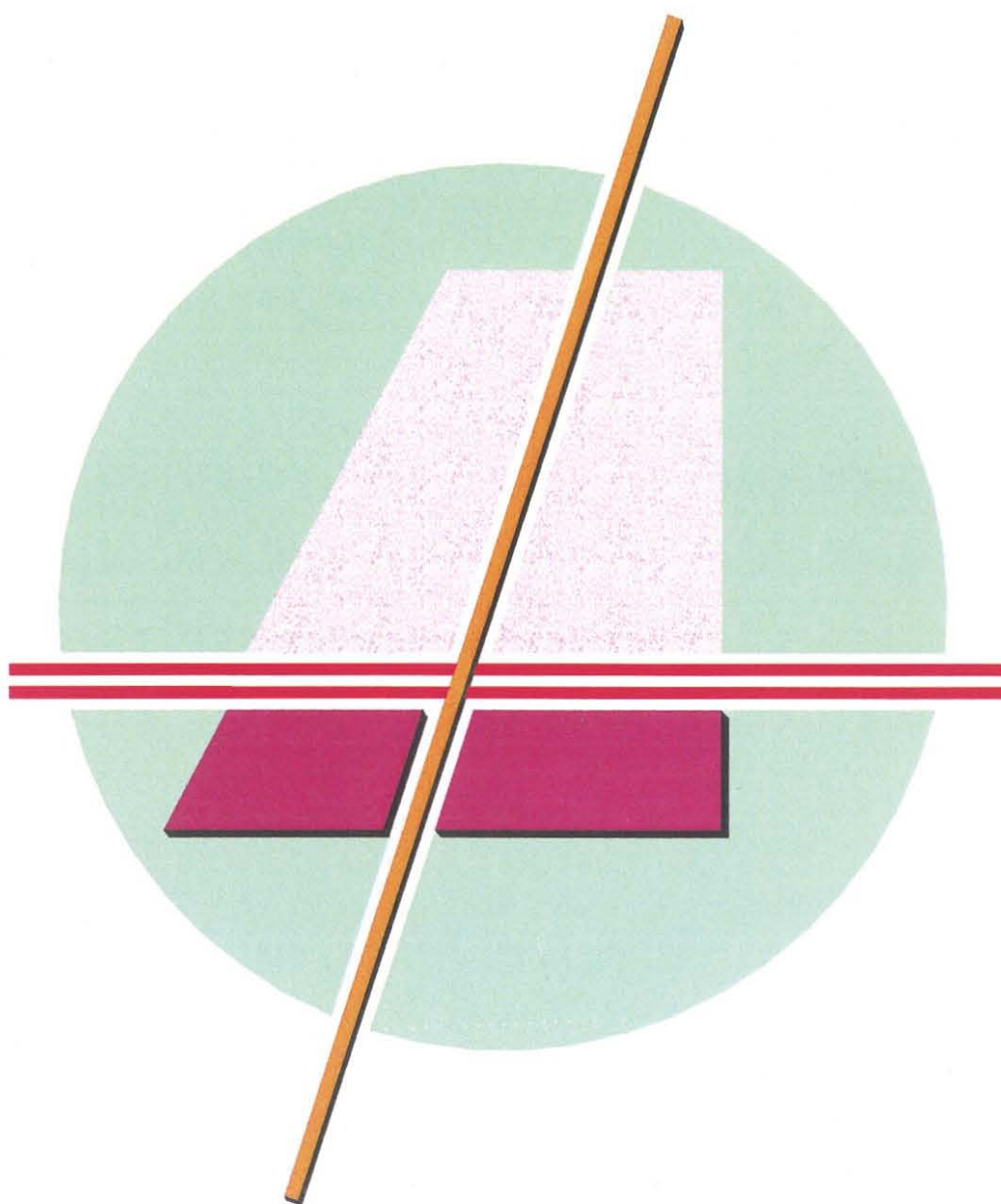


bleiswijk

bestemmingsplan

bedrijventerrein hoofweg-zuid



bleiswijk

bedrijventerrein hoofweg-zuid

bestemmingsplan

procedure

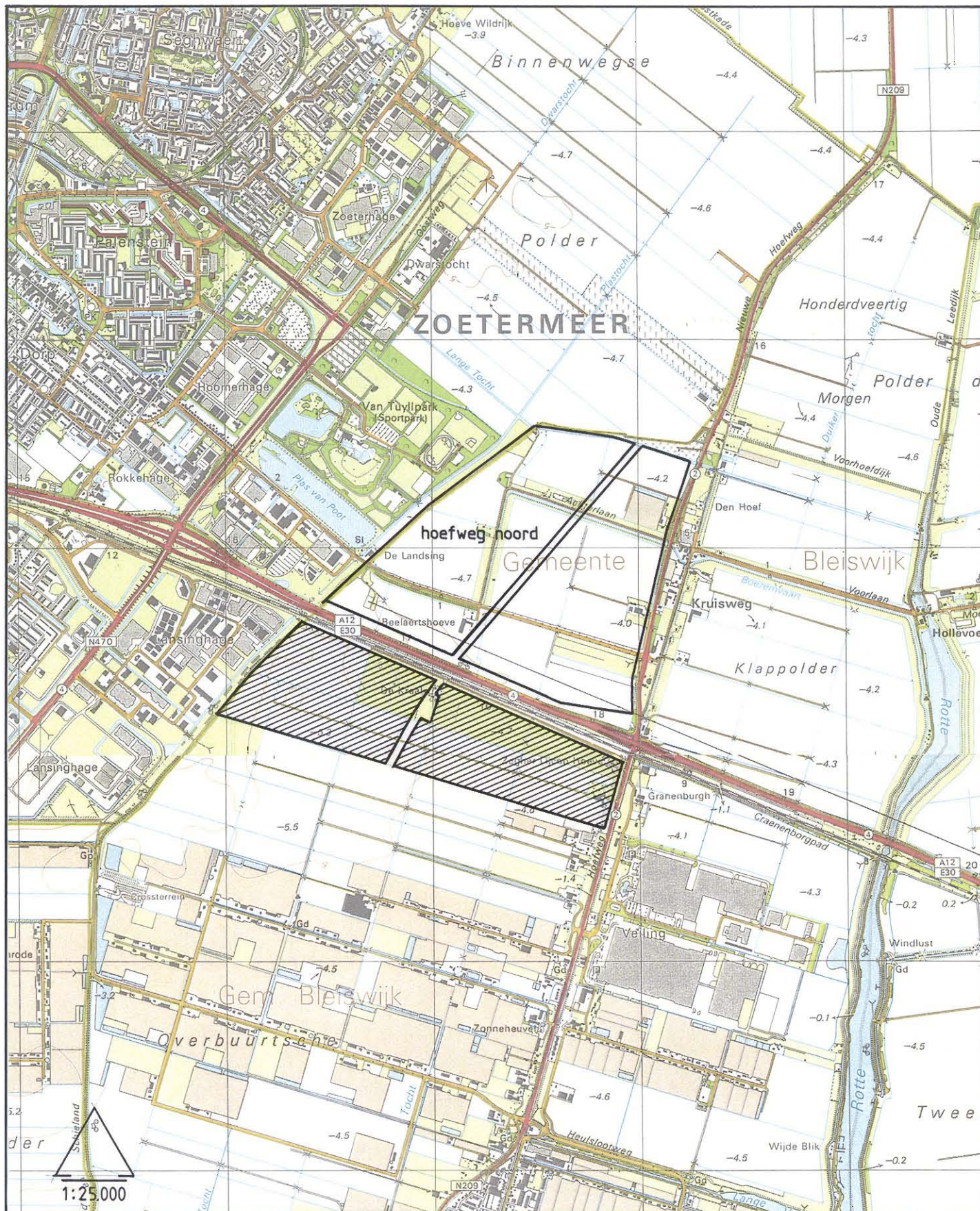
plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
8274.10	6 okt. 1998	11 maart 1999		

opdrachtleider : [REDACTED]

1.INLEIDING	blz. 3
1.1.Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2.Ligging plangebied	3
2.BELEIDSKADER	5
3.RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN	7
3.1.Ruimtelijke uitgangspunten structuurvisie	7
3.2.Programmatische uitgangspunten	9
4.MILIEUEFFECTRAPPORT	13
5.PLANBESCHRIJVING	19
5.1.Ruimtelijke structuur	19
5.2.Verkeer	20
5.3.Milieuzonering	24
5.4.Bodem en waterhuishouding	25
5.5.Leidingen	26
6.BESTEMMINGSPLANREGELING	29
6.1.Planvorm	29
6.2.Bestemmingen	29
7.ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
8.RESULTATEN INSpraak EN OVERLEG	33

BIJLAGEN:

- 1.Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- 2.Raadsvoorstel en raadsbesluit.
- 3.Staat van wijzigingen met betrekking tot de plankaart.



plangebied hoofweg zuid

figuur 1
LIGGING PLANGEBIED

