ZH178313023

Inhoud

1 Algemeen

1.1 Administratieve gegevens
1.2 Statusinformatie
1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
1.4 Onderzoeksrapporten
1.5 Besluiten
1.6 Saneringsinformatie
1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit http://www.bodemloket.nl.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	Nieuwlandsedijk ZH178313023
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	ZH178313023
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA178302496
Adres:	Nieuwlandsedijk 's-Gravenzande
Gegevensbeheerder:	Omgevingsdienst Haaglanden

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Wettelijk kader:	Onbekend.
Vervolg:	voldoende onderzocht.
Omschrijving:	De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
glastuinbouw (011218)	onbekend	huidig

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum	BROID
Verkennend onderzoek NEN 5740	Bma	NEN.20040260	2005-07-20	

Verkennend onderzoek NEN 5740	Bma	VO.20040260	2005-02-09	

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Omgevingsdienst Haaglanden
https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/ Opvragen bodemdocumenten

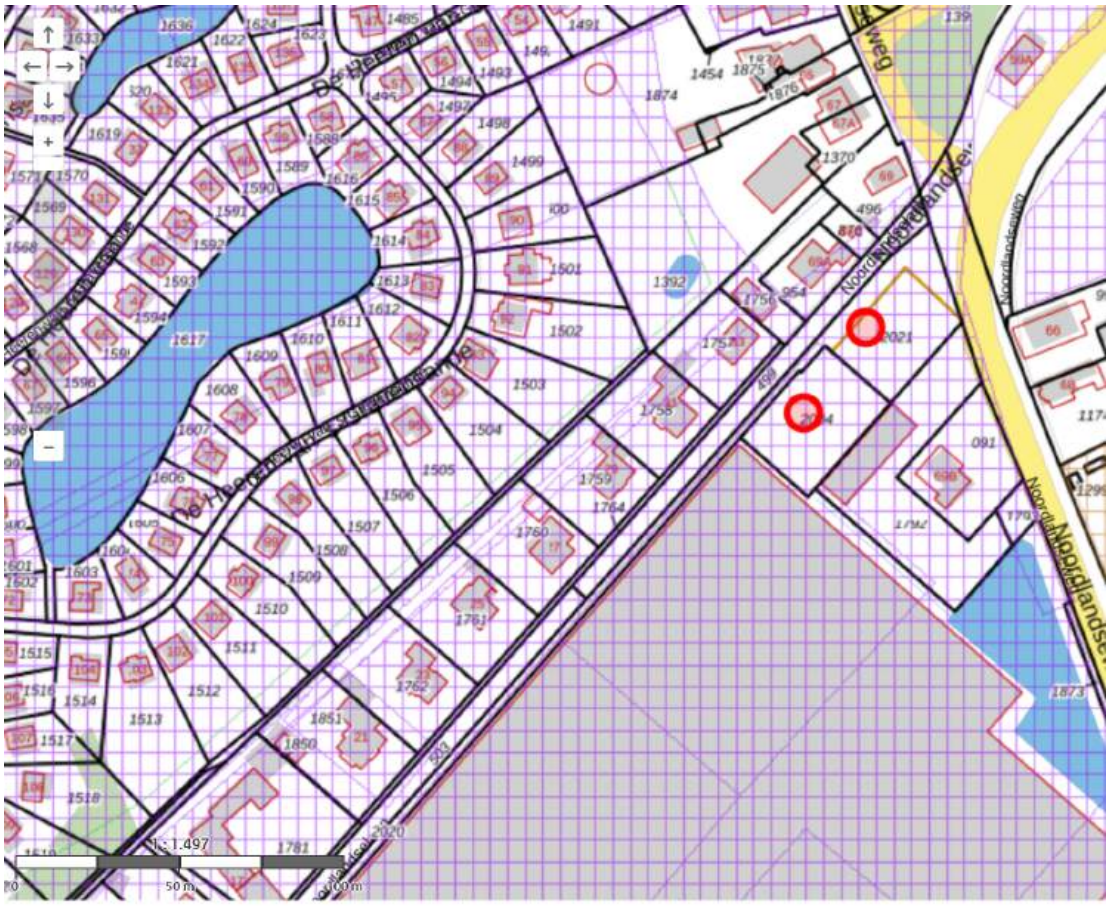
2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket
Rapport ZH178309353 Noordlandseweg 69b (M. Voskamp) ZH178309353

Datum: 12-12-2025



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteingebieten	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport ZH178309353 Noordlandseweg 69b (M. Voskamp) ZH178309353

Inhoud

1 Algemeen

1.1 Administratieve gegevens
1.2 Statusinformatie
1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
1.4 Onderzoeksrapporten
1.5 Besluiten
1.6 Saneringsinformatie
1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit http://www.bodemloket.nl.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	Noordlandseweg 69b (M. Voskamp) ZH178309353
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	ZH178309353
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA051901352
Adres:	Noordlandseweg 69B 2691KJ 's-Gravenzande
Gegevensbeheerder:	Omgevingsdienst Haaglanden

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Wettelijk kader:	Onbekend.
Vervolg:	voldoende onderzocht.
Omschrijving:	De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
groentenkwekerij (011211)	1900	huidig
bestrijdingsmiddelenopslagplaats (631298)	1900	huidig

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum	BROID
Verkennend onderzoek NVN 5740	Bma	EIND.20040260.4	2005-04-25	

Nul- of Eindsituatieonderzoek	CBB	2017081	1999-01-29	

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Omgevingsdienst Haaglanden
https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/ Opvragen bodemdocumenten

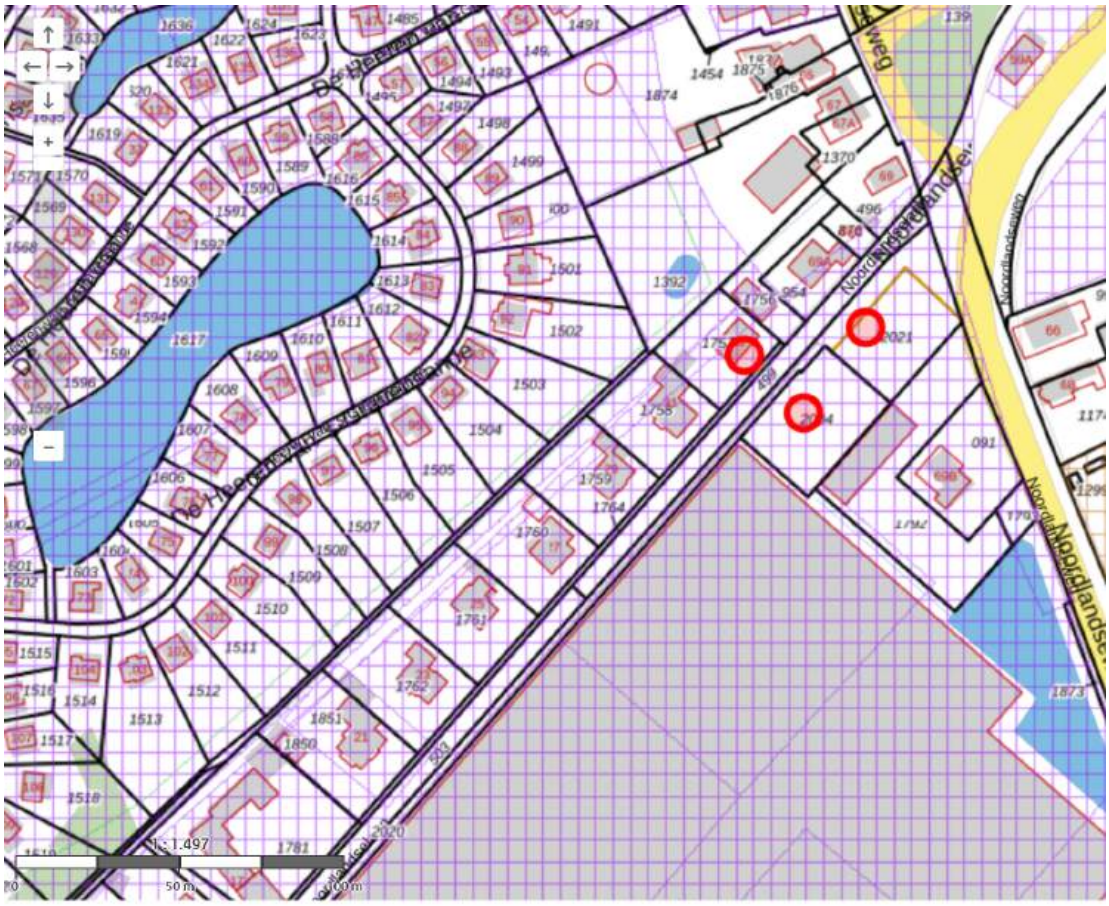
2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket
Rapport ZH178309355 Noordlandseweg 69a (A.J. Voskamp) ZH178309355

Datum: 12-12-2025



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteingebieten	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport ZH178309355 Noordlandseweg 69a (A.J. Voskamp) ZH178309355

Inhoud

1 Algemeen

1.1 Administratieve gegevens
1.2 Statusinformatie
1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
1.4 Onderzoeksrapporten
1.5 Besluiten
1.6 Saneringsinformatie
1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit http://www.bodemloket.nl.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	Noordlandseweg 69a (A.J. Voskamp) ZH178309355
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	ZH178309355
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA051901355
Adres:	Noordlandseweg 69A 2691KJ 's-Gravenzande
Gegevensbeheerder:	Omgevingsdienst Haaglanden

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Wettelijk kader:	Onbekend.
Vervolg:	voldoende onderzocht.
Omschrijving:	De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
hbo-tank (bovengronds) (631302)	onbekend	onbekend
glastuinbouw (011218)	1962	huidig
bestrijdingsmiddelenopslagplaats (631298)	1962	huidig

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum	BROID

Nul- of Eindsituatieonderzoek	Bma	EIND.20040260.12	2005-04-26	
Nul- of Eindsituatieonderzoek	CBB	2017101	1999-01-29	

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij
Omgevingsdienst Haaglanden
https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/ Opvragen bodemdocumenten

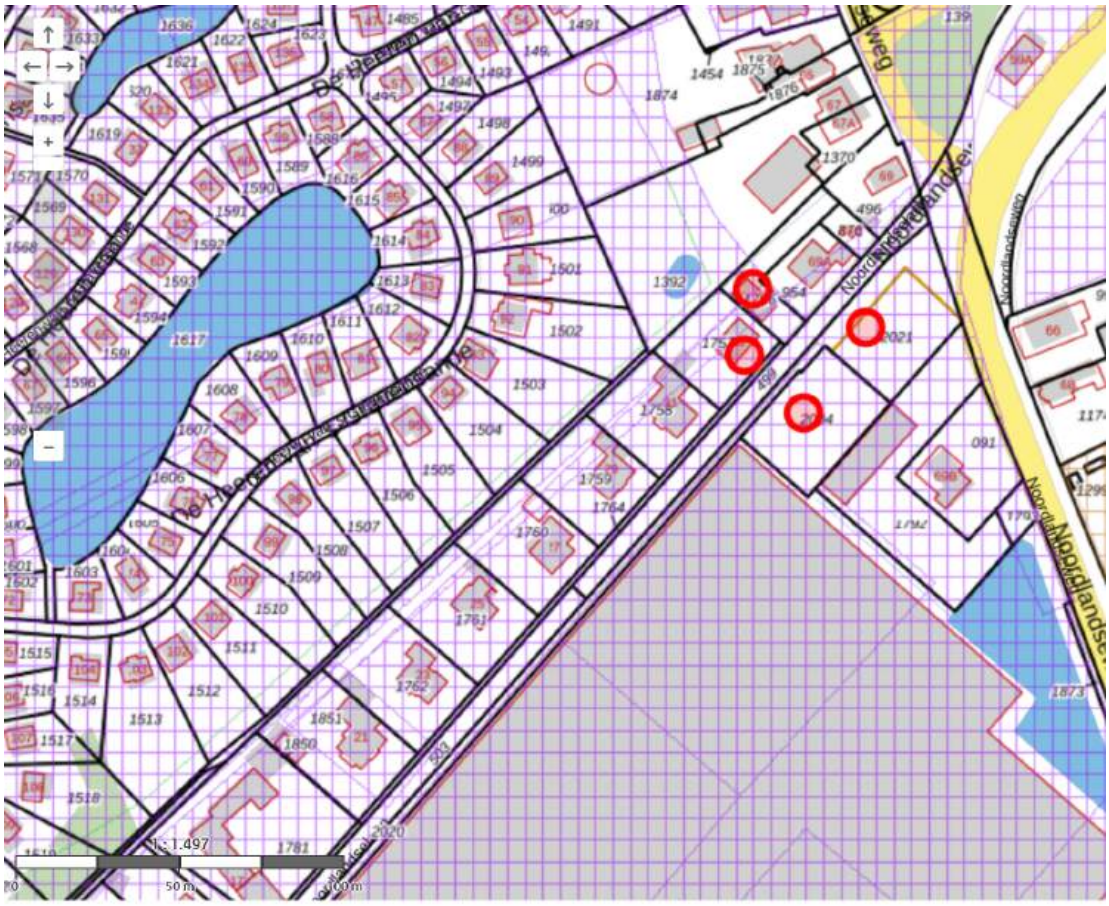
2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket
Rapport ZH178309748 Nieuwlandsedijk (Duinpark) ZH178309748

Datum: 12-12-2025



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteingebieten	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport ZH178309748 Nieuwlandsedijk (Duinpark) ZH178309748

Inhoud

1 Algemeen

1.1 Administratieve gegevens
1.2 Statusinformatie
1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
1.4 Onderzoeksrapporten
1.5 Besluiten
1.6 Saneringsinformatie
1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit http://www.bodemloket.nl.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	Nieuwlandsedijk (Duinpark) ZH178309748
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	ZH178309748
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA051911472
Adres:	Nieuwlandsedijk 's-Gravenzande
Gegevensbeheerder:	Omgevingsdienst Haaglanden

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Wettelijk kader:	Onbekend.
Vervolg:	voldoende onderzocht.
Omschrijving:	De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum	BROID
Bouwstoffenbesluit	Haskoning	9M4754/R00001/TMBe	2002-09-18	
Bouwstoffenbesluit	Sgs Ecocare	50335	2002-09-02	

Bouwstoffenbesluit	Bma	2002.0079.13	2002-08-05	

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Omgevingsdienst Haaglanden
https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/ Opvragen bodemdocumenten

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

Bijlage 8

Monsternemingsformulier asbest

Monsternemingsplan asbest in bodem (BRL 2000, v7.0, Protocol 2018 v7.0)

Projectgegevens	
Projectnummer:	2025.0225
Locatieadres/Gemeente:	Noordlandseweg nabij 85 te 's-Gravenzande
Opdrachtgever:	Young Grow B.V.
Onderzoeksdoel:	Herinrichting van de locatie
Soort onderzoek:	Verkennend / ~~Nader~~ onderzoek asbest
Projectleider BMA Milieu:	J. Luiten / ~~M. van der Knaap~~
Gecertificeerde veldwerker(s):	~~J. de Zeeuw / D. Bakker~~ / N. Leerdam
Veldwerker(s) in opleiding:	
Assistent-veldwerker:	
Uitvoeringsdatum:	2 december 2025

