



NOTA VAN UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN GROTE POLDER 2012

1. Het bestemmingsplan biedt een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling, die gezien het karakter van het gebied met name is gericht op beheer en consolidatie van de aanwezige functies en kwaliteiten en waarin op goede wijze de bestaande situatie en bestaand beleid worden vastgelegd. Planologische besluiten die in de loop van het vigerende bestemmingsplan zijn genomen, worden verwerkt, evenals nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestuurlijke instemming aanwezig is. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de nieuwe Wro en overige regelgeving, met name aan de digitale verplichtingen en de meest actuele (milieu)categorisering van bedrijven.
2. Er komt een overgangsregeling waardoor bewoning van de bestaande bedrijfswoningen wordt uitgesloten nadat de bewoning gedurende een jaar is beëindigd. Op grond hiervan blijft de bestaande, rechtmatige bewoning van bedrijfswoningen rechtmatig en wordt die niet aangetast, maar na beëindiging van die bewoning komt ter plekke een bedrijfsbestemming.
3. Bedrijfswoningen: de bouw van nieuwe bedrijfswoningen wordt uitgesloten
4. Hekwerken in de MP-stroken aan de Produktieweg, Energieweg, Nijverheidsweg en Oranjelaan mogen worden gebouwd tot een hoogte van 1.80 meter, onder de voorwaarden van de handreiking van 16 december 2008¹.
5. De gronden van de MP-stroken mogen worden meegeteld bij het bebouwingspercentage.
6. Het bebouwingspercentage wordt zoveel mogelijk per bedrijfskavel aangeduid.
7. De mate waarin detailhandel wordt toegestaan, wordt specifiek geregeld, met name om kleinschalige detailhandel als ondersteunende functie niet volledig uit te sluiten (om bedrijven niet te zeer in hun activiteiten te beperken). Ook wordt dit geregeld voor andere ondersteunende functies (bijvoorbeeld copyshop, stomerijservice, kinderopvang, broodjeszaak), zodat aparte procedures worden vermeden als de beoordeling ervan positief uitvalt.
8. Teneinde de vestiging van één prostitutiebedrijf onder voorwaarden mogelijk te maken, wordt de bestaande wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders gecontinueerd.

¹ Besluit van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2008 (handreiking hekwerken MP-stroken):

- 1) in principe hekwerken toestaan op de Produktieweg, Energieweg, Nijverheidsweg en Oranjelaan in de gehele MP strook tot een hoogte van 1.80 meter, gemeten vanaf het trottoir of gemeten op de grens van de MP strook met het bedrijfsterrein;
- 2) de uitvoering en kleur van de hekwerken ter beoordeling overlaten aan de welstandscommissie met een voorkeur voor donkergroen en spijlen;
- 3) geen hekwerken hoger dan 1.00 meter (meer) toestaan aan de Industrieweg, omdat hekwerken aan deze toegangsweg:
 - a. de uitstraling van het industrieterrein niet ten goede komen;
 - b. minder noodzakelijk zijn door het aantal verkeersbewegingen, waardoor de risicogevoeligheid voor panden lager is;
 - c. het gewenste ruime straatbeeld van de Industrieweg als toegangsweg tot het bedrijventerrein te veel vernauwen en daardoor een te grote invloed krijgen op de ruimtelijke kwaliteit.

9. In het bestemmingsplan worden randvoorwaarden voor reclame-bouwwerken opgenomen ten aanzien van omvang en situering (specifieke criteria voor reclame-uitingen zijn geregeld in het welstandsbeleid).
10. De bedoeling is dat het bedrijventerrein de groene inbedding aan zowel de N11 kant als andere kanten blijft behouden. Het mag geen zichtlocatie worden.
11. De bouwlocatie (wijzigingsbevoegdheid) voor de bouw op de hoek Oranjelaan/ Industrieweg vervalt en het gebouw kan in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.
12. De wijzigingsbevoegdheden voor de bouwlocaties aan de Burgemeester Smeetsweg (tegenover Heineken) en de Produktieweg (tegenover Van Marwijk) worden vanwege het specifieke karakter gehandhaafd.
13. Voor de nieuwe brug over de Meerburgerwatering is in 2009 een planologische vrijstelling verleend, die wordt verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.
14. Op grond van de bestuursovereenkomst RijnGouwelijn Oost heeft de gemeente zich verplicht tot (medewerking aan) inrichting van de Elfenbaan, waarbij ruimte wordt geboden voor een onderhoudswerkplaats en opstelsporen voor lightrailvoertuigen. Dit wordt verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.
15. De exacte geluidszone van Heineken moet worden opgenomen.

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Zoeterwoude

d.d. 30.9.2010 nr. 10/74

De griffier van Zoeterwoude,