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Al geruime tijd worden de mogelijkheden onderzocht voor de realisering van het bedrijventerrein Hoefweg in de gemeente Bleiswijk. Inmiddels heeft de gemeente Bleiswijk op alle percelen die tot het toekomstige bedrijfengebied behoren een voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein Hoefweg is opgenomen in de structuurvisie Bleiswijk-Noord. Daarnaast is in het kader van de besluitvorming over het bedrijventerrein een milieueffectrapport opgesteld.

Voor het bedrijventerrein Hoefweg is een totaalplan opgesteld. Het gebied is om procedurele redenen echter opgesplitst in twee bestemmingsplannen: Hoefweg-Noord en Hoefweg-Zuid. In de bestemmingsplannen wordt een juridisch-planologische basis gelegd voor de transformatie van dit gebied tot bedrijventerrein. Met de bestemmingsplannen wordt tevens voldaan aan het vereiste uit de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De gemeenten Bleiswijk en Zoetermeer zullen het bedrijventerrein Hoefweg-Noord gezamenlijk tot exploitatie brengen op basis van de op 20 november 1996 vastgestelde Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap Hoefweg. Het Bedrijvenschap Hoefweg is een openbaar lichaam conform de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr). Met de provincie Zuid-Holland is door de gemeenten Bleiswijk en Zoetermeer op 20 november 1996 eveneens een convenant getekend, waarin alle partijen zich verplichten om de ontwikkelingen van het bedrijventerrein te bevorderen.