Vooronderzoek en Veiligheid			
onderzoekshypothese	~~onverdacht~~ / verdacht		
verwachte samenstelling bodem	kleiner / ~~groter~~ dan 50 % bodemvreemdmateriaal		
terreinverkenning:	gras en kas		
wat is de aard en mate van begroeiing?	100 %, begroeiing kort (gemaaid) / lang (toelichting:		
bevinden zich op de locatie verhardingen?	Nee		
zijn tijdens de inspectie asbestverdachte materialen aangetroffen?	Nee		
vooronderzoek verricht (NEN 5707)	ja	~~nee,~~	~~veiligheidsmaatregelen nemen conform de modules uit de CROW p. 400 (deco-unit, vochtmeter, melding arbeidsinspectie (min. 2 dagen vooraf), V&G plan)~~
bestaat de kans dat de bodem asbest bevat boven de vigerende norm (o.b.v. vooronderzoek)?	nee	~~ja,~~	
sprake van aanvullend/nader onderzoek?	nee	~~ja,~~	
zijn de werkzaamheden vooraf aan uitvoering besproken met een hoger veiligheidkundige of arbeidshygiënist?	nee / ~~ja, zie risicoschatting met plan van aanpak~~		
wordt er gebruik gemaakt van ingehuurd personeel en/ of materieel?	nee ~~/ ja, dan ingehuurd personeel en grondverzetmachines inlichten over de te verwachten risico's, incl. te nemen maatregelenpakketten.~~		

Onderzoekslocatie	
beschikbaarheid:	in-situ
oppervlakte onderzoekslocatie	circa 2.175 m²
opdeling in deelgebieden	nee / ~~ja, (rekening houdende met perceelsgrenzen, vegetatie, (historische) bebouwing, verhardingslagen, (gedempte) sloten en (gedumpt) puin~~
opdelen in ruimtelijke eenheden	nee ~~/ ja, in … eenheden van maximaal 1.000 m²~~
situatieschets (tussen 1:100-1:1000)	~~nee~~ / ja (evt. met ruimtelijke eenheden, maaiveld inspectieraster, graafplan)
aanvullende instructies:	codering: ~~sleuf 1, sleuf~~ 2 etc. gat 1, gat 2 etc. grondmonster aanleveren in emmers, plaatmateriaal aanleveren in dubbel verpakte monsterzakken - beide met asbest stickers

Toetsing voorbereiding		
afwijkingen van protocol 2018 of NEN 5707	nee / ja, zie opmerkingen.	
akkoord paraaf veldwerker	N. Leerdam 02/12/25	
akkoord paraaf projectleider akkoord paraaf kwaliteitsverantwoordelijke	J. Luiten H. van Malsen	
ingehuurd personeel voorgelicht en onderricht op veiligheidsaspecten.	bedrijf: dhr:	paraaf:
deco-unit gekeurd/geschikt vochtmeter gekeurd/geschikt	keuring: keuring:	paraaf:

Monsternemingsverslag asbest in bodem

Projectgegevens	
Projectnummer:	2025.0225
Locatieadres/gemeente:	Noordlandseweg nabij 85 te 's-Gravenzande
Gecertificeerde veldwerker(s):	~~J. de Zeeuw / D. Bakker~~ / N. Leerdam
Veldwerker(s) in opleiding:	
Assistent-veldwerker:	
Uitvoeringsdatum:	2 december 2025

Maaiveld Inspectie RE			
is er sprake van een grootschalige situatie (> 1 ha)	nee / ~~ja, dan mag worden afgeweken van de standaard systematiek, hetzij door in één richting te inspecteren hetzij door een steekproefsgewijze inspectie van het maaiveld~~		
is er sprake van meer dan 100 cm² aan asbestverdacht materiaal per m²	nee / ja, dan kunnen steekproefsgewijs inspectievlakken (rasters) van minimaal 5 m x 5 m worden geïnspecteerd (zie voor aantal inspectievakken tabel 7 of 8 NEN 5707)		
weersomstandigheden	neerslag: < 10 mm / >10 mm per uur; regen /hagel/sneeuw/mist		
tijdstip + zicht	tijd : 11:00 – 15:00 / zicht: > 50 meter / < 50 meter		
bedekking maaiveld	< 50 % / > 50 % vegetatie / verhardingen / waterplassen / sneeuw / anders		
vegetatie verwijderd/gemaaid	ja / nee, bedekkingsgraad < 75 % / > 75 % indien gras: lang / kort (gemaaid), inspectie kan uitgevoerd worden		
maaiveldinspectie uitgevoerd	ja / nee, …		
ja, gedeeltelijk: (delen aangeven op tekening)	teeltruimte / erf / siertuin / slootkanten / bermen / …		
zijn de (deel)gebieden in stroken (1,5 m) geïnspecteerd	ja / nee		
bodemvocht meting: zijn maatregelen noodzakelijk	nee / ja, gemiddeld gemeten percentage ..15..		
schatting inspectie-efficiëntie maaiveld	zand	droog, los en geen vegetatie	90 – 100 %
	zand	vochtig, vast en matige vegetatie	70 – 90 %
	klei	droog, los en geen vegetatie	70 – 90 %
	klei	vochtig, vast en matige vegetatie	50 – 70 %
geschatte dichtheid toplaag	..1.700.. kg / m³		
asbest "verdacht" materiaal (maaiveld)	totaal …… gram, vindplaats…… type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, …….. monstercode…… barcode ……		
asbest "verdacht" materiaal (maaiveld)	totaal …… gram, vindplaats…… type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, …….. monstercode…… barcode ……		
asbest "verdacht" materiaal (maaiveld)	totaal …… gram, vindplaats…… type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, …….. monstercode…… barcode ……		
asbest "verdacht" materiaal (maaiveld)	totaal …… gram, vindplaats…… type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, …….. monstercode…… barcode ……		

Graven van gaten en/ of sleuven RE	
proefvakken /rasters	neerslag: < 10 mm / >10 mm per dag; regen /hagel/sneeuw
bodemvocht meting 1	tijdstip: 11:00 bodemvocht: 15.2 %
bodemvocht meting 2	tijdstip: 11:30 bodemvocht: 15.6 %
bodemvocht meting 3	tijdstip: 12:00 bodemvocht: 15.8 %
bodemvocht meting 4	tijdstip: 13.00 bodemvocht: 15.4 %
gaten / sleuven / boringen	
bodemmonsters	nee / ja, zie boorstaat / dwarsdoorsnede

boring / (gat) / sleuf nummer: .01. diepte van 0 tot 0,5 m-mv (uitgraven per 5 à 10 cm) (afgezeefde fractie van gehele gat/sleuf)	lengte sleuf : 30 cm, opmerking: breedte sleuf: 30 cm, opmerking: geschatte dichtheid: 1700 kg / m³, opmerking: monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht) afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal …… asbest verdacht materiaal aangetroffen (**nee**) / **ja** type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, …….. grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm verzamelmonster gram monstercode …….. barcode ……..
boring / (gat) / sleuf nummer: .02 diepte van 0 tot 0,5 m-mv	lengte sleuf : 30 cm, opmerking: breedte sleuf: 30 cm, opmerking: geschatte dichtheid: 1700 kg / m³, opmerking: monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht) afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal …… asbest verdacht materiaal aangetroffen (**nee**) / **ja** type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, …….. grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm verzamelmonster gram monstercode …….. barcode ……..
boring / (gat) / sleuf nummer: .04 diepte van 0 tot 0,5 m-mv	lengte sleuf : 30 cm, opmerking: breedte sleuf: 30 cm, opmerking: geschatte dichtheid: 1700 kg / m³, opmerking: monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht) afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal …… asbest verdacht materiaal aangetroffen (**nee**) / **ja** type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, …….. grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm verzamelmonster gram monstercode …….. barcode ……..
boring / (gat) / sleuf nummer: 06. diepte van 0 tot 0,5 m-mv Emmer gevuld	lengte sleuf : 30 cm, opmerking: breedte sleuf: 30 cm, opmerking: geschatte dichtheid: 1700 kg / m³, opmerking: monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht) afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal .Bva.la…. asbest verdacht materiaal aangetroffen (**nee**) / **ja** type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, …….. grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm verzamelmonster gram monstercode …….. barcode ……..
boring / (gat) / sleuf nummer: ..07 diepte van 0 tot 0,5 m-mv	lengte sleuf : 30 cm, opmerking: breedte sleuf: 30 cm, opmerking: geschatte dichtheid: 1700 kg / m³, opmerking: monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht) afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal …… asbest verdacht materiaal aangetroffen (**nee**) / **ja** type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, …….. grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm verzamelmonster gram monstercode …….. barcode ……..

boring / gat / sleuf nummer: 09 diepte van 0 tot 0,5 m-mv (uitgraven per 5 à 10 cm) (afgezeefde fractie van gehele gat/sleuf)	lengte sleuf : 30 cm, opmerking: breedte sleuf: 30 cm, opmerking: geschatte dichtheid: 1700 kg / m³, opmerking: monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht) afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal …… asbest verdacht materiaal aangetroffen **nee** / **ja** type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, …….. grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm verzamelmonster gram monstercode …….. barcode ……..
boring / gat / sleuf nummer: 09 diepte van … tot … m-mv	lengte sleuf : 30 cm, opmerking: breedte sleuf: 30 cm, opmerking: geschatte dichtheid: 1700 kg / m³, opmerking: monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht) afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal …… asbest verdacht materiaal aangetroffen **nee** / **ja** type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, …….. grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm verzamelmonster gram monstercode …….. barcode ……..
boring / gat / sleuf nummer: 10 diepte van 0 tot 0,5 m-mv	lengte sleuf : 30 cm, opmerking: breedte sleuf: 30 cm, opmerking: geschatte dichtheid: 1700 kg / m³, opmerking: monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht) afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal …… asbest verdacht materiaal aangetroffen **nee** / **ja** type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, …….. grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm verzamelmonster gram monstercode …….. barcode ……..
boring / gat / sleuf nummer: 11 diepte van … tot … m-mv	lengte sleuf : 30 cm, opmerking: breedte sleuf: 30 cm, opmerking: geschatte dichtheid: 1700 kg / m³, opmerking: monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht) afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal …… asbest verdacht materiaal aangetroffen **nee** / **ja** type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, …….. grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm verzamelmonster gram monstercode …….. barcode ……..
boring / gat / sleuf nummer: 03 T.I. diepte van 0 tot 0,50 m-mv	lengte sleuf : 30 cm, opmerking: breedte sleuf: 30 cm, opmerking: geschatte dichtheid: 1650 kg / m³, opmerking: monstergewicht: 15 kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht) afgezeefde fractie (>20 mm): 0,2 kg, type materiaal …… asbest verdacht materiaal aangetroffen **nee** / **ja** type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, …….. grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm verzamelmonster gram monstercode …….. barcode ……..

boring / gat / sleuf nummer: ..... diepte van ... tot ... m-mv (uitgraven per 5 à 10 cm) (afgezeefde fractie van gehele gat/sleuf)	lengte sleuf : cm, opmerking:
	breedte sleuf: cm, opmerking:
	geschatte dichtheid: kg / m³, opmerking:
	monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht)
	afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal .....
	asbest verdacht materiaal aangetroffen **nee / ja**
	type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, ...
	grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm
	verzamelmonster gram
	monstercode ..... barcode .....
boring / gat / sleuf nummer: ..... diepte van ... tot ... m-mv	lengte sleuf : cm, opmerking:
	breedte sleuf: cm, opmerking:
	geschatte dichtheid: kg / m³, opmerking:
	monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht)
	afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal .....
	asbest verdacht materiaal aangetroffen **nee / ja**
	type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, ...
	grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm
	verzamelmonster gram
	monstercode ..... barcode .....
boring / gat / sleuf nummer: ..... diepte van ... tot ... m-mv	lengte sleuf : cm, opmerking:
	breedte sleuf: cm, opmerking:
	geschatte dichtheid: kg / m³, opmerking:
	monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht)
	afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal .....
	asbest verdacht materiaal aangetroffen **nee / ja**
	type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, ...
	grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm
	verzamelmonster gram
	monstercode ..... barcode .....
boring / gat / sleuf nummer: ..... diepte van ... tot ... m-mv	lengte sleuf : cm, opmerking:
	breedte sleuf: cm, opmerking:
	geschatte dichtheid: kg / m³, opmerking:
	monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht)
	afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal .....
	asbest verdacht materiaal aangetroffen **nee / ja**
	type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, ...
	grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm
	verzamelmonster gram
	monstercode ..... barcode .....
boring / gat / sleuf nummer: ..... diepte van ... tot ... m-mv	lengte sleuf : cm, opmerking:
	breedte sleuf: cm, opmerking:
	geschatte dichtheid: kg / m³, opmerking:
	monstergewicht: kg (excl. emmer / min. 10 kg drooggewicht)
	afgezeefde fractie (>20 mm): kg, type materiaal .....
	asbest verdacht materiaal aangetroffen **nee / ja**
	type materiaal: golfplaat, plaat, leiding, dakbedekking, kit (bitumen), spuitasbest, ...
	grootte materiaal: 1x1 / 5x5 / 10x10 / >10x10 cm
	verzamelmonster gram
	monstercode ..... barcode .....

Is de, in een gat of sleuf, totaal aangetroffen hoeveelheid asbest verdacht materiaal groter dan 0,7 kg	Nee / Ja, dan dient dit materiaal te worden verzameld en het gewicht door een erkend laboratorium te worden bepaald. Indien dit niet mogelijk is dient het gewicht, ter plaatse, indicatief te worden bepaald.
Foto's genomen?	Ja/ nee, omdat.....

Aanbieden monsters aan het laboratorium (Omegam)
Spoel de emmers aan de buitenzijde af met water totdat al het aanhangende materiaal is verwijderd.
Voorzie de verpakkingen (van asbestverdachte monsters) van de waarschuwing: "Voorzichtig, bevat asbest"; hiertoe kan men gebruik maken van de standaard stickers.
Bied het asbestverdachte materiaal en/of de grond(meng)monsters eenduidig gecodeerd en verpakt conform de vigerende veiligheidsregels aan het laboratorium aan (17.00 u, koelkast bedrijfsruimte BMA).

Afwijkingen monstername (BRL 2000-protocol 2018)	
zijn er afwijkingen geconstateerd	nee / ja, te weten:
bodem bevat (in zijn geheel) meer dan 50 % bodemvreemdmateriaal	nee / ja, ...
afzeven grove fractie (>20 mm) was niet mogelijk	nee / ja, omdat.....
hoeveelheid monstermateriaal (< 10 kg grond)	nee / ja, omdat.....
uitleggen van monstermateriaal in lagen van 2 cm	nee / ja, omdat.....
Opmerkingen t.a.v. BRL 2000-protocol 2018	
Maaiveldinspectie was i.v.m. de bedekkingsgraad wel / niet mogelijk	bedekkingsgraad < 75% / > 75 % (maaiveld blijft verdacht voor asbest)
delen van de locatie/ bodemlagen met > 50% bodemvreemd materiaal zijn apart gehouden	n.v.t. / ja, bemonsterd o.b.v. NEN 5897:2015/C1:2016

Toetsing uitvoering	
Afwijkingen van protocol 2018 of NEN 5707	Nee/ Ja, namelijk....
Voor akkoord Paraaf veldwerker(s)*	Wijk-Aam 02/12/25
Voor akkoord Paraaf projectleider	

* De monsternemer verklaart dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van BRL SIKB 2000 en de daarbij horende protocollen, waarbij gebruik is gemaakt van interne functiescheiding onder de voorwaarden die het Besluit bodemkwaliteit hieraan stelt.

Opmerkingen

Checklist verplichte materialen	
Standaard	spade, hark, folie, grondboor (Ø min. 12 cm), monsterschep (lxb min. 10x5 cm), monsteremmers en -zakken, markeer/-afzetlint, weegschalen, zeven (maaswijdte 20 en 40 mm), asbest stickers, meetlint/-wiel, piketten en werkwater (drinkwaterkwaliteit)
Aanvullende veiligheidseisen	afspoelbare/wegwerp overalls/laarzen/schoenen, veiligheidshelm, veiligheidsschoenen, P3-overdrukmasker met filter en laadapparaten, volgelaatsmasker, kraan met overdrukcabine, deco-unit, plakband, stickers 'voorzichtig, bevat asbest' en 'asbesthoudend afval', zakken met 'asbest gevaarlijk'

bijlage : situatieschets en boorstaten

BMA Milieu
Bodemonderzoek & -sanering

Bijlage 9

Referentiekader en procescertificaat protocol 2001, 2002, 2003 en 2018

BMA Milieu B.V. is ISO-9001:2015 gecertificeerd voor bodemonderzoek en milieuadviezen.

Het managementsysteem van BMA Milieu B.V. is door Normec Certification geëvalueerd en goedgekeurd volgens de Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek BRL SIKB 2000 (protocollen 2001, 2002, 2003 en 2018). Onder de activiteiten van deze procescertificaten vallen het plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen (2001), het nemen van grondwatermonsters (2002) en veldwerk bij milieuhygiënisch waterbodemonderzoek (2003), de maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem (2018) en de overdracht van de monsters, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie, aan een erkend laboratorium of de opdrachtgever. Het procescertificaat is opgenomen in onderhavige bijlage.

Volledigheidshalve moet gemeld worden dat onderhavig bodemonderzoek, zoals ieder milieukundig bodemonderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd. Dit betekent dat het onderzoek gebaseerd is op het verrichten van een beperkt aantal meetpunten en het nemen van een beperkt aantal monsters voor onderzoek in het laboratorium. Het is niet uitgesloten dat er lokaal afwijkingen in de bodem voorkomen, welke op de plaats van de uitgevoerde meetpunten niet zijn waargenomen.

Tevens dient opgemerkt te worden dat het bodemonderzoek een momentopname is en derhalve een bepaalde tijd geldig is (afhankelijk van het onderzoek en het bevoegd gezag). Met name op plaatsen waar tijdens bedrijfsactiviteiten verontreinigende stoffen worden gebruikt, gevormd of opgeslagen, kan de bodemkwaliteit worden beïnvloed.

Als onafhankelijk adviesbureau is BMA Milieu B.V. op geen enkele juridische, financiële of andere wijze verbonden met de onderzoekslocatie.

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

Normec Certification B.V.
Stationsweg 2, 4191 KK Geldermalsen
T 0345 585 000, info-cert@normecgroup.com
www.normeccertification.nl

BRL SIKB 2000 Procescertificaat EC-SIK-20309

Normec Certification B.V. verklaart hierbij op basis van het certificatie onderzoek dat het proces van:

BMA Milieu B.V.

Vestiging(en):

Zuidweg 77, Naaldwijk

Adres:	Zuidweg 77 2671 MP NAALDWIJK	Datum uitgifte:	27-06-2025
		Geldig tot:	27-06-2028
Telefoonnr:	0174-630743	Gecertificeerd sinds:	28-06-2007
E-mail:	info@bma-milieu.nl	KvK-nummer:	27240966

voldoet aan de voorwaarden gesteld in:

Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB procescertificaat Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek

Voor het toepassingsgebied:
Protocol 2001: Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen en nemen van grondmonsters (versie 7.0)
Protocol 2002: Het nemen van grondwatermonsters (versie 7.0)
Protocol 2003: Veldwerk bij milieuhygiënisch waterbodemonderzoek (versie 7.0)
Protocol 2018: Maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem (versie 7.0)

Processpecificatie

Dit procescertificaat is op basis van BRL SIKB 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek, versie 7.0 d.d. 7 maart 2022, overeenkomstig de in dit certificaat genoemde protocollen, afgegeven conform het Certificatiereglement van Normec Certification B.V.

Normec Certification B.V. verklaart hierbij op basis van het uitgevoerde certificatieonderzoek dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat de door BMA Milieu B.V. uitgevoerde processen bij voortduring voldoen aan de in dit procescertificaat vastgelegde processpecificaties en daarmee voldoet aan het voor de certificering geldende normdocument.

In geval van klachten kan de opdrachtgever zich wenden tot de certificaathouder en, zo nodig, tot Normec Certification B.V.

Voor het Besluit bodemkwaliteit is de gecertificeerde organisatie een door de Minister van Infrastructuur en Waterstaat erkende organisatie, indien het certificaat is opgenomen in het overzicht van erkende bodemintermediairs op de website van Rijkswaterstaat directie Leefomgeving: loket.rijkswaterstaat.nl.

W.L. Princen

Normec Certification B.V. voert gedurende de looptijd van het certificaat regelmatig controles uit. Nadruk uitsluitend in het geheel toegestaan.

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

Bijlage 10

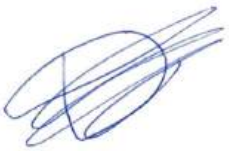
Functiescheiding

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

De monsternemer van BMA Milieu B.V.

de heer D. Bakker



verklaart dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van BRL SIKB 2000 en de daarbij horende protocollen, waarbij gebruik is gemaakt van interne functiescheiding onder de voorwaarden die het Besluit bodemkwaliteit hieraan stelt.

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

De monsternemer van BMA Milieu B.V.

de heer N. Leerdam



verklaart dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van BRL SIKB 2000 en de daarbij horende protocollen, waarbij gebruik is gemaakt van interne functiescheiding onder de voorwaarden die het Besluit bodemkwaliteit hieraan stelt.

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

Bijlage 11

Verklarende tekst toetsingscriteria en parameters

BMA Milieu
Bodemonderzoek & -sanering

Toetsingscriteria

'Toetsingen zijn vooralsnog uitgevoerd volgens tijdelijke kaders omgevingswet in afwachting van formele vaststelling door Rijkswaterstaat, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend'.

Toetsing grond en grondwater (Regeling Bodemkwaliteit 2022 en Besluit kwaliteit leefomgeving)

De analyseresultaten van de grond zijn getoetst aan bijlage B, tabel 1 (Kwaliteitseisen voor de indeling van de landbodem en van grond en baggerspecie in kwaliteitsklassen t.b.v. toepassing van grond en baggerspecie op de landbodem) uit de Regeling Bodemkwaliteit 2022 en de analyseresultaten van het grondwater zijn getoetst aan bijlage Vd (signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering) uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Om de mate van verontreiniging weer te geven wordt in dit rapport de onderstaande terminologie gebruikt:

- **landbouw/natuur:** De concentratie van de gemeten stoffen in grond overschrijden niet de kwaliteitseis voor kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'. Als aanvulling op deze regel staat onderaan deze pagina extra regels opgenomen.
- **wonen:** De concentratie van de gemeten stoffen in grond is groter dan de kwaliteitseis voor kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' en overschrijden niet de kwaliteitseis voor kwaliteitsklasse 'wonen'.
- **industrie:** De concentratie van de gemeten stoffen in grond is groter dan de kwaliteitseis voor kwaliteitsklasse 'wonen' en overschrijden niet de kwaliteitseis voor kwaliteitsklasse 'industrie'.
- **matig verontreinigd:** De concentratie van de gemeten stoffen in grond is groter dan de kwaliteitseis voor kwaliteitsklasse 'industrie' en overschrijden niet de kwaliteitseis voor kwaliteitsklasse 'matig verontreinigd'.
- **sterk verontreinigd:** De concentratie van de gemeten stoffen in grond overschrijden de kwaliteitseis voor kwaliteitsklasse 'sterk verontreinigd'.
- **de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur', 'wonen', 'industrie', 'matig verontreinigd' en 'sterk verontreinigd'** zijn opgenomen in Bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit 2022.
- De omgevingsdienst hanteert de helft van de som van de kwaliteitseis voor 'landbouw/natuur' en 'sterk verontreinigd' als criterium voor nader bodemonderzoek voor het uitsplitsen van grondmengmonsters.
- **signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering:** De concentratie van de gemeten stoffen waarboven een grondwatersanering van toepassing is.

Kwaliteitsklasse landbouw/natuur (algemeen toepasbaar):

- De concentratie van de gemeten stoffen in grond overschrijden niet de kwaliteitseis voor kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'.
- Alle verontreinigingen voldoen aan de landbouw/natuur, met uitzondering van een aantal overschrijdingen, zie onderstaande tabel toegestane aantal overschrijdingen;
- De concentratie van de desbetreffende stof mag niet meer dan tweemaal de concentratiewaarde die voor de stof is opgenomen als bovengrens voor de klasse landbouw/natuur bedragen;
- Elke overschrijding, m.u.v. nikkel, is lager dan de norm voor klassegrens wonen.

Toegestane aantal overschrijdingen

gemeten aantal (toetsbare) stoffen	***klasse landbouw/natuur***
	aantal toegestane overschrijdingen L/N*
2 - 6	1
7 - 15	2
16 - 26	3
27 - 36	4
≥ 37	5

* concentratie (m.u.v. nikkel) mag max. 2x bovengrens voor klasse landbouw/natuur zijn en moeten altijd < grens voor wonen zijn

Toetsing asbest in grond

De analyseresultaten asbest in grond zijn getoetst bijlage B (Kwaliteitseisen voor de indeling van de waterbodem en van grond en baggerspecie in kwaliteitsklassen t.b.v. toepassing van grond en baggerspecie op de waterbodem) uit de Regeling Bodemkwaliteit 2022. De kwaliteitseis voor kwaliteitsklasse wonen, industrie, matig verontreinigd en sterk verontreinigd is vastgesteld op 100 mg/kg ds. (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie). Voor verkennend onderzoek asbest wordt ½ x de interventiewaarde (50 mg/kg ds.) gehanteerd als criterium voor nader onderzoek.

Toetsing PFAS in grond

De analyseresultaten van de grondmengmonsters zijn vergeleken met het vigerende Handelingskader voor PFAS houdende grond.

BMA Milieu

Bodemonderzoek & -sanering

Parameters

Zware metalen; komen van nature in geringe hoeveelheden in de bodem voor, vrijwel altijd als verbinding. Verhoogde gehaltes aan zware metalen in grond en grondwater kunnen worden veroorzaakt door een groot scala aan activiteiten. Over het algemeen zijn zware metalen slecht uitloogbaar.

Aromaten; worden veel gebruikt als oplosmiddel, het zijn meestal vrij vluchtige stoffen die vetten en vetachtige stoffen goed oplossen. Door de redelijke oplosbaarheid van vluchtige aromaten in water worden deze stoffen zowel in grond als grondwater aangetroffen. Benzeen, Tolueen, Ethylbenzeen en Xylenen komen voor in benzine en diesel.

Polycyclische aromatische koolwaterstoffen; PAK omvatten een groot aantal verbindingen die met name in teerprodukten worden aangetroffen, of bij verbranding van bijv. steenkool ontstaan.

Alifatische chloorkoolwaterstoffen; worden veelal toegepast als oplosmiddel en als ontvettingsmiddel. Bekende voorbeelden hiervan zijn trichlooretheen (Tri) en tetrachlooretheen (Per).

OCB; (organochloor)bestrijdingsmiddelen, welke veelal werden toegepast als insecticiden.

PCB; werden veelal toegepast als isolatie vloeistof in transformatoren en condensatoren, als hydraulische vloeistof, koelvloeistof, smeermiddel en weekmaker in kunststoffen en verder in verf, inkt, lak, kit en lijm.

Minerale olie; de schadelijkheid van minerale olie is op zich niet groot, maar indien olie in grote hoeveelheden in de bodem aanwezig is, is een normaal bodemleven of plantengroei door zuurstofgebrek niet mogelijk. De eventuele toxiciteit wordt voornamelijk bepaald door de aanwezigheid van toxische nevenbestanddelen (aromaten, fenolen en lood). Als gevolg van permeatie door kunststof waterleidingbuizen van polyethyleen kan minerale olie aanleiding geven tot verontreiniging van het drinkwater.

PFAS; Per- en polyfluoralkylstoffen (PFAS(Per- en polyfluoralkylstoffen)) zijn chemische stoffen die door de mens zijn gemaakt. Zij komen van nature niet in het milieu voor. Voorbeelden van PFAS zijn GenX, PFOA(perfluoroctaanzuur) (perfluoroctaanzuur) en PFOS(perfluoroctaansulfonaten) (perfluoroctaansulfonaten). PFAS hebben handige eigenschappen: ze zijn onder andere water-, vet- en vuilafstotend. Ze zitten in verschillende producten. Bijvoorbeeld in smeermiddelen, voedselverpakkingsmaterialen, blusschuim, anti-aanbaklagen van pannen, kleding, textiel en cosmetica. Ook worden ze gebruikt in verschillende industriële toepassingen en processen.