Voor de ontwikkelingen en exploitatie van het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid is door de gemeente Bleiswijk een samenwerkingsverband aangegaan met de gemeente Rotterdam. De in dit kader opgestelde samenwerkingsovereenkomst werd op 30 juni 1997 te Bleiswijk bestuurlijk bekrachtigd.

Op het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid zullen zich voornamelijk agrogelieerde bedrijven kunnen vestigen. Tevens is in verband met de signatuur van het (omliggende) gebied, uitsluitend via een vrijstelling, agrogelieerde detailhandel toegestaan. Op het bedrijventerrein Hoefweg-Noord, zullen zich voornamelijk transport- en distributiebedrijven en reguliere bedrijven vestigen.

1.2. Ligging plangebied

Het te ontwikkelen bedrijventerrein Hoefweg bestaat uit twee delen, een deel ten noorden van de rijksweg A12 en een deel ten zuiden van de rijksweg A12 (zie figuur 1).

Het bestemmingsplan bedrijventerrein Hoefweg-Noord regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden gelegen in het gebied dat globaal wordt begrensd door:

- de Lange Tocht en de toekomstige wijk Oosterheem (gemeente Zoetermeer) aan de noordzijde;
- de N209 (Hoefweg) aan de oostzijde;
- de rijksweg A12 aan de zuidzijde;
- de landscheiding van Delfland en Schieland en het Van Tuylpark (gemeente Zoetermeer) aan de westzijde.

Het bestemmingsplan bedrijventerrein Hoefweg-Zuid regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden gelegen in het gebied dat globaal wordt begrensd door:

- de rijksweg A12 aan de noordzijde;
- de N209 (Hoefweg) aan de oostzijde;
- de kassen in het verlengde van de noordelijke begrenzing van het Veilingcomplex aan de zuidzijde;
- de landscheiding van Delfland en Schieland en het bedrijventerrein Lansinghage (gemeente Zoetermeer) aan de westzijde.

Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening is weergegeven in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). Opvang van de ruimtelijke behoeften binnen de "eigen" regio vormt een belangrijk uitgangspunt. Het streven is gericht op een bundeling van ruimtebehoevende activiteiten binnen stadsgewesten, met als doel het stedelijk draagvlak te vergroten, de mobiliteit te beperken en de open groene ruimte te sparen.

Het rijksbeleid voor bedrijvigheid heeft met name betrekking op de vestiging van nieuwe bedrijven en kantoren. Er wordt een koppeling gelegd tussen de vestigingsplaats van bedrijven en kantoren en de mobiliteit die bedrijvigheid met zich meebrengt. In dit kader dient het bedrijventerrein Hoefweg te worden aangemerkt als een zogenaamde C-locatie; een locatie die goed ontsloten is voor wegverkeer en beperkt ontsloten is met openbaar vervoer.

Provinciaal en regionaal beleid

In de Interim Beleidsnota Ruimtelijke Ontwikkeling Stadsregio Rotterdam (1996) wordt het planologisch kader aangegeven voor de ontwikkelingen in het streekplangebied Rijnmond. De Interim Beleidsnota vormt een belangrijke bouwsteen voor de integrale streekplanherziening. Voor beide plangebieden wordt in de Interim Beleidsnota aangegeven dat uitgegaan wordt van de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Uitgegaan wordt van een bedrijventerrein van netto 90 hectare met een functie voor de Haagse Regio. De locatie is tevens bedoeld voor de opvang van bedrijven ter compensatie van het aangescherpte restrictieve beleid voor het Groene Hart. In de Interim Beleidsnota wordt voor de stadsregio Rotterdam geen rekening gehouden met deze locatie. Wel wordt aangegeven dat bij de uiteindelijke realisering van de locatie tot goede regionale afspraken moet worden gekomen.

Dwars door het gebied is de HSL geprojecteerd. Ten zuiden van de A12 is een recreatieve verbindingzone aangegeven. Het zuidelijk deel van het plangebied Hoefweg-Zuid is tevens aangewezen als ontwikkelingsgebied glastuinbouw.

Aangegeven wordt dat de ligging van de buisleidingenstrook Rijnmond-IJmond in verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Hoefweg ten opzichte van het beloop zoals in het streekplan Zuid-Holland West (1989) was aangegeven is aangepast. De buisleidingenstrook is aan de zuidkant van de A12 geprojecteerd en loopt in zuidelijke richting langs de westgrens van het plangebied Hoefweg-Zuid in de richting van Berkel en Rodenrijs.

In de Haalbaarheidsstudie Hoefweg (1994) is door de provincie Zuid-Holland voorgesteld om een bedrijventerrein ten noorden van de A12 te ontwikkelen voor hoogwaardige bedrijven, reguliere bedrijvigheid en transport- en distributieactiviteiten. Het terrein ten zuiden van de A12 zou geschikt zijn voor glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid (agrobusiness).

In het Plan van aanpak ABC-locatiebeleid van de stadsregio Rotterdam wordt een ruimtelijke claim gelegd op het bedrijventerrein langs de Hoefweg. Uitgegaan wordt van de ontwikkeling van een zogenaamde C-locatie.

Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Bleiswijk-Noord wordt aangegeven dat het beleid van de gemeente Bleiswijk gericht is op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen ter weerszijden van de A12 ten behoeve van de regionale behoefte aan bedrijventerrein. De zone tussen de Hoefweg en de Rotte zal ontwikkeld worden tot een recreatie- en natuurgebied. De inhoud van de structuurvisie wordt nader beschreven in hoofdstuk 3.

Tot het van kracht worden van het bestemmingsplan "bedrijventerrein Hoefweg-Noord" vigeert voor dit gebied het bestemmingsplan Buitengebied, na 2e herziening.

In het bestemmingsplan Buitengebied, na 2e herziening (1979) hebben de gronden in het plangebied de bestemming "Agrarisch gebied-klasse B" en "Agrarisch gebied-klasse D".

Tot het van kracht worden van het bestemmingsplan "bedrijventerrein Hoefweg-Zuid" vigeert voor dit gebied het bestemmingsplan Overbuurtsepolder.

In het bestemmingsplan Overbuurtsepolder (1989) heeft het noordelijk deel van dit gebied de bestemming "Agrarisch gebied". Op het zuidelijk deel van dit gebied is de bestemming "Agrarische gebied-kassen" van toepassing.

3.1. Ruimtelijke uitgangspunten structuurvisie

In 1998 is in opdracht van de gemeente Bleiswijk een Structuurvisie¹⁾ voor het gebied Bleiswijk-Noord opgesteld. Naast de beoogde gronden voor het bedrijventerrein maakt ook het gebied tot aan de Rotte (de Rottezoom) deel uit van deze structuurvisie.

De structuurvisie is bedoeld ten behoeve van het verkrijgen van besluitvorming over de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkeling en inrichting van dit gebied.

De Structuurvisie Bleiswijk-Noord is weergegeven in figuur 2. Voor een uitgebreide beschouwing en achtergronden wordt verwezen naar de rapportage.

In de structuurvisie zijn ten westen van de N209 de bedrijventerreinen Hoefweg-Noord en Hoefweg-Zuid geprojecteerd. Ten oosten van de N209 ligt het gebied de Rottezoom. Dit gebied krijgt een belangrijke functie voor recreatie en natuur; het landschap zal daarom belangrijk veranderen. De Rottezoom gaat de verbindende schakel vormen tussen het Bentwoud en de Rottewig. In het gebied ten zuiden van de A12 en ten oosten van de N209 wordt rekening gehouden met de uitbreiding van het veilingcomplex. Het gebied zal tevens een belangrijke functie gaan vervullen als uitloopgebied voor Zoetermeer, in het bijzonder voor Oosterheem. Voor de Rottezoom wordt geen nauw omschreven eindbeeld geformuleerd; er wordt een natuurlijke successie in vegetatieontwikkeling nagestreefd.

De N209 wordt verbreed in westelijke richting, waarbij de aansluiting op de A12 wordt gereconstrueerd ter plaatse van de huidige aansluiting. Voor het buurtschap Kruisweg moet de leefbaarheid in de nieuwe situatie worden gegarandeerd. Een mogelijke oplossing voor de geluidsoverlast door toename van het verkeer op de N209 vormt een geluidsscherm.

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein Hoefweg-Noord vindt plaats vanaf de N209, de Zoetermeerselaan en de verlengde Australiëweg. Tevens vindt via deze wegen ontsluiting in noord- en westrichting (N470) plaats. Op deze wijze wordt het verkeer van en naar het bedrijventerrein maximaal gespreid. Door de oostelijke aansluiting van de Zoetermeerselaan op de N209 kan tevens optimaal geprofiteerd worden van de nabijheid van de A12. De verlengde Australiëweg zal tevens een belangrijke functie vervullen voor het te realiseren woongebied Oosterheem in Zoetermeer.

De interne ontsluiting van Hoefweg-Noord vindt plaats via voornamelijk oostwest- en enkele noordzuidgerichte wegen. Langs de westzijde van de N209 is ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijventerrein een parallelweg gepland.

De ontsluiting van het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid vindt plaats via een nieuw aan te leggen weg langs de zuidelijke grens van het bedrijventerrein, de laan van Mathenesse genoemd.

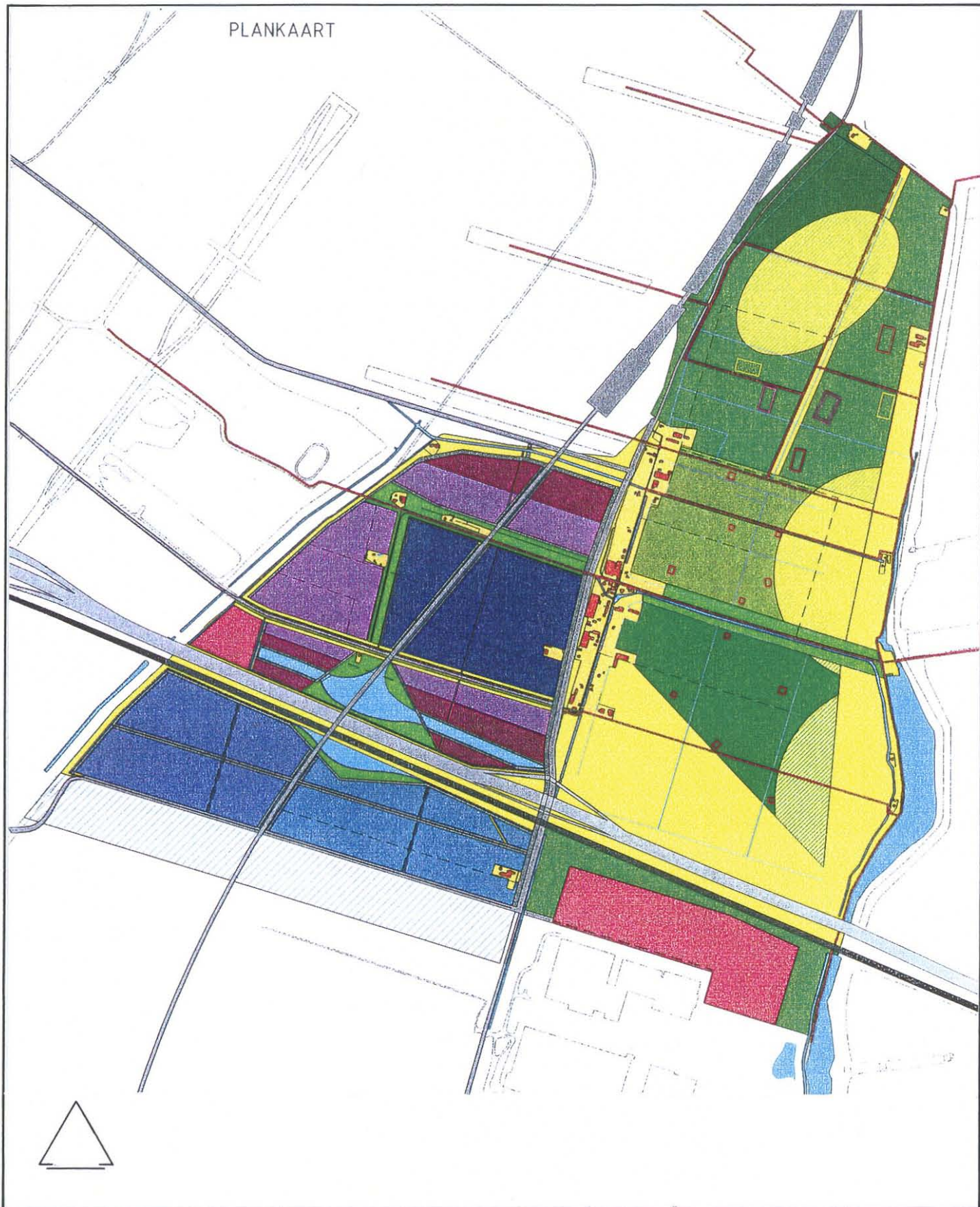
Deze weg krijgt een aansluiting op de N209, zodat een snelle verbinding met de A12 en een directe verbinding met het veilingcomplex wordt gerealiseerd.

Ten aanzien van het openbaar vervoer wordt rekening gehouden met bestaande buslijnen, de Interliner en de eventuele ZoRo-lijn ten westen van het bedrijventerrein, als onderdeel van het RandstadRailstelsel. De aanwezige en aan te leggen fietsroutes sluiten aan op de entrees van Zoetermeer, de routes in het Bentwoud en op de routes naar de Rottewig, Bleiswijk en Moerkapelle.

De bedrijventerreinen krijgen een zo efficiënt mogelijk grondgebruik, zodat zoveel mogelijk oppervlak voor bedrijfsdoeleinden kan worden uitgegeven. Intensivering van ruimtegebruik vindt plaats door zakelijk rechtstroken van leidingen te gebruiken voor functies in de openbare ruimte, zoals groen, parkeren en waterberging.

1) Gemeente Bleiswijk, Structuurvisie Bleiswijk-Noord, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting Rotterdam, Max 1, Goudappel Coffeng, VISTA, OntwikkelingsBedrijf Rotterdam, 1998.

PLANKAART



	BESTAANDE BEBOUWING		HOOFD INFRA		HALF OPEN LANDSCHAP MET WONINGBOUW
	HOOGWAARDIGE BEDRIJVEN		STRATEN		HALF OPEN LANDSCHAP MET WONINGBOUW EN INSTITUTEN
	REGULIERE BEDRIJVEN		INDICATIEVE STRATEN		OPEN LANDSCHAP
	TRANSPORT EN DISTRIBUTIE		HSL		PARK
	GROOTSCHALIGE BEDRIJVEN		SPOOR		THEMATUINEN (indicatief)
	AGRO-GELIEERDE BEDRIJVEN		WATER		BEBOUWING (indicatief)
	EZH EN VEILING		DICHT LANDSCHAP MET RECREATIE		
	A12		HALF OPEN TOT DICHT LANDSCHAP MET RECREATIE		

figuur 2
structuurvisie

De open ruimten voor groen en water worden zoveel mogelijk binnen het bedrijventerrein geconcentreerd. Rond het kruispunt van de A12 en de HSL is zowel ten noorden als ten zuiden van de A12 een centraal, open park gesitueerd: het HSL-park. Door de realisering van het park ontstaat een verlenging van de gevellijn langs de A12. Op deze manier kunnen zoveel mogelijk hoogwaardige bedrijven profiteren van de zichtlocatie en wordt tevens een variatie in kavelmatten bereikt.