BMA Milieu
Bodemonderzoek & -sanering

Bijlage 12

Literatuurlijst

1. **NEN 5706,** Richtlijnen voor de beschrijving van zintuiglijke waarnemingen tijdens de uitvoering van milieukundig bodemonderzoek, juli 2003.
2. **NEN 5707+C2**, Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond, december 2017.
3. **NEN 5725**, Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2023.
4. **NEN 5740**, Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, oktober 2023.
5. **NEN 5744,** Monsterneming van grondwater, december 2020.
6. **NEN 5897+C2**, Inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat, december 2017.
7. **NEN 5898+C1**, Bepaling van het gehalte aan asbest in grond, waterbodem, bouw- en sloopafval en granulaat, augustus 2016.
8. **NTA 5755**, Strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek – Onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging, juni 2022.
9. **SIKB BRL 2000:** Veldwerk milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek, versie 7.0, 7 maart 2022.
10. **Wijzigingsblad bij BRL 2000** (versie 7.0), versie 1, 1 november 2022.
11. **Protocol 2001**, 'Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen en nemen van grondmonsters, versie 7.0, 7 maart 2022.
12. **Protocol 2002**, 'Het nemen van grondwatermonsters', versie 7.0, 7 maart 2022.
13. **Protocol 2003**, 'Veldwerk bij milieuhygiënisch waterbodemonderzoek', versie 7.0, 7 maart 2022.
14. **Protocol 2018**, 'Maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem', versie 7.0, 7 maart 2022.
15. **Omgevingswet**, 23 maart 2016.
16. **Aanvullingswet bodem Omgevingswet**, 19 februari 2020.
17. **Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)**, 22 augustus 2022.
18. **Geconsolideerde versie Besluit bodemkwaliteit (Bbk)**, 5 mei 2022.
19. **Regeling bodemkwaliteit (Rbk 2022)**, 19 januari 2023.
20. **Provinciale milieuverordening Zuid-Holland 2021**.
21. **Nota Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (Nota VTH 2024-2027)**, d.d. 24 oktober 2023.
    - Beleidsregel Onderzoek en sanering van bodemverontreiniging.

Bijlage 7 Nota van beantwoording zienswijze

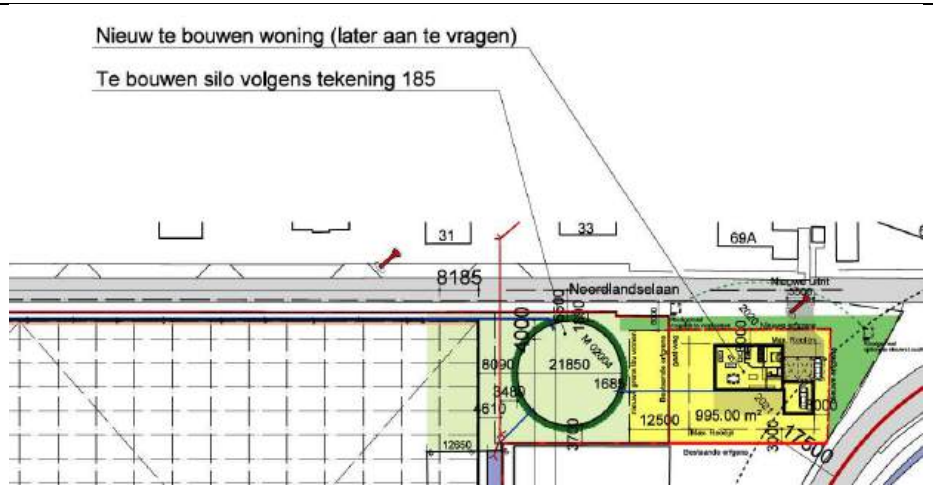
NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE TAM-omgevingsplan 22j Hoek Noordlandseweg / Noordlandselaan 's-Gravenzande

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het TAM-omgevingsplan 22j Hoek Noordlandseweg / Noordlandselaan 's-Gravenzande (hierna: de nota). Het doel van dit TAM-omgevingsplan is het juridisch-planologisch kader om de gronden met de functie ‘Groen’ en ‘Verkeer’ te wijzigen in de functies ‘Agrarisch-Glastuinbouw’, ‘Wonen’ en ‘Groen’. Het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan heeft van vrijdag 19 december 2025 t/m donderdag 29 januari 2026 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid om, naar keuze, schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze over het ontwerp TAM-omgevingsplan kenbaar te maken. In totaal is er 1 zienswijze ingediend. Een overzicht van de ontvangen zienswijze is opgenomen in de “Zienswijzen tabel”. De zienswijze is schriftelijk ingediend. Er is geen mondelinge zienswijze ontvangen. De indiener van de zienswijze is in staat gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting bij de raad, maar heeft hier geen gebruik van gemaakt.

De zienswijze is hieronder in de tabel van deze nota afzonderlijk samengevat, beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien. Tevens is een voorstel gedaan of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. In het kader van de inwerkingtreding van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), is de te publiceren zienswijzennota geanonimiseerd. De indiener van de zienswijze heeft in de ontvangstbevestiging een registratienummer ontvangen waaronder de zienswijze bij ons is geregistreerd. Het nummer waaronder de zienswijze is geregistreerd, komt overeen met het registratienummer.

Zienswijze tabel

	Registratienummer zienswijze	**Inhoud van de zienswijze**	**Reactie**
1	**G26-000153 Hoogheemraadschap van Delfland**	**Waterkwantiteit** Er is een inlaatduiker in het plangebied aanwezig. Deze moet functioneel en onderhoudbaar blijven. In de nieuwe situatie zien wij hier een silo op getekend. Dat is in principe niet toegestaan. Er moet een onderhouds-strook worden vrijgehouden van circa 4 m aan één zijde, om de duiker te kunnen onderhouden en zo nodig te vervangen.	**Waterkwantiteit** De nieuwe silo is ruim 8 meter van de kas af gesitueerd, hierdoor is er aan de kaszijde ruim 4,6 meter vrij tot aan het hart van deze inlaatduiker.

			
		In de onderzoeken wordt aangegeven, dat de silo op de Rainlevelr aangesloten wordt. Wij verzoeken u aan te geven, of dat voor zowel het bassin als de silo geldt. Tevens vragen wij u ook te vermelden, wat de status hiervan is.	Het bassin is sinds enkele jaren aan de voorzijde van de Noordlandseweg voorzien van een aansluiting Rainlevelr, de nieuwe silo wordt op dit bassin aangesloten.
		Door de bouw van de woning en silo vindt toename van verharding plaats. Ook neemt in feite de hoeveelheid groen af, ondanks de planologische wijziging aan de zuidzijde. In de toelichting wordt beschreven, dat de wateropgave in de nieuwe silo gerealiseerd wordt. Hiervoor gelden wel aanvullende voorwaarden, die in deze fase van het plan al in de waterparagraaf onderbouwd moeten worden. U kunt deze voorwaarden vinden in de aanvulling op de Richtlijn	De nieuwe silo is een HWA Noodsilo welke de overlast bij hoosbuien aan de Noordlandselaan moet voorkomen. Deze silo is geen standaard silo als “gietwatervoorziening” en zal dus vaak “leeg” staan zodat er maximaal gebruik van gemaakt kan worden bij hoosbuien, zo wordt deze leeggepompt wanneer hoogheemraadschap van Delfland een melding doet middels het Rainlevelr systeem. In de bestaande bassins is ruimte voor ruim 30.000m³ wateropvang bij een gebouwoppervlakte van ca 9.500m². In tegenstelling tot standaard silo’s t.b.v. gietwatervoorziening zal deze Noodsilo er juist zijn voor hevige regenbuien als waterberging. Dit is mede aangevuld in de waterparagraaf onder uitkomst watersleutel en invulling hiervan.

		Compensatie Verharding (Inzet gietwater- voorzieningen als compensatie voor verharding).	
		Het is onwenselijk, om een gedeelte oppervlaktewater naar de bestemming ”Groen” om te zetten, om hiermee de planologische groenvoorraad op peil te compenseren. Verzocht wordt om te onderbouwen, waarom hier toch voor gekozen is.	De functie ‘Groen’ wordt aangepast. Het oppervlaktewater valt buiten het plangebied.
		Bodem en grondwater Het vloerpeil wordt ruim een meter boven het oppervlaktewaterpeil aangelegd. Geadviseerd wordt in principe een drooglegging van 1,2 m, met een minimum van 1,0 m, aan te houden. Verzocht wordt te onderbouwen waarom een drooglegging van 1,2 m niet toegepast wordt.	**Bodem en grondwater** De waterparagraaf is aangepast op de 1,2 m. drooglegging, Peil woning komt hierbij dan 25cm boven straatniveau wat uitkomt op 1,65+ NAP, bij een waterstand van 0,45+ NAP geeft dit een drooglegging van 1,2 m.
		Het bewuste perceel is van Delfland, maar is verhuurd. Delfland ontvangt een jaarlijkse huuropbrengst en heeft er verder geen omkijken naar. Daar-naast wordt het terrein nu beweid met schapen en zijn er geen onderhoudskosten voor Delfland. De gemeente kan wel de bestemming (gezien de aard) wijzigen, zoals gewenst is, en in goed overleg met de pachter een herinrichting plannen. Verzocht wordt om aan te geven, hoe de gemeente hiermee is omgegaan.	De gemeente is bekend met het feit dat het perceel verpacht is. Uiteraard respecteren wij de huidige pachtovereenkomst. Dit is ook opgenomen in de koopovereenkomst. Voor de pachter maakt het qua gebruik niet uit dat de functie ‘Verkeer’ wijzigt in de functie ‘Groen’. Op het moment dat wij een andere invulling aan (een deel van) het perceel willen geven (bijv. aanplant) zal dit in overleg gaan met de pachter. Op dit moment zijn nog geen concrete plannen.
		Delfland verleent in principe alleen medewerking, als de gemeente het benodigde perceel (waarvan de	De aankoop van de Nieuwlandsedijk (van het Hoogheemraadschap van Delfland) en de verkoop van de kavel van de gemeente (Noordlandselaan) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Verkoop van de kavel van de gemeente kan alleen als de

		bestemming wijzigt) van Delfland koopt. De reden hiervoor is als volgt: Het wijzigen van de bestemming en het daarmee inrichten als groen brengt voor Delfland extra kosten en belemmeringen met zich mee en op het betreffende perceel liggen ook een fietspad en een weg van de gemeente. Het eigendom hiervan is nooit vastgelegd. Met een eventuele overdracht van het perceel aan de gemeente is hierbij (voor dit deel van de weg) het eigendom geregeld.	functie gewijzigd kan worden aan de Nieuwlandsedijk. Dit in verband met de compensatie van het groen. Beide koopovereenkomsten zijn al getekend. De kavel waar het fietspad en de weg op liggen is in het verleden, tezamen met het naastgelegen perceel grasland, aan de gemeente aangeboden. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft 5 maart 2025 voorgesteld om het perceel van de weggedeelten (inclusief fietspad) in een later stadium onder nader te bepalen voorwaarden, over te dragen aan de gemeente. Hiervoor moest destijds nog afstemming plaats vinden binnen het Hoogheemraadschap van Delfland. Wanneer het Hoogheemraadschap van Delfland inmiddels zover is om ook het perceel met de weg en het fietspad over te dragen dan geeft de gemeente daar ook de voorkeur aan.
		Het onderhoud op deze locatie wordt varend uitgevoerd. De gemeente is na eigendomsoverdracht verantwoordelijk voor 2x per jaar maaien en 1x in de 8 jaar baggeren.	De gemeente zal al haar eigendommen volgens de geldende regels onderhouden.
		Op de locatie liggen een aantal werken (duikers met afsluiters). Hier moet het eigendom van vastgelegd worden.	In overleg kan bepaald worden welke privaatrechtelijke overeenkomsten (koop, recht van opstal) met de grondeigenaar moet worden afgesloten i.v.m. de aanwezige duikers met afsluiter.
		De watergang is van belang voor de aanvoer. Een verbreding van de watergang in combinatie met een natuurvriendelijke oever is gewenst, als dit in een groeninrichting kan worden meegenomen.	De wensen voor de aanleg van een natuurvriendelijke oever kunnen we meenemen echter - zoals eerder vermeld - zijn er nog geen concrete plannen voor de inrichting van het door de gemeente aan te kopen perceel. Op dit moment kunnen over de inrichting dan ook geen uitspraken/toezeggingen worden gedaan. Zoals ook eerder vermeld dient de gemeente de pachtovereenkomst te respecteren en kan niet zonder meer over worden gegaan tot herinrichting van het perceel. Een toekomstige herinrichting zal in goed overleg gaan.

Bijlage 8 Staat van wijzigingen

Staat van Wijzigingen

Van het ontwerp bestemmingsplan “TAM-omgevingsplan 22j Hoek Noordlandseweg/Noordlandselaan 's-Gravenzande" naar vastgesteld bestemmingsplan

Planverbeelding

- Verbeelding aangepast.

Planregels

- Artikel 8.2 onder b opgenomen: voorwaardelijke verplichting wegverkeerslawaai;

Toelichting

- Paragraaf 1.1 m² aangepast en afbeeldingen;
- Paragraaf 2.2.1 m² aangepast en afbeeldingen;
- Paragraaf 4.8.2 water aangepast;
- Paragraaf 4.9.2 flora en fauna aangepast;
- Paragraaf 4.10.2 bodem aangepast;
- Paragraaf 6.1.3 zienswijzen aangepast

Bijlage bij toelichting

- Waterparagraaf aangepast;
- Eco-effectscan toegevoegd;
- Bodemrapportage toegevoegd;
- Nota van beantwoording zienswijze toegevoegd;
- Staat van wijzigingen toegevoegd.

Regels

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op wijzigen van de agrarische bestemming naar woningbouw met bijbehorende voozieningen en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22j) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Westland. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met de landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22j van het omgevingsplan van de gemeente Westland. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22j]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22j]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Waar dit hoofdstuk geldt

Dit hoofdstuk is van toepassing op de percelen Hoge Geest nabij 6 te Naaldwijk, waarvan de begrenzing is vastgesteld in het GML-bestand NL.IMRO.1783.TAMHKNRDLDSWEGpbp-VA01.

1.2 Verval tijdelijk deel omgevingsplan

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet, is niet van toepassing op de percelen, bedoeld in het eerste lid, behalve voor zover het gaat om de besluiten, bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder f en onder n, van de Invoeringswet Omgevingswet.

1.3 Vergroten toepassingsbereik hoofdstuk 22

1. Paragraaf 22.5.1 is ook van toepassing op een regel in hoofdstuk 22j van dit omgevingsplan, op grond waarvan:
   a. het verboden is zonder omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren;
   b. het verboden is zonder omgevingsvergunning een sloopactiviteit te verrichten; of
   c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van daarbij aangegeven regels in dat hoofdstuk van dit omgevingsplan.
2. Paragraaf 22.5.2 is ook van toepassing op het verstrekken van gegevens en bescheiden bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die is vereist op grond van hoofdstuk 22j van dit omgevingsplan.

Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

3.1 plan

Het bestemmingsplan TAM-omgevingsplan 22j Hoek Noordlandseweg / Noordlandselaan 's-Gravenzande met identificatienummer NL.IMRO.1783.TAMHKNRDLDSWEGpbp-VA01 van de gemeente Westland.

3.2 Tam Imro

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

3.3 aan de glastuinbouw verwant product

een product dat ten dienste staat van (de oppervlakkige be- en verwerking van) een product uit de glastuinbouw sector, potgrond en groeibevorderende additieven (hieronder wordt niet begrepen machines, bouwmaterialen, kantoorartikelen en andere (industriële) artikelen).