Tussen de Rottezoom en het Van Tuylpark is een langzaamverkeersroute en een ecologische verbinding gepland. Deze loopt langs de binnenboezem/Achterlaan.

Naast hoogwaardige bedrijven wordt voor Hoefweg-Noord met name uitgegaan van de vestiging van transport- en distributiebedrijven en reguliere bedrijven. Hoefweg-Zuid is bedoeld voor grootschalige agrogelieerde distributiebedrijven en productiebedrijven ten westen van de HSL en glastuinbouwgerelateerde bedrijven ten oosten van de HSL. De gronden ten zuiden van Hoefweg-Zuid behouden de (vigerende) glastuinbouwbestemming. Bekeken kan worden in hoeverre deze gronden benut kunnen worden voor bedrijven die voor de bedrijfsvoering een areaal kassen nodig hebben.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat gestreefd wordt naar een meer gesloten watersysteem, uitgaande van een gemiddelde afstand van 400 meter tussen de watergangen en een bestemming van 8% van het bedrijventerrein voor waterberging. Met name het HSL-park wordt benut voor extra waterberging. Hier is tevens zuivering mogelijk in de vorm van helofytenfilters. Bij de planvorming wordt uitgegaan van de realisering van een energiecentrale op Hoefweg-Zuid, ten zuidwesten van de kruising van de HSL met de A12. Hierdoor zal tevens warmtekrachtkoppeling kunnen worden gerealiseerd.

3.2. Programmatische uitgangspunten

De marktverkenning voor het bedrijventerrein Hoefweg is gebaseerd op de volgende documenten:

- Haalbaarheidsstudie Hoefweg (BRO, 1994);
- Conceptstructuurvisie Bleiswijk-Noord (november 1997);
- Marktverkenning Hoefweg-Noord (OBR, januari 1998).

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de omvang en ligging van het terrein, de regionale positie, de positionering in de markt, het verwachte uitgiftetempo en de globale indeling van het terrein.

Omvang en ligging

Het te ontwikkelen bedrijventerrein Hoefweg omvat een noordelijk en een zuidelijk deel, van elkaar gescheiden door de rijksweg A12 (Gouda-Den Haag). Het noordelijk deel van het terrein zal worden ontwikkeld als regionaal bedrijventerrein. Het zuidelijk deel, grenzend aan het terrein van de Bloemenveiling Holland, zal worden ontwikkeld ten behoeve van bedrijven die gelieerd zijn aan de glastuinbouw. Tevens is op dit deel van het terrein ruimte gereserveerd voor een nieuwe EZH-centrale en moet hier worden voorzien in de regionale behoefte aan (agrogelieerde) grootschalige kavels.

Bij het ontwikkelen van de plannen van het bedrijventerrein is nadrukkelijk gezocht naar de mogelijkheid om 5 hectare milieubelastende bedrijvigheid in te passen (categorie 5). Uit nader onderzoek in het kader van het MER is gebleken dat dit, gelet op gevoelige functies in de omgeving, niet zonder meer mogelijk is. Vestiging van dergelijke bedrijven is echter ook niet zonder meer uitgesloten.

Via een vrijstelling kunnen er bedrijven uit categorie 5 worden toegestaan, mits zij qua milieuhinder overeenkomen met bedrijven uit categorie 4.2. Zie ook hoofdstuk 5, paragraaf 3.

Het bedrijventerrein heeft een bruto-omvang van 222 hectare, waarvan 139 hectare in Hoefweg-Noord en 83 hectare in Hoefweg-Zuid. Naar uitgeefbaar terrein is de omvang respectievelijk circa 90 hectare en circa 50 hectare. De relatief ongunstige bruto-/nettoverhouding wordt

mede verklaard doordat de HSL Amsterdam-Parijs het terrein in tweeën zal delen en door de reservering voor de buisleidingenstrook Rijnmond-IJmond.

In termen van het ABC-locatiebeleid zal het gehele terrein te boek staan als zogenaamde C-locatie (goed ontsloten voor wegverkeer, beperkt ontsloten voor openbaar vervoer).

Positie in de regio

Bleiswijk ligt op een knooppunt van diverse regio's. Dat betekent dat het noordelijk deel van het bedrijventerrein een regionale functie zal vervullen die verder strekt dan de opvang uit één enkele regio. Het terrein is bedoeld voor de opvang van de bedrijvigheid uit de volgende regio's:

- Rechter Maasoever van de Rotterdamse stadsregio (RMO);
- Stadsgewest Haaglanden;
- Midden-Holland (Gouda e.o.);
- B-driehoek (Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk).

In het kader van de haalbaarheidsstudie is door BRO (1994) een behoefteaming gemaakt, waarbij voor deze regio's de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- de B-driehoek ontwikkelt zich conform uitgifte in de afgelopen tien jaar; er wordt rekening gehouden met de uitplaatsing van enkele hinderlijke bedrijven uit de kernen;
- de provinciale prognose voor het stadsgewest Haaglanden en de regio Midden-Holland. Gelet op de toenmalige onzekerheden rond de ontwikkeling van de noordrand van Rotterdam is de behoefte in deze regio niet meegenomen in de cijfermatige raming.

Op grond van confrontatie tussen behoefte en aanbod is bepaald dat er in de regio's vooral een (dreigend) tekort is aan terreinen die bedoeld zijn voor de sectoren transport & distributie en reguliere bedrijvigheid (productie- en reparatiebedrijven). Voorts is geraamd dat 70% van de behoefte afkomstig zal zijn vanuit het stadsgewest Haaglanden, 17% uit de regio's Gouda en Rotterdam en 13% uit de B-driehoek.

Het belang van de ontwikkeling van Hoefweg-Noord voor het stadsgewest Haaglanden ligt vooral in het feit dat in de periode 1999-2004 het aantal keuzemogelijkheden voor nieuwe bedrijfsvestigingen aan de oostzijde van deze regio zeer beperkt is. In de regio Midden-Holland wordt onder invloed van het restrictieve rijks- en provinciale Groene Hartbeleid het aantal bedrijvenlocaties in de toekomst schaars. Ook op de Rechter Maasoever is in toenemende mate sprake van een tekort aan bedrijfsterrein, mede onder invloed van de vertraging die het Plan Noordrand heeft opgelopen door de discussies rond de toekomst van Zestienhoven.

Positionering in de markt

In de haalbaarheidsstudie (BRO 1994) is geconcludeerd dat Hoefweg-Noord geschikt is voor een breed scala aan bedrijven, die vooral gerangschikt kunnen worden onder de sectoren transport en distributie en reguliere bedrijven. Daarbij komt dat een klein deel van het terrein een aantrekkelijke locatie vormt voor kleinschalige, representatieve bedrijven (showrooms, kantoorachtigen e.d.). In totaal is maximaal 20 hectare van het terrein beschikbaar voor laatstgenoemde bedrijven. Voor de eerstgenoemde bedrijven is maximaal 66 hectare beschikbaar. Dit areaal is inclusief 5 hectare die gereserveerd wordt voor de mogelijke vestiging op termijn van milieubelastende bedrijvigheid uit het stadsgewest Haaglanden. In de marktverkenning (OBR 1998) is bovenstaande positionering nogmaals bevestigd en nader uitgewerkt.

De locatie is door zijn ligging aan een belangrijke oostwestgerichte transportcorridor vooral interessant voor productie- en handelsbedrijven uit de Haaglanden die georiënteerd zijn op het Duitse en Noord-Europese achterland en voor bedrijven die hun afzetgebied hebben in de zuidvleugel van de Randstad. Daarnaast is de locatie geschikt voor bedrijven uit de eigen regio, die uit de kernen worden uitgeplaatst.

Perifere detailhandel

De plannen zijn primair ontwikkeld voor bedrijventerrein. Echter moet er toch ook rekening gehouden worden met de perifere detailhandelsvestigingen. In zowel Hoefweg-Zuid als in Hoefweg-Noord is dit slechts mogelijk via een vrijstelling.

In Hoefweg-Zuid geldt dat alleen agrogelieerde detailhandel is toegestaan (wellicht als zelfstandig onderdeel van een agrogelieerd bedrijf).

In Hoefweg-Noord geldt dat de detailhandel mogelijk gevestigd kan worden langs de noord- en zuidrand van het plangebied en slechts na een specifieke vrijstelling van Gedeputeerde Staten, na toetsing aan de regionale visies.

Perifere detailhandel is met het oog op de flexibiliteit in de plannen mogelijk, echter met een restrictieve regeling.

Uitgiftetempo

In 1994 werd een uitgifte geprognoseerd van gemiddeld 6 hectare per jaar tot 2005. Een aantal uitgangspunten en inzichten is sinds de opstelling van dat rapport gewijzigd. Daartoe behoren:

- de toename van het aanbod van bedrijventerreinen door de ontwikkeling van nieuwe locaties (Oosterheem en Oostweg-Australiëweg in Zoetermeer, Distripark A12 in Waddinxveen);
- de onzekere (in ieder geval vertraagde) ontwikkeling van het aanbod in de regio Rotterdam;
- het hoge uitgiftetempo van het bedrijventerrein Lansinghage (gemeente Zoetermeer);
- de verhoogde (taakstellende) uitgifte in de regio Haaglanden.

Op grond hiervan is het verwachte uitgiftetempo voor het noordelijk deel van het bedrijventerrein in de marktverkenning van januari 1998 bijgesteld tot 4,5 hectare per jaar. Rekening houdend met eerste uitgifte in 2001 betekent dit dat het terrein tussen 2015 en 2020 volledig uitgegeven zal zijn.

Voor een gedetailleerde verdeling van de uitgifte over de te accommoderen segmenten wordt verwezen naar de Marktverkenning Hoefweg Noord (OBR januari 1998). In die rapportage wordt ook een uitgebreid overzicht gegeven van het zogenaamde "concurrerend aanbod".

Globale indeling van het terrein

De verdeling van het programma over het terrein is totstandgekomen op basis van:

- de oriëntatie op de infrastructuur;
- de ligging aan de bijzondere openbare ruimtes;
- de grootte van de percelen;
- markttechnische uitgangspunten (maximalisatie opbrengsten).

Op grond hiervan is de hoogwaardige bedrijvigheid (ruim 12 hectare netto) gesitueerd langs de A12 en in het uiterste noorden van het plangebied (grenzend aan Zoetermeer) en zijn de transport- en distributiebedrijven alsmede reguliere bedrijvigheid gesitueerd in het middengebied, ten weerszijden van het HSL-tracé.