3.4 aan-huis-gebonden-onderneming

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

3.5 aanbouw

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

3.6 aanduiding

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

3.7 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

3.8 aannemersbedrijf

Een niet-industriële onderneming die de oprichting van een bouwwerk geheel of voor een deel verzorgt (aanneemt), waarbij (gemechaniseerde) werkzaamheden hoofdzakelijk worden uitgevoerd op de locatie van het aangenomen werk.

3.9 achtererf

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

3.10 achtergevel

de achtergevel van de woning zoals deze in het verleden is opgeleverd, zonder uitbreidingen die eventueel hebben plaatsgevonden.

3.11 antenne-installatie

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

3.12 archeologische waarde

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit de oude tijden.

3.13 atelier

Bedrijfsmatige werkruimte voor de beoefening van kunstzinnige beroepen.

3.14 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.15 bebouwingsgebied

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

3.16 bed & breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning, niet zijnde vrijstaand bijgebouw, en wordt gerund door de eigenaar/gebruiker van de betreffende woning. Onder een bed en breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur

3.17 bedrijf

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

3.18 bedrijfsgebouw

Een gebouw ten dienste van de bedrijfsvoering zoals ingevolge de bestemming toegestaan, hieronder niet begrepen een bedrijfswoning. Binnen de functie glastuinbouw wordt hieronder eveneens niet begrepen een kas.

3.19 bedrijfsmatig aanbieden van recreatievoorzieningen

Voorzieningen die worden aangeboden door het recreatiebedrijf, gericht op dienstverlening aan de recreant die recreëert op het recreatieterrein van dat bedrijf, zoals bouwwerken voor ontspanning en vermaak of voor het beheer van het recreatieterrein (stroomvoorziening, verlichting, bewegwijzering e.d.).

3.20 bedrijfsvloeroppervlak

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

3.21 bedrijfswoning

Een woning in, of nabij een gebouw, of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) de ondernemer wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming. Binnen de functie glastuinbouw mag in een bedrijfswoning tevens een met het huishouden van de ondernemer vergelijkbare bewoning door bij dat bedrijf werkzame personeel plaatsvinden.

3.22 bestaand

Bestaand bouwwerk

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig is of nog kan worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder vallen niet de

bouwwerken die reeds instrijd waren met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bestaand gebruik

Het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van in werking treding van het plan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bestaande afmetingen

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet, daaronder vallen geen afmetingen die reeds in strijd waren met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

3.23 bestaande bedrijfswoning

Een bedrijfswoning die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand is gekomen of vergund is om tot stand te zullen komen, alsmede een bedrijfswoning die wordt herbouwd gedurende de rechtskracht van het plan ter vervanging van een bedrijfswoning die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand is gekomen of vergund is om tot stand te zullen komen.

3.24 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

3.25 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

3.26 bevi-inrichting

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

3.27 bevoegd gezag

Het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

3.28 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

3.29 bijgebouw

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

3.30 bouwen

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

3.31 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

3.32 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggen. Het dient hierbij te gaan om horizontale bouwlagen.

3.33 bouwperceel

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

3.34 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

3.35 bouwvlak

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

3.36 bouwwerk

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

3.37 bouwwijze

De wijze waarop het op een bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet is verbonden met het hoofdgebouw op een aansluitend bouwperceel; dit kan zijn:

vrijstaand, twee-aaneen, gestapeld of aaneen gebouwd.

3.38 boveninsteek

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

3.39 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

3.40 cultuurhistorische waarde

Het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals ondermeer tot uitdrukking komend in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de graften, de wallen en de beplanting en bebouwing, archeologische waarden zijn hierdoor mede begrepen.

3.41 dagrecreatie

Het recreëren op een recreatieterrein al dan niet met behulp van kampeermiddelen, zonder dat overnachting in die kampeermiddelen of anderszins op het recreatieterrein is toegestaan.

3.42 dakkapel

Een constructie, welke ondergeschikt is aan het dakvlak, ter vergroting van een gebouw, die vrij ligt in het hellend dakvlak.

3.43 daknok

Het hoogste punt van een schuin dak.

3.44 dakopbouw

Een toevoeging aan het dakvlak van een bouwmassa die niet vrij in het dakvlak ligt, maar ten minste de nok-, gootlijn of zijkant van het dakvlak raakt van het desbetreffende gebouw/de betreffende woning. Het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van het gebouw/de woning.

3.45 dakvoet

Het laagste punt van een schuin dak.

3.46 demokwekerij

een innovatiecentrum met als doel het stimuleren en faciliteren van ontwikkelingen en onderzoek voor de glastuinbouw.

3.47 detailhandel

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

3.48 dienstverlening

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

3.49 dierenasiel/-pension

Een inrichting die gericht is op de bewaring van huisdieren.

3.50 dijkwoning

Een die gekenmerkt wordt door de situering op, aan, onder, langs of deels in het talud van, een dijk(lichaam).

3.51 doelmatig (glastuinbouwbedrijf)

De (aangevraagde) bebouwing moet passend en/of logisch zijn voor de aard van een glastuinbouwbedrijf, waarbij het streven is gericht op een optimale kavelbenutting rekening houdende met de ter plaatse gevraagde ruimtelijke kwaliteit. De doelmatigheid wordt bepaald door:

- de maatvoering en inrichting van gebouwen;
- het gebruik dat bij die maatvoering en inrichting hoort;
- de locatie van gebouwen en woning(en);
- de bedrijfsruimte bij de kassen kent een maximum bruto vloeroppervlak van 12,5% van de aanwezige kassen.
- voor (niet -zelfstandige) kantoorruimten geldt dat:

1. de kantoorruimte moet onderdeel zijn van de bedrijfsruimte;
2. met maximaal 1% van de kassenoppervlakte mag bedragen tot een maximum van 1000m² (afwijking mogelijk);
3. concentratie van kantoorruimten van meerdere vestigingen op één hoofdlocatie is niet toegestaan (afwijking mogelijk).

3.52 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

3.53 erf

Al dan niet bebouwde gronden, of een gedeelte daarvan, die direct gelegen zijn bij een hoofdgebouw en die in feitelijk opzicht zijn ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, die deze inrichting niet verbieden.

3.54 erfscheiding

De scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn.

3.55 erker

Een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van het hoofdgebouw, gelegen aan een verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan en zorgt voor een verbijzondering van de voor en/of zijgevel, zonder de architectuur van het hoofdgebouw wezenlijk aan te tasten.

3.56 gebouw

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

3.57 geluidshinderlijke inrichtingen

Bedrijven in de zin van artikel 41, lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

3.58 glastuinbouwbedrijf

Een volwaardig en doelmatig bedrijf gericht op het geconditioneerd voortbrengen van producten en het leveren van diensten door middel van het duurzaam en intensief telen en verzorgen van gewassen, geheel of hoofdzakelijk met behulp van kassen en de daarbij behorende bouwwerken en installaties.

3.59 glastuinbouw aanverwant bedrijf

Een niet-industrieel bedrijf dat uitsluitend gericht is op het leveren van aan de teelt gerelateerde diensten (waaronder het sorteren, bewerken en verpakken) en/of het leveren/verhandelen van aan de teelt gerelateerde producten van/aan glastuinbouw bedrijven (bedrijven zoals hulp-, neven- en toeleveringsbedrijven), niet zijnde een loon-, bouw- of installatiebedrijf.

3.60 glastuinbouw handels- en exportbedrijf

Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het vervoer, de opslag, de oppervlakkige be- en verwerking of de afzet van producten afkomstig uit de glastuinbouw sector, dan wel aan het glastuinbouwbedrijf verwante producten, zoals opslagbedrijven, koelhuizen en dergelijke en daartoe beschikt over faciliteiten ten behoeve van het vervoer, de opslag, de oppervlakkige be- en verwerking of de afzet. Hieronder worden niet begrepen transportbedrijven, die al dan niet uitsluitend gericht zijn op het vervoer van deze producten.

3.61 glastuinbouwdeskundige

het adviserend overleg bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Westland, het Hoogheemraadschap van Delfland en Glastuinbouw Nederland.

3.62 groenvoorzieningen

Groenscherm(en) van opgaande beplanting, berm-beplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplanting in planologisch opzicht een ruimtelijk structurerend effect hebben.

3.63 hart van de weg

Het midden van de rijbaan of, bij gescheiden rijbanen, het midden van de middenberm.

3.64 hobbymatig houden van paarden

Het houden van paarden op gronden direct aangrenzend aan een (bedrijfs)woning, met een paardenbak van maximaal 400 m², waarbij geen sprake is van belemmering van een efficiënte verkaveling van het glasareaal, binnen maximaal 50 meter van de privé gebruiks- en bouwmogelijkheden van het omgevingsplan, zonder opslag van voer/hooi e.d. buiten, waarbij geen sprake is van groepslessen, kantines, geluidsinstallaties of verlichting en geen belemmeringen vanuit milieu hygiënisch oogpunt aanwezig zijn, het hekwerk niet hoger is dan 1,20 meter en daarbij goedgekeurd door de commissie omgevingskwaliteit.

3.65 hoofdgebouw

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

3.66 hoofdwatergang

Primair water als bedoeld in de ‘Leggerkaart Wateren’ van het Hoogheemraadschap van Delfland.

3.67 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, uitsluitend in de vorm van een hotel.

3.68 horecabedrijf

Een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, uitsluitend in de vorm van een hotel.

3.69 hotel

Een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kortstondig nachtverblijf, waarbij passende voorzieningen als roomservice, dagelijkse schoonmaak en beddenopmaak en de verstrekking van consumpties en maaltijden in een restaurant (ook voor niet overnachtenden) aanwezig zijn, waarbij er geen keukens op de kamers aanwezig zijn en de mogelijkheid bestaat bij een receptie per dag een kamer te kunnen reserveren en betalen. Onder een hotel voorziening wordt niet verstaan permanente kamerverhuur, een appartementenhotel en/of overnachting (altijd meerdere nachten), noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, uitgezonderd kortstondig zakelijk verblijf.

3.70 hotel

Een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie.

3.71 hoveniersbedrijf

Een onderneming die werkzaamheden verricht in de vorm van tuinaanleg, aanleg van groenobjecten, tuinontwerp en tuininrichting, waarbij de werkzaamheden hoofdzakelijk plaatsvinden op locaties andere dan de locatie van het bedrijf zelf en waarbij ter plaatse goederen worden opgeslagen en uitgestald ten dienste van de bedrijfsvoering, niet zijnde een tuincentrum.

3.72 huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

3.73 huisvesting in verband met mantelzorg

Huisvesting in, of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan, of ontvangt van een bewoner van de woning.

3.74 jaagpad

Een pad langs de kant van een kanaal of vaart waarover eertijds de trekdieren van de trekschuit werden voortgedreven;

3.75 kamerbewoning

Onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

3.76 kamerwoning

Een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

3.77 kampeerboerderij

Een boerderij of een deel daarvan dat blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers en waarbij de gasten mede huishoudelijke werkzaamheden kunnen verrichten.

3.78 kampeermiddel

Een recreatiemiddel als bedoeld in artikel 40, leden 2 en 3, van de Woningwet.

3.79 kampeerterrein

Gronden die uitsluitend mogen worden gebruikt voor de plaatsing van kampeermiddelen en recreatieverblijven.

3.80 kantoor

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

3.81 kap

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

3.82 kas

Een bouwwerk (nagenoeg) geheel van glas of ander licht doorlatend materiaal (minimaal 20% licht doorlatend materiaal) met een bouwhoogte van 1,00 meter of meer ten behoeve de bedrijfsmatige verzorging of teelt van gewassen, hieronder niet begrepen een bedrijfsgebouw.

3.83 kortstondig zakelijk verblijf

Verblijf ten behoeve van zakelijk contact en/of overleg met anderen die in dezelfde of aanverwante branches werkzaam zijn, niet zijnde intensieve fysieke arbeid, voor niet langer dan 14 dagen.

3.84 laad- en losruimte

Dat gedeelte van het bedrijf waar het laden en lossen van producten plaats vindt (bijvoorbeeld in de vorm van een dockshelter), hieronder niet begrepen een laad- en loskuil.

3.85 leisure

Een onderneming gericht op de vrijetijdsbesteding, waaronder begrepen detailhandel, horeca, recreatie, sport, care en daarmee naar aard gelijk te stellen activiteiten.

3.86 loonbedrijf (glastuinbouw)

Een bedrijf dat gericht is op het voor een glastuinbouwbedrijf op contractbasis bepaalde werkzaamheden te verrichten, zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur.

3.87 maatschappelijke en culturele voorzieningen

Educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs- en religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, bejaardentehuizen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

3.88 manege

Een onderneming die is gericht op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, al dan niet in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

3.89 mantelzorg

Intensieve zorg, of hulpverlening die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid, of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige, of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur, kan worden aangetoond.

3.90 nutsvoorzieningen

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

3.91 ondergeschikte detailhandel

Detailhandel behorende bij de bestemming, waarbij de openings- en sluitingstijden van het detailhandelsgedeelte hetzelfde zijn als de hoofdfunctie (of begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdfunctie). Het detailhandelsgedeelte is (ruimtelijk) ondergeschikt aan de hoofdfunctie en het gegenereerde financiële resultaat uit de detailhandel maakt niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uit.

3.92 ondergeschikte horeca

Horeca behorende bij de bestemming, waarbij de openings- en sluitingstijden van het horecagedeelte hetzelfde zijn als de hoofdfunctie (of begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdfunctie). Het horecabedrijf staat uitsluitend open voor degenen die primair komen voor de hoofdfunctie.

3.93 ondergronds bouwwerk

Een voor mensen toegankelijke ruimte onder maaiveldniveau, met uitzondering van kruipruimten.

3.94 oorspronkelijke achtergevel

De achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw, dus exclusief de aan- en uitbouwen of bijgebouwen.

3.95 openbaar toegankelijk gebied

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

3.96 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

3.97 overkapping

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

3.98 paardenfokkerij

Een agrarisch bedrijf voor het houden van paarden en pony's en het fokken van deze dieren, zodat deze geschikt zijn voor het verrichten van bepaalde taken, zoals voor hengstenstations, opfokbedrijven, handels-, africhtings- en trainingsstallen, pension- en wedstrijdstallen en verhuurbedrijven.

3.99 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

3.100 peil

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

3.101 primaire bedrijfsgebouw

Een bedrijfsgebouw die wat betreft functie, omvang en uitstraling als belangrijkste bedrijfsgebouw wordt aangemerkt.

3.102 recreatie

Aan de Westlandse glastuinbouw en/of het buitengebied gerelateerde activiteiten gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding.

3.103 recreatiebedrijf

Een onderneming die uitsluitend gericht is op verblijfsrecreatie, met de daarbij behorende recreatievoorzieningen.

3.104 recreatieterrein

De gronden behorende bij het recreatiebedrijf waarop recreatieverblijven of kampeermiddelen kunnen worden geplaatst.

3.105 recreatiewoning

Een gebouw dat blijkens zijn aard en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als verblijfsruimte ten behoeve van verblijfsrecreatie en dat niet als hoofdverblijf dient voor welke gebruiker dan ook van dat gebouw.

3.106 risicovolle inrichtingen

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

3.107 seksinrichting:

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

3.108 showroom

Een vaste (afgebakende) en voor klanten toegankelijke ruimte in een bedrijfsgebouw waar producten ten toon worden gesteld, waaronder geen detailhandel wordt verstaan en geen verkoopfunctie (kassa) ter plaatse aanwezig is om ter plaatse goederen of diensten te betalen, met als doel dat klanten deze producten beter kunnen bekijken.

3.109 staat van bedrijfsactiviteiten

De staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

3.110 staat van horeca-activiteiten

De staat van horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

3.111 standplaats voor detailhandel/ horeca

Een op een openbare en in de open lucht gelegen plaats om goederen, diensten, drank en/of etenswaren te koop aan te bieden, te verkopen, of af te leveren, gebruik makend van mobiele middelen zoals een boot, een kraam, een wagen of een tafel.

3.112 straatmeubilair

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

verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen, abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame;

kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen;

afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

3.113 supermarkt

Een grote zelfbedieningswinkel waar je veel verschillende levensmiddelen en huishoudelijke producten kunt kopen.

3.114 trekkershut

Een gebouw dat blijkens zijn aard en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als tijdelijke verblijfsruimte voor rondtrekkende toeristen die voornamelijk de fiets als vervoermiddel hebben.

3.115 tuinartikelen

Artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschappen en –beschermingsproducten, grondproducten, vijvers, potten, (sier)bestrating, kunstgras, tuinhout, erfscheidingen, tuinhuisjes, tuinverlichting, tuinkleding (met inbegrip van schoeisel), tuinspeelgoed, tuinmeubelen, (tuin)kookbenodigdheden en vijverbenodigdheden.

3.116 tuincentrum

Een onderneming gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop) van producten voor tuinen (waaronder begrepen bomen, heesters, coniferen, bloembollen, bloemen, zaden, overige planten en kruiden) en daaraan verwante tuinartikelen, woon(sfeer)decoratie, kleine (huis)dieren, dierenverzorging en –speelgoed en (verhuur van) tuingereedschappen, met dien verstande dat het aandeel niet-levende producten in het assortiment alsmede kleine (huis)dieren ruimtelijk ondergeschikt is aan het aandeel levende producten in het assortiment.

3.117 uitbouw

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

3.118 veranda

Een overkapping aan de voorzijde van een woning met maximaal 2 wanden.

3.119 verblijfsrecreatie

Bepaalde vorm van recreatief gebruik, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, dan wel in bouwwerken, die bestemd zijn voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel of woning, ten behoeve van personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

3.120 voldoende parkeergelegenheid

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

3.121 volkstuin

Een perceel waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik of genot.

3.122 voorerf

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

3.123 voorgevel

De naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing, of waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een gevellijn.

3.124 voorgevelrooilijn

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

3.125 voormalige bedrijfswoning

Een bedrijfswoning, die bestemd is voor de huisvesting van een huishouden -niet uitsluitend zijnde (het huishouden van) de ondernemer- en waarbij deze woning voor de toepassing van de Omgevingswet en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat bedrijf.

3.126 vuurwerkverkooppunt

Een locatie waar consumentenvuurwerk opslagen en verkocht wordt op de daarvoor aangewezen tijden.

3.127 waterbassin

Een waterreservoir voor de opvang en berging van water, gevormd door een aarden wal.

3.128 waterberging

Een berging voor het bergen en opslaan van water.

3.129 watergang

Een secundaire watergang als bedoeld in de ‘Legger Wateren (15 maart 2011)’ van het Hoogheemraadschap van Delfland.

3.130 watersilo

Een bouwwerk voor de opvang en bewaring van gietwater.

3.131 watertank

Een gesloten ruimte of bouwwerk voor de berging van water ten behoeve van de energievoorziening van het glastuinbouwbedrijf.

3.132 webwinkel

Een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden.

3.133 wgh-inrichting

(zie art.3.57)

3.134 weg

Alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

3.135 windturbine

Een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van de windkracht als aandrijfbron van bewegende delen met een maximaal energie opwekkend vermogen van 15 MW.

3.136 wkk-installatie

Een installatie voor warmtekrachtkoppeling die het mogelijk maakt de bij de opgewekte elektriciteit vrijkomende warmte te benutten.

3.137 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

3.138 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

3.139 woonboot

Elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning of recreatieverblijf.

3.140 woongroep

Een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te aan. Een woongroep is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de Kamer van Koophandel) en beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald. Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen. Elke vorm van bedrijfsmatige kamerverhuur valt hier niet onder.

3.141 woonwagen

Een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

3.142 woonwagenstandplaats

Gronden, bestemd bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van openbare nutsbedrijven, andere instellingen, of van de gemeente kunnen worden aangesloten.

3.143 zijerf

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

Artikel 4 Meet- en regelbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.23 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

4.1 afstand

de loodrechte afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

4.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

4.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

4.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

4.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

4.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

4.8 de inhoud van een bouwwerk

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

4.9 de lengte van een aanlegsteiger

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

4.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Agrarisch - Glastuinbouw

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Agrarisch-Glastuinbouw.

6.2 Functieomschrijving

De locatie ter plaatse van de functie Agrarisch - Glastuinbouw mag gebruikt worden voor:

a. een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf, zoals beschreven in bijlage 1;
b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en verkeerskunstwerken ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, laad- en losvoorzieningen, groen en voorzieningen van algemeen nut (transformatorhuisjes);
c. voorzieningen voor het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van en bij een glastuinbouwbedrijf, waarbij de energie- en/of warmtelevering aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
d. voorzieningen voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf;
e. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. het wonen in een bij een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf behorende bestaande bedrijfswoning;

6.3 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd of uitgevoerd:

a. kassen;
b. bedrijfsgebouwen, zoals bedrijfsruimten, verwerkingsruimten, onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten en (niet zelfstandige) kantoorruimten behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals watertanks, watersilo's, (natte) koeltorens, wkk installaties en installaties voor de winning van warmte;
d. werken, geen bouwwerk zijnde, zoals waterbassins en verkeerskunstwerken;
e. bestaande bedrijfswoningen (uitsluitend de herbouw en het vergroten) met de daarbij behorende bouwwerken;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

6.3.1 Kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Voor het bouwen van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de algemene bouwregels als genoemd in alsmede dat:

a. de maatvoering van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
kas	8 m	10 m			
bedrijfsgebouw		12 m	12,5% van de oppervlakte aanwezige kassen		
(niet-zelfstandige) kantoorruimte			1% van de oppervlakte aanwezige kassen en max. 1.000 m^2*		* de kantoorruimte maakt onderdeel uit van het bedrijfsgebouw en/of is direct verbonden met het glastuinbouwbedrijf
overige bedrijfsbouwwerken					
watertank, (natte) koeltoren en CO_2-tank		15 m			
watersilo		4 m			
windturbine		15 m			
schoorsteen (behorende bij een wkk-installatie)		20 m			
erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn		1 m			
erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn		2 m			
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde		8 m			

b. de gevels van een kas mogen voor maximaal 30% worden voorzien van niet licht doorlatend materiaal, mits dit geen schaduwhinder oplevert voor het naastgelegen perceel;
c. de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in, gelegen - erfscheiding bedraagt minimaal 1 meter;
d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in , gelegen - erfscheiding bedraagt minimaal 1,5x de goothoogte;
e. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in bij deze regels, gelegen - erfscheiding bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
f. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot het hoofdgebouw van een woning bedraagt minimaal 12,50 meter;
g. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 25 meter;
h. de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken, waarin geluidsbronnen aanwezig zijn, tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 30 meter;
i. de afstand van een wkk-installatie en een (natte) koeltoren tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf, bedraagt minimaal 65 meter;
j. de afstand van een windturbine tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg gelegen - erfscheiding bedraagt minimaal 0,5x de bouwhoogte;
k. een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO2-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in , moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
l. een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO2-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in , mag maximaal ¼e van de

diameter of breedte van het bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;

m. de breedte van een in-/uitrit naar een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
n. de inrichting van het (voor-)terrein bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in moet zodanig ingericht zijn dat een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren;

6.3.2 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene bouwregels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in alsmede dat:

a. bij een glastuinbouwbedrijf geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
b. herbouw van een bestaande, eerste bedrijfswoning is toegestaan, mits:
    - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
    - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 20.000 m² aan grond;
    - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m² aan kassen;
    - indien het bedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m², maar minimaal 5.000 m² aan kassen, moet worden aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde teelt die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
    - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming "Wonen";
    - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;
    - de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
    - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
c. herbouw van een bestaande, tweede of derde bedrijfswoning is toegestaan, mits:
    - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
    - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 40.000 m² aan grond;
    - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m² aan kassen;
    - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming "Wonen";
    - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;
    - de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
    - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
d. vergroting van een bestaande, eerste bedrijfswoning is toegestaan, mits:
    - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
    - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 20.000 m² aan grond;
    - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m² aan kassen;
    - indien het bedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m², maar minimaal 5.000 m² aan kassen, moet worden aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde teelt die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
    - de woning wordt vergroot op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf.
e. vergroting van een bestaande, tweede of derde bedrijfswoning is toegestaan, mits:
    - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
    - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 40.000 m² aan grond;
    - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m² aan kassen;
    - de woning wordt vergroot op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf.
f. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van de woning tot aan een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een wkk-installatie, (natte) koeltoren en windturbine) bedraagt minimaal 12,50 meter.

6.3.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene bouwregels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in .

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken voor kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3.1 voor:

a. het bouwen of vergroten van een bedrijfsgebouw voor (niet zelfstandige) kantoorruimte behorende bij het ter plaatse en (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrij(f)/(ven), mits:
   - de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
   - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
   - de kantoorruimte wordt gevestigd langs een weg uit categorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in
   - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
   - voldaan wordt aan alle overige regels voor een (niet zelfstandige) kantoorruimte.

b. het bouwen of vergroten van een bedrijfsgebouw voor het centraal verwerken en verpakken van producten die elders geteeld zijn, mits:
   - de oppervlakte van het bedrijfsgebouw maximaal 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen bedraagt;
   - de geteelde producten die verwerkt en verpakt worden afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
   - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
   - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
   - het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
   - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
   - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

c. het bouwen van een wkk-installatie en een installatie voor de winning van warmte door een niet glastuinbouwbedrijf, mits:
   - de voorziening is gericht op het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, waarbij de energie- en /of warmtelevering aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
   - hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
   - dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
   - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw met daarboven een kas (meervoudig ruimtegebruik) tot maximaal 20 meter, mits:
   - de bouwhoogte minimaal 12 meter bedraagt;
   - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
   - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 1, zoals opgenomen in minimaal 1,5x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 25 meter;
   - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 2, zoals opgenomen in minimaal 1,5x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 20 meter;
   - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in minimaal 1x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 15 meter;
   - dit niet op ecologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische bezwaren stuit;
   - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

e. de goot- en bouwhoogte van een kas tot respectievelijk maximaal 10 meter en maximaal 13,50 meter, mits:
   - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
   - voor iedere meter dat de kas hoger is dan toegestaan op grond van lid 3.2.1, de kas 1 meter verder uit het hart van de weg wordt gebouwd dan op grond van lid 8.1 is

toegestaan;
- dit niet op ecologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische bezwaren stuit;
- dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

f. de oppervlakte van een bedrijfsgebouw tot maximaal 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, mits:
   - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
   - dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of waterstaatkundige bezwaren stuit;
   - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
   - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
g. de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte tot een maximum van 1,5% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen met een maximum van 1.500 m², mits:
   - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
   - dit niet op natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of waterstaatkundige bezwaren stuit.
h. de bouwhoogte van een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn tot maximaal 1,80 meter, mits:
   - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
   - de erfafscheiding wordt geplaatst op of rondom verhard voorterrein bij een glastuinbouwbedrijf;
   - het een volledig open erfafscheiding betreft waardoor het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft.
i. het bouwen van een kas waarvan een groter percentage (dan 30%) van de gevels wordt voorzien van niet licht doorlatend materiaal, mits:
   - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
   - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
   - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
j. de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in gelegen - erfscheiding, mits:
   - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
   - dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
   - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

   de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken tot minimaal 1 meter van - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in gelegen - de erfscheiding of in de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
   - dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
   - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
k. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken dichterbij het hoofdgebouw van een woning, mits:
   - een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting het noodzakelijk maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 12,50 meter wordt gebouwd;
   - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
   - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
l. de afstand van een wkk-installatie of (natte) koeltoren dichterbij het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, mits:
   - uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
   - de wkk-installatie of (natte) koeltoren niet dichterbij wordt gebouwd dan 12,50 meter.
m. het bouwen een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO2-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw, mits:
   - wordt gebouwd in een kas (die onderdeel uitmaakt van het gehele kassencomplex);

- de kas (gevel) waarin het bouwwerk wordt gebouwd minimaal 25,00 meter breed is;
- dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

n. voor de breedte van een in-/uitrit naar een bedrijfsgebouw groter dan 10 meter, mits:
   - dit noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om op een andere wijze vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
   - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
   - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
o. voor de inrichting van het (voor-)terrein bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in waar een (vracht) wagen niet op eigen terrein kan keren, mits:
   - er sprake is van een bestaand glastuinbouwbedrijf;
   - dit noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om op het eigen terrein te kunnen keren;
   - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
   - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

6.4.2 Afwijken voor bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3.2 onder b. en c. ingevolge de afwijkingen van de algemene bouwregels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in alsmede voor:

a. de afstand van het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw van een woning tot aan een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een wkk-installatie, (natte) koeltoren en windturbine) tot de bestaande afstand, zoals aanwezig ten tijde van tervisielegging van het bestemmingsplan, mits:
   - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een bedrijfswoning onmogelijk zou zijn;
   - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
   - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. privé gebruik van gronden en bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
d. zelfstandige kantoorruimte;
e. (niet zelfstandige) kantoorruimte van (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrij(f)/(ven);
f. centraal verwerken en verpakken van producten;
g. detailhandel;
h. horeca;
i. een geluidzoneringsplichtig bedrijf;
j. een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

6.5.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

a. het bepaalde in lid 6.5.1 onder g. is niet van toepassing voor ondergeschikte particuliere verkoop van uitsluitend op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;
b. het bepaalde in lid 6.5.1 onder i. is niet van toepassing op glastuinbouwbedrijven die op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds geluidzoneringsplichtig zijn.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 en/of 6.5 voor:

a. het gebruik van gronden en bedrijfsbouwwerken ten behoeve van de visteelt als ondergeschikt onderdeel van de glastuinbouwfunctie, mits
    - er sprake is van een gesloten systeem, waarbij het afvalwater van de visteelt wordt gebruikt voor het gewas;
    - er sprake is van dubbel ruimtegebruik;
    - er sprake is van milieu neutrale visteelt;
    - de visteelt bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
    - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
b. het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van meerdere glastuinbouwbedrijven, waarbij de energie- en/of warmtelevering aan derden (niet glastuinbouw) bedrijfseconomisch ondergeschikt is, mits:
    - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
    - dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
    - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
c. het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water ten behoeve van meerdere glastuinbouwbedrijven, mits:
    - de centrale voorziening niet leidt tot een afname van het glastuinbouwareaal;
    - dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
    - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
d. (niet zelfstandige) kantoorruimte in een bedrijfsgebouw behorende bij het ter plaatse en (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrij(f)/(ven), mits:
    - de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
    - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
    - de kantoorruimte wordt gevestigd langs een weg uit categorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in
    - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
    - voldaan wordt aan alle overige regels voor een (niet zelfstandige) kantoorruimte.
e. het centraal verwerken en verpakken van producten in een bedrijfsgebouw die elders geteeld zijn, mits:
    - de geteelde producten die verwerkt en verpakt worden afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
    - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
    - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
    - het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
    - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
    - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

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

6.7.1 Verbod op werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. aanleggen van waterbassins;
b. aanleggen van verhardingen.

6.7.2 Uitzonderingen verbod op werken en werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden die:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.7.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

a. de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.7.1 onder a. zijn voor zover gelegen langs een gecategoriseerde weg of een vaarweg, zoals opgenomen in slechts toelaatbaar, mits:
    - het waterbassin niet zichtbaar of voldoende wordt ingeplant, dit ter beoordeling van de groendeskundige;
    - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
    - de afstand van een waterbassin tot een woning minimaal 12,50 meter bedraagt;
    - de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 1 minimaal 17,50 meter bedraagt;
    - de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 2 minimaal 12,50 meter bedraagt;
    - de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 3 minimaal 9 meter bedraagt;
    - de afstand van een waterbassin tot de boveninsteek van een (hoofd-)watergang die deel uitmaakt van de vaarwegen, zoals opgenomen in minimaal 4 meter bedraagt;
b. de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.7.3 onder a. zijn voor zover niet gelegen langs een gecategoriseerde weg, zoals opgenomen in slechts toelaatbaar, mits:
    - de afstand van een waterbassin tot een hoofdgebouw van een woning minimaal 12,50 meter bedraagt;
    - de afstand van een waterbassin tot het hart van de weg minimaal 6,50 meter bedraagt, tenzij een kortere afstand niet op verkeerskundige en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit.

Artikel 7 Groen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Groen.

7.2 Functieomschrijving

De locatie ter plaatse van de functie Groen mag gebruikt worden voor:

a. groen, waarvan 75% ook daadwerkelijk (natuurlijk) groen moet worden ingericht en in stand moet blijven;
b. Verharding ten behoeve van opstelplaatsen voor afvalbakken;
c. water en waterhuishoudkundige werken;
d. ter plaatse aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren' zijn parkeerplaatsen toegestaan.

7.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

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

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

Artikel 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Wonen'.

8.2 Functieomsomschrijving

De locatie ter plaatse van de functie 'Wonen' mag gebruikt worden voor:

a. het wonen in een woning;
b. het wonen in een woning is uitsluitend toegestaan, indien is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect wegverkeerslawaai;
c. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de woning en groen;
d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van glastuinbouwbedrijven en voet- en fietspaden;

8.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen met de bijbehorende bouwwerken;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
c. Indien een 'gevellijn' aanwezig is, mag een hoofdgebouw uitsluitend worden gebouwd in of achter de op de verbeelding aangeduide 'gevellijn';
d. indien sprake is van meerdere voorgevelrooilijnen, zijn deze door middel van een figuur 'gevellijn' langs meerdere gevels van het hoofdgebouw aangegeven.
e. ter plaatse van de functieaanduiding "(sw-wwv)" mag niet worden gebouwd, tenzij:
    1. een (voormalige bedrijfs-)woning is gesloopt;
    2. de sloop van de (voormalige bedrijfs-)woning nodig is vanwege de (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
    3. de achter te laten kavel is verkocht of aantoonbaar te koop is aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering, of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen, of een recht van koop aan deze(n) is verstrekt in geval (nog) niet direct tot aankoop wordt overgegaan;
    4. de herstructurering en/of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder;
    5. voor de gronden die als gevolg van deze ontwikkeling eventueel terugvallen aan de glastuinbouw, (op termijn) wordt voorzien in de functie "Glastuinbouw".

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

8.3.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de algemene regels als genoemd in Hoofdstuk 3 Algemene regels alsmede dat:

a. per bestemmingsvlak is één woning toegestaan;
b. de maatvoering van woningen bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
woning				1,5x de oppervlakte van het bestemmingsvlak met een max. van 1.000 m^3	

- hoofdgebouw		10 m			
vrijstaand	7 m				
- aan, uitbouw en bijgebouw			50% van het zij- en achtererf, mits niet groter dan de oppervlakte van het hoofdgebouw (footprint)	300 m^{3*}	* de inhoud telt mee in de max. inhoud voor een woning
aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw	3 m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een max van 4 m	3 m, of 2/3e van de bouwhoogte van het hoofdgebouw met een max van 5 m			bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt de diepte vanaf de achtergevel max. 3 m
vrijstaand bijgebouw	3 m	5 m			
erker		3 m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer)van het hoofdgebouw met een max van 4 m	max. 2/3e van de breedte van het hoofdgebouw en 1,50 m diep (zowel voor- als zijgevel)**		** bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt de afstand tot de aaneengebouwde zijde min. 1 m, tenzij erkers aaneengebouwd worden
- ondergronds bouwwerk			binnen de gevels van het hoofdgebouw, aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw***		*** de inhoud telt voor 50% mee in de max. inhoud voor een woning

c. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
d. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de functie 'Agrarisch - Glastuinbouw' hebben, minimaal 12,50 meter;
e. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een wkk-installatie en/of (natte) koeltoren bedraagt minimaal 65 meter;
f. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een windturbine van een derde bedraagt minimaal 4x de as-hoogte;
g. de afstand van een aan-, uitbouw en bijgebouw tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
h. een aan-, uitbouw en bijgebouw dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een erker;
i. een vrijstaand bijgebouw dient in zijn geheel maximaal 15 meter van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

8.3.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen gelden de algemene regels als genoemd in Hoofdstuk 3 Algemene regels , alsmede dat:

a. de maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
overkapping		3 m	50 m^2		
erfafscheiding					
voor de voorgevelrooilijn		1 m			
achter de voorgevelrooilijn		2 m			
windturbine		15 m			

b. de afstand van een overkapping tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
c. een (vrijstaande) overkapping dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
d. de afstand van een vrijstaande overkapping tot het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 meter;
e. een vrijstaande overkapping dient in zijn geheel maximaal 15 meter van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
f. de afstand van een windturbine tot de - niet aan een weg of watergang, die deel uitmaakt van de vaarwegen, zoals als opgenomen in , gelegen erfscheiding bedraagt minimaal 0,5x de bouwhoogte;
g. de afstand van een windturbine tot hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een (bedrijfs-)woning van een derde bedraagt minimaal 4x de as-hoogte.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3 voor:

a. de goothoogte van het vrijstaand hoofdgebouw tot maximaal 10 meter, mits:
    - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
    - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
b. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij de functie 'Agrarisch - Glastuinbouw' mits:
    - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een woning onmogelijk zou zijn;
    - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
    - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
    - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
c. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij de functie 'Agrarisch - Glastuinbouw', mits op die gronden direct aansluitend een watergang, -berging of andere natuurlijke perceelscheiding is gelegen, waarvan voldoende vaststaat dat het om een blijvende situatie gaat, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
d. de afstand van het hoofdgebouw tot minimaal 3 meter van de functie 'Agrarisch - Glastuinbouw', bezien vanaf de zijkant van het hoofdgebouw, mits op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kas of ander bedrijfsonderdeel binnen een afstand van 12,50 meter van het te herbouwen hoofdgebouw, aan- of uitbouw wordt gebouwd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
e. de afstand van een aan- of uitbouw tot minimaal 1 meter van de functie 'Agrarisch - Glastuinbouw', bezien vanaf de zijkant van het hoofdgebouw, mits op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kas of ander bedrijfsonderdeel binnen een afstand van 12,50 meter van het te herbouwen hoofdgebouw, aan- of uitbouw wordt gebouwd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
f. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot de functie 'Agrarisch - Glastuinbouw', indien woningen aaneengebouwd worden.
g. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot maximaal 12,50 meter van een wkk-installatie of (natte) koeltoren, mits uit onderzoek voldoende is gebleken dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan het hoofdgebouw, aan- of uitbouw niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt.

h. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij een wkk-installatie of (natte) koeltoren, mits:
    - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een woning onmogelijk zou zijn;
    - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
    - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
i. de afstand van een vrijstaand bijgebouw groter dan 15 meter van het hoofdgebouw, mits hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

8.4.1 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3 voor:

a. de afstand van een vrijstaande overkapping groter dan 15 meter van het hoofdgebouw, mits hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
b. de afstand van een windturbine dichterbij het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een (bedrijfs-)woning van een derde, mits uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen deze afstand tot een aan een woning of ander geluidsgevoelige bestemming niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Aan-huis-gebonden-ondernemingen

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

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

8.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

a. kamerbewoning;
b. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
c. zelfstandige kantoorruimte;
d. horeca;
e. detailhandel.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Toepassingsbereik

9.2 Functieomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" (WR-A) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

9.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Op deze gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

- indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de functie "Waarde - Archeologie";

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

9.3.1 Onderliggende functie

Op de gronden mogen ten behoeve van de onderliggende functie(s) bouwwerken, met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw-)regels, binnen de beschermingszone worden gebouwd, mits:

a. voor de verlening van de omgevingsvergunning burgemeester en wethouders schriftelijk advies hebben gevraagd aan de archeologische deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige, tenzij geen archeologisch onderzoek benodigd is.

9.3.2 Uitzonderingen onderliggende functie

De verplichting voor een archeologisch onderzoek geldt niet voor:

a. kassen;
b. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-1)". Hiervoor geldt enkel een meldingsplicht voor werkzaamheden, zodat, als onderdeel van de nazorgfunctie, de verwachting getoetst kan worden. Deze nazorg mag geen belemmeringen opleveren voor de uitvoer van de werkzaamheden;
c. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-2)" met een maximale oppervlakte van 500 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
d. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-3)" met een maximale oppervlakte van 250 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
e. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-4)" met een maximale oppervlakte van 100 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
f. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-5)" met een maximale oppervlakte van 50 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 30 cm.

9.3.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 5.2.1 onder a. genoemd archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
c. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de

bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de functie "Waarde - Archeologie" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden te verrichten:

a. ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-5)" grondwerken dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of dempen van (hoofd-)watergangen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
b. grondwerken dieper 50 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of dempen van (hoofd-)watergangen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
c. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;

9.4.2 Uitzonderingen verbod

Het verbod als bedoeld in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
d. die archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht;
e. welke betrekking hebben op:
    - kassen;
    - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-1)". Hiervoor geldt enkel een meldingsplicht voor werkzaamheden, zodat, als onderdeel van de nazorgfunctie, de verwachting getoetst kan worden. Deze nazorg mag geen belemmeringen opleveren voor de uitvoer van de werkzaamheden;
    - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-2)" met een maximale oppervlakte van 500 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
    - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-3)" met een maximale oppervlakte van 250 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
    - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-4)" met een maximale oppervlakte van 100 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
    - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-5)" met een maximale oppervlakte van 50 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 30 cm.

9.4.3 Voorwaarden

a. de werken of werkzaamheden die onder het verbod vallen, zijn slechts toelaatbaar indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet worden verstoord;
b. indien uit het onder a. genoemd archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:

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

c. voor de verlening van de omgevingsvergunning hebben burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd aan de archeologische deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige, tenzij geen archeologisch onderzoek benodigd is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Algemene regels voor (bedrijfs-)woningen

Voor het bouwen van (bedrijfs-)woningen gelden de volgende regels, tenzij bij de regels over functies en activiteiten anders is bepaald:

11.1.1 (Bedrijfs-)woningen

a. de maatvoering van (bedrijfs-)woningen bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
woning				1,5x de oppervlakte van het bestemmingsvlak met een max. van 1.000 m³	
- hoofdgebouw		10 m			
vrijstaand	7 m				
aaneengebouwd	6 m				
- aan, uitbouw en bijgebouw			50% van het zij- en achtererf, mits niet groter dan de oppervlakte van het hoofdgebouw (footprint)	300 m³*	* de inhoud telt mee in de max. inhoud voor een woning
aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw	3 m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een max van 4 m	3 m, of 2/3e van de bouwhoogte van het hoofdgebouw met een max van 5 m			bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt de diepte vanaf de achtergevel max. 3 m
vrijstaand bijgebouw	3 m	5 m			
erker		3 m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer)van het hoofdgebouw met een max van 4 m	max. 2/3e van de breedte van het hoofdgebouw en 1,50 m diep (zowel voor- als zijgevel)**		** bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt de afstand tot de aaneengebouwde zijde min. 1 m, tenzij erkers aaneengebouwd worden
- ondergronds bouwwerk			binnen de gevels van het hoofdgebouw, aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw***		*** de inhoud telt voor 50% mee in de max. inhoud voor een woning

b. indien de bestaande vergunde maten ten dienste van de functie (m.u.v. voormalige bedrijfsgebouwen- en bouwwerken) meer bedragen dan de maten als genoemd onder a., dan mag maximaal tot en met de bestaande maten worden teruggebouwd;

c. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de functiegrens bedraagt minimaal 3 meter, met

uitzondering van aaneengebouwde woningen aan de zijde waar hoofdgebouwen aaneengebouwd worden;

d. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot de functiegrens bedraagt, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de functie "Agrarisch - Glastuinbouw" hebben, minimaal 12,50 meter;
e. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een wkk-installatie en/of (natte) koeltoren bedraagt minimaal 65 meter;
f. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een windturbine van een derde bedraagt minimaal 4x de as-hoogte;
g. de afstand van een aan-, uitbouw en bijgebouw tot de functiesgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de functiegrens wordt gebouwd;
h. een aan-, uitbouw en bijgebouw dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een erker;
i. een vrijstaand bijgebouw dient in zijn geheel maximaal 15 meter van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

11.1.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen

a. de maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
overkapping		3 m	50 m²		
erfafscheiding					
voor de voorgevelrooilijn		1 m			
achter de voorgevelrooilijn		2 m			
windturbine		15 m			

b. de afstand van een overkapping tot de functiegrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
c. een (vrijstaande) overkapping dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
d. de afstand van een vrijstaande overkapping tot het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 meter;
e. een vrijstaande overkapping dient in zijn geheel maximaal 15 meter van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
f. de afstand van een windturbine tot de - niet aan een weg of watergang, die deel uitmaakt van de vaarwegen, zoals als opgenomen in Bijlage 4, gelegen erfscheiding bedraagt minimaal 0,5x de bouwhoogte;
g. de afstand van een windturbine tot hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een (bedrijfs-)woning van een derde bedraagt minimaal 4x de as-hoogte.

11.2 Afwijken van de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen

11.2.1 Afwijken voor (bedrijfs-)woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 :

a. de goothoogte van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot maximaal 7 meter, mits:
    - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
    - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
b. de goothoogte van het vrijstaand hoofdgebouw tot maximaal 10 meter, mits:
    - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
    - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
c. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij de functie "Agrarisch - Glastuinbouw" mits:
    - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een woning onmogelijk zou zijn;

- de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
- dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

d. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij de functie "Agrarisch - Glastuinbouw", mits op die gronden direct aansluitend een watergang, -berging of andere natuurlijke perceelscheiding is gelegen, waarvan voldoende vaststaat dat het om een blijvende situatie gaat, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
e. de afstand van het hoofdgebouw tot minimaal 3 meter van de functie "Agrarisch - Glastuinbouw", bezien vanaf de zijkant van het hoofdgebouw, mits op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kas of ander bedrijfsonderdeel binnen een afstand van 12,50 meter van het te herbouwen hoofdgebouw, aan- of uitbouw wordt gebouwd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
f. de afstand van een aan- of uitbouw tot minimaal 1 meter van de functie "Agrarisch - Glastuinbouw", bezien vanaf de zijkant van het hoofdgebouw, mits op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kas of ander bedrijfsonderdeel binnen een afstand van 12,50 meter van het te herbouwen hoofdgebouw, aan- of uitbouw wordt gebouwd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
g. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot de functie "Agrarisch - Glastuinbouw", indien aaneengebouwd wordt gebouwd.
h. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot maximaal 12,50 meter van een wkk-installatie of (natte) koeltoren, mits uit onderzoek voldoende is gebleken dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan het hoofdgebouw, aan- of uitbouw niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt.
i. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij een wkk-installatie of (natte) koeltoren, mits:
    - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een woning onmogelijk zou zijn;
    - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
    - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
    - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
j. de afstand van een vrijstaand bijgebouw groter dan 15 meter van het hoofdgebouw, mits hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

11.2.2 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.2 voor:

a. de afstand van een vrijstaande overkapping groter dan 15 meter tot het hoofdgebouw, mits hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
b. de afstand van een windturbine dichterbij het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een (bedrijfs-)woning van een derde, mits uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan een woning of ander geluidsgevoelige bestemming niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt.

11.3 Algemene regels voor afstanden

11.3.1 Afstanden tot wegen

Onverminderd hetgeen in dit plan is bepaald moet voor bouwwerken ten behoeve van de functies de navolgende afstanden tot aan het hart van de weg, van wegen zoals opgenomen in Bijlage 2, in acht worden genomen:

a. de minimale afstand van bouwwerken tot aan het hart van de weg bedraagt voor:

	categorie 1	categorie 2	categorie 3	overige
kas, watersilo en waterbassin	17,50 m	12,50 m	9 m	6,50 m
overige bedrijfsbouwwerken *(m.u.v. erfafscheidingen)*	22,50 m	17,50 m	12,50 m	12,50 m
hoofdgebouw van een woning	22,50 m	17,50 m	12,50 m	7,50 m
laad- en losruimte *(aansluitingspunt gebouw)*	35 m	30 m	25 m	15 m

11.3.2 Afstanden tot (hoofd-)watergangen

Onverminderd hetgeen in dit plan is bepaald, gelden de volgende minimale afstanden tot (hoofd-)watergangen:

a. de afstand van bouwwerken tot de boveninsteek van (hoofd-)watergangen die deel uitmaken van de vaarwegen, zoals opgenomen in , bedraagt minimaal 4 meter;
b. de afstand van bouwwerken tot de boveninsteek van (hoofd-)watergangen die geen deel uitmaken van de vaarwegen, zoals opgenomen in , bedraagt minimaal voor:

	boezem	polder
hoofdwatergang	1 m	4 m
watergang breder dan 5 m	1 m	1 m
watergang tussen 2 m en 5 m breed	1,50 m	1 m
watergang tot 2 m breed	1,50 m	1,50 m

11.3.3 Afstandsmaten tot kruisingen en aansluitingen

Bij de kruising dan wel aansluiting van/op wegen dienen de uitzichthoeken ten behoeve van het wegverkeer te worden vrijgehouden van bebouwing, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

11.4 Afwijken van de algemene regels voor afstanden

11.4.1 Afwijken van afstanden tot wegen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3.1 ten behoeve van:

a. het bouwen van het hoofdgebouw van een woning dichterbij het hart van de weg mits:
    - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat de bouw van het hoofdgebouw onmogelijk zou zijn;
    - de bestaande afstand, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan, niet wordt verkleind;
    - dit past binnen de stedenbouwkundige structuur;
    - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
b. het uitbreiden van het hoofdgebouw van een woning dichterbij het hart van de weg mits:
    - niet dichter tot het hart van de weg wordt gebouwd dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot aan het hart van de weg, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan;
    - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
    - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
c. het bouwen van een bedrijfsbouwwerk en een laad- en losruimte dichterbij het hart van de weg mits:
    - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
    - aangetoond is dat alle (vracht-)wagens, bij categorie 1 en 2 wegen, op eigen terrein kunnen keren, dit ter beoordeling aan de verkeersdeskundige;
    - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;

- dit past binnen de stedenbouwkundige structuur;
- dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

11.4.2 Afwijken van afstanden tot (hoofd-)watergangen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3.2 ten behoeve van:

a. het bouwen van een bouwwerk of aanleggen van een werk dichterbij een watergang mits:
   - een daartoe strekkende watervergunning van de waterbeheerder aanwezig is;
   - dit ten aanzien van bedrijfsgebouwen, -bouwwerken en -werken noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht.

11.4.3 Afwijken van afstandsmaten tot kruisingen en aansluitingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3.3 ten behoeve van situaties waarin een afwijkende situering uit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur verdient en de verkeersveiligheid voldoende is gewaarborgd, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

11.5 Algemene regels voor ondergronds bouwen

11.5.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden geen beperkingen.

11.5.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,30 meter onder peil;
b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder het hoofdgebouw, aan-, uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw bij een woning, een bedrijfsgebouw en/of een kas, met uitzondering van rioolwaterbuffers;
c. ondergrondse bouwwerken worden, voor zover binnen de bestaande bebouwing gelegen, bij het berekenen van het bebouwingspercentage en/of bebouwingsoppervlak niet meegerekend;
d. ondergrondse bouwwerken worden, voor zover buiten de bestaande bebouwing gelegen, bij het berekenen van het bebouwingspercentage en/of bebouwingsoppervlak uitsluitend meegerekend bij een bouwdiepte van minimaal 1,50 meter.

11.6 Afwijken van de algemene regels voor ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.5.2 onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

11.7 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de ontwikkeling van de glastuinbouw;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de waterhuishouding.

11.8 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwregels niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Verbod op gebruik van gronden

12.1.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet op de ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt tenminste als bedoeld verstaan het gebruik van de gronden:

a. als opslagplaats voor bagger- en grondspecie;
b. als opslagplaats voor materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind, vloeibare afvalstoffen of brandstoffen;
c. als opslagplaats van gebruiksklare of onklare voer- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
d. als opslagplaats voor bedrijf gerelateerde goederen en/of materialen vóór de voorgevelrooilijn;
e. als opslagplaats voor bedrijf gerelateerde goederen en/of materialen achter de voorgevelrooilijn, hoger dan 4 meter;
f. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
g. voor opslag ten behoeve van privé doeleinden anders dan op gronden met de bestemming "Wonen";
h. het niet-hobbymatig houden van paarden.

12.1.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Het verbod op gebruik van gronden geldt niet voor:

a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 12.1.1, die verenigbaar zijn met het doel, waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige planregels mag worden gebruikt;
b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en bagger- en grondspecie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
c. leidingen en voorzieningen ten behoeve van de glastuinbouwbedrijven;
d. het uitoefenen van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, het alleen de verkoop betreft van op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;
e. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen, waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland;
f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen, waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland.

12.2 Verbod op gebruik van bouwwerken

12.2.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet op de ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt tenminste verstaan het gebruik van:

a. woningen binnen het bestemmingsvlak van de bestemming "Wonen" voor beroeps- of bedrijfsmatige werk en/of opslagruimte, met uitzondering van een aan-huis-gebonden-onderneming;
b. bouwwerken voor/als seksinrichting.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Geluidzone - Industrie" mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten, als bedoeld in de Wet geluidshinder, worden gebouwd.

13.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 13.1, mits middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat de bouw van een geluidsgevoelig object mogelijk is, dan wel een besluit hogere grenswaarden van toepassing is op het betreffende gebied.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het omgevingsplan voor afwijkingen van voorgeschreven afmetingen en maten, waaronder percentages, met maximaal 10%.

14.2 Afwijkingsbevoegdheid voor kleine bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het omgevingsplan voor:

a. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van het hoogste 3 meter ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes, mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
b. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van functievlakken indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen maximaal 2 meter mogen bedragen;
c. afwijkingen van het omgevingsplan ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het omgevingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het omgevingsplan niet wordt aangetast;
d. overschrijding van functiegrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van functies of van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3 meter;
e. het afwijken van deze planregels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken, riool overstort kelders, boven- en ondergrondse containerruimten, en informatie- en reclameborden.

Van de regels mag slechts worden afgeweken, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, zoals bepaald in dit omgevingsplan, van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

1. Bij nieuwe ontwikkelingen (oprichting van een bouwwerk, verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is het gebruik van gronden en bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in hoofdstuk 1 van deze regels.
2. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 1 indien:
   a. het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   b. er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid; of
   c. op andere wijze dan op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland' en - indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd - aan die wijziging; of
   d. door de aanvrager van een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de van toepassing zijnde parkeernorm(en) of aanwezigheidspercentages niet overeenkomen met de feitelijke situatie en kan worden volstaan met het realiseren van minder parkeergelegenheid.
3. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning zoals genoemd bij lid 2 voorschriften verbinden ten aanzien van:
   a. de aard, plaats en inrichting van de parkeergelegenheid;
   b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeergelegenheid ten behoeve van invaliden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1.1 met
3. maximaal 10%;
4. Lid 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Lid 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'TAM-omgevingsplan 22j Hoek Noordlandseweg / Noordlandselaan 's-Gravenzande'

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Criteria volwaardig/doelmatig glastuinbouwbedrijf

Criteria volwaardig/doelmatig glastuinbouwbedrijf

Bij de beoordeling van vergunningaanvragen voor het bouwen, bij de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen, alsmede bij de beoordeling van het gebruik van onbebouwde gronden wordt de noodzaak en toelaatbaarheid bezien. Hierbij staan drie begrippen centraal:

1. glastuinbouwbedrijvigheid;
2. volwaardigheid; en
3. doelmatigheid.

Voor de herbouw en het verplaatsen van (voormalige) bedrijfswoningen gelden aanvullende regels als genoemd in hoofdstuk 2 van de regels.

1. Glastuinbouwbedrijvigheid

Wat onder glastuinbouwbedrijvigheid wordt verstaan is aangegeven in artikel 1 van de regels onder het begrip "glastuinbouwbedrijf".

2. Volwaardigheid

De volwaardigheid van een bedrijf wordt bepaald door drie aspecten:

- *arbeidsbehoefte*: er moet sprake zijn van tenminste één volwaardige arbeidskracht. Het bedrijf dient aan tenminste één persoon, gedurende het hele jaar, een volledige dagtaak, hoofdberoep, hoofdinkomen en hoofdbestaan te bieden.
- *duurzaamheid*: hiermee wordt bedoeld de continuïteit van het bedrijf en de binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf.
    - Continuïteit betekent dat het bedrijf toekomstmogelijkheden moet hebben om langere tijd te kunnen blijven bestaan. Hierbij is de bedrijfstechnische opzet (omvang en aard) van belang, maar ook de aanwezigheid van ruimtelijke claims (zoals de waterhuishoudkundige situatie). Milieuhygiënische gevolgen worden eveneens bij de beoordeling betrokken.
    - Met de binding met het bedrijf wordt bedoeld dat er sprake moet zijn van een juridische en emotionele binding met het bedrijf.
- *bedrijfsgrootte*: een glastuinbouwbedrijf dient tenminste over 15.000 m^2 aan kassen te beschikken. Een bedrijf kan ook bij minder dan 15.000 m^2 aan kassen als volwaardig gelden, maar dan zal moeten worden aangetoond dat de teelt van een (gespecialiseerd) glastuinbouwbedrijf zodanig is dat deze op beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is. In een dergelijk geval moet een advies overgelegd worden door een glastuinbouwdeskundige. Er geldt een minimale oppervlakte aan kassen van 5.000 m^2.

3. Doelmatigheid

Bepalend voor de doelmatigheid is of de (aangevraagde) bebouwing passend en/of logisch is voor een glastuinbouwbedrijf en dat de bebouwing is afgestemd op de aard en omvang van het bedrijf. De doelmatigheid wordt bepaald door:

- de maatvoering en inrichting van gebouwen;
- het gebruik dat bij die maatvoering en inrichting hoort;
- de locatie van gebouwen en woning(en). Zo moet de herbouw van een bedrijfswoning dusdanig gesitueerd worden dat de glastuinbouw in de verdere toekomst niet wordt belemmerd. De woning moet worden gebouwd langs de weg of aan een lint dat ook in de toekomst behouden zal blijven. Woningen kunnen niet solitair midden in het glasareaal worden gebouwd;
- de bedrijfsruimte bij kassen kent een maximum bruto vloeroppervlak. Deze oppervlakte mag niet meer dan 12,5% van de aanwezige kassen uitmaken.
- voor (niet -zelfstandige) kantoorruimten geldt dat:
    - de kantoorruimte moeten onderdeel zijn van de bedrijfsruimte;
    - kantoorruimte los van de overige bedrijfsbebouwing is niet toegestaan;
    - het maximum is 1% van de hoeveelheid kassen (afwijking mogelijk);
    - het maximum aan bruto vloer oppervlak is gesteld op 1.000 m^2;
    - concentratie van kantoorruimten van meerdere vestigingen op één hoofdlocatie is niet toegestaan (afwijking mogelijk).

De uiteindelijke beoordeling van de volwaardigheid en doelmatigheid van glastuinbouwbedrijven berust op een weging van de hiervoor genoemde aspecten en factoren in een concreet geval. Het gemeentebestuur kan zo nodig het advies van de glastuinbouwdeskundige of een andere (externe) deskundige instantie inwinnen.

Bijlage 2 Wegencategorisering en vaarwegen

Legenda

- Categorie 1
- Categorie 2
- Categorie 3
- Vaarweg

Wegencategorisering en vaarwegen

Gemeente Westland

Datum: 25 April 2012

Noordpijl



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