Hoefweg-Zuid zal naast agrogelieerde bedrijven tevens plaats bieden aan een energiecentrale (gedacht pal naast de kruising van de A12 met de HSL).

Milieueffectrapport

Omdat de gronden waarop het bedrijventerrein Hoefweg-Noord wordt aangelegd een oppervlakte van meer dan 100 hectare omvatten, is het doorlopen van de procedure van milieueffectrapportage (m.e.r.) conform de Wet milieubeheer verplicht. Voor het totale bedrijventerrein is een milieueffectrapport (MER) opgesteld¹⁾. Vanwege de onderlinge samenhang zijn de bedrijventerreinen Hoefweg-Noord en Hoefweg-Zuid in het MER beschouwd als één geheel. Doel van de m.e.r.-procedure is om het milieubelang, naast andere belangen die aan de orde zijn, een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over de bestemmingsplannen voor ontwikkeling van de bedrijventerreinen.

De uitgangspunten en randvoorwaarden uit de Structuurvisie Bleiswijk-Noord zijn in het MER gebruikt als uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van inrichtingsalternatieven voor de bedrijventerreinen.

In het MER zijn twee alternatieven uitgewerkt, namelijk het structuurvisie-alternatief en het meest milieuvriendelijk alternatief. Voor de kenmerken van deze alternatieven wordt verwezen naar het MER. In het MER zijn de milieueffecten van deze alternatieven in beeld gebracht voor de (milieu)aspecten bodem, water, ecologie, landschap, archeologie, hinder, mobiliteit, energie en ruimtegebruik. In het algemeen kan gesteld worden dat de milieueffecten, die met het meest milieuvriendelijk alternatief samenhangen, minder negatief of positiever zijn dan de milieueffecten die met het structuurvisie-alternatief samenhangen.

MER en bestemmingsplan

In beginsel vormde het structuurvisie-alternatief de basis voor het bestemmingsplan. Tijdens het doorlopen van de m.e.r.-procedure werd echter duidelijk dat door de inpassing van diverse elementen uit het meest milieuvriendelijk alternatief op essentiële punten extra kwaliteiten aan de bedrijventerreinen en de omgeving daarvan konden worden toegevoegd. Het MER heeft op deze wijze relevante bouwstenen aangedragen voor de besluitvorming over het bestemmingsplan. Deze elementen zijn opgenomen in het zogenaamde bestemmingsplanalternatief, dat de basis vormt voor de bestemmingsplannen Hoefweg-Noord en Hoefweg-Zuid.

Het bestemmingsplanalternatief bestaat uit een combinatie van elementen uit het structuurvisie-alternatief en het meest milieuvriendelijk alternatief. De nadruk ligt op elementen uit het meest milieuvriendelijk alternatief. Opgemerkt moet worden dat de keuze voor het bestemmingsplanalternatief uiteraard niet alleen gebaseerd is op milieuaspecten. Ook afwegingen van financiële, planologische en economische aard spelen hierbij een belangrijke rol. De milieueffecten van het bestemmingsplanalternatief worden weergegeven in het MER.

De waterhuishouding en de ecologische inrichting zullen zoveel mogelijk worden gerealiseerd conform de uitgangspunten van het meest milieuvriendelijk alternatief. De hoofdontsluiting van de bedrijventerreinen vindt plaats conform het structuurvisiealternatief. Qua ruimtegebruik wordt in het bestemmingsplan gekozen voor het meest milieuvriendelijk alternatief. Voor de buisleidingenstrook wordt een ligging ten zuiden van de A12 aangehouden. Voor de hoogspanningsleiding wordt in het bestemmingsplanalternatief de mogelijkheid voor ondergrondse ligging geboden. Uitgangspunt voor het ruimtegebruik zijn verder de intensiveringsmogelijkheden van de bedrijventerreinen conform het meest milieuvriendelijk alternatief, waardoor de hoeveelheid uitgeefbaar terrein toeneemt. De milieuzonering in het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast ten opzichte van de alternatieven uit het MER (zie hiervoor verder paragraaf 5.3). Doordat vooral elementen uit het meest milieuvriendelijk alternatief in het bestemmingsplan zijn opgenomen, scoort het bestemmingsplanalternatief wat betreft milieueffecten in het algemeen positiever dan het structuurvisiealternatief.

Voor de uitwerking van het bestemmingsplanalternatief en de daarmee samenhangende milieueffecten wordt verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 5.

Aanpassing van het MER

Na de inspraak over het MER is het MER op een aantal punten aangepast. Voor de bestemmingsplannen Hoefweg-Noord en Hoefweg-Zuid is de aanpassing van de verkeersintensiteiten en de milieuzonering relevant.

1) Milieu-effectrapport bedrijventerreinen Hoefweg, Ingenieursbureau milieu gemeentewerken Rotterdam, nr. 1997-0794, 1998.

Naar aanleiding van vragen van bewoners van de Kruisweg is uitgebreid gekeken naar de geluidssituatie ter plaatse. Op basis van de aangepaste verkeersintensiteiten uit het MER zijn geluidsberekeningen uitgevoerd. Voor de resultaten hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

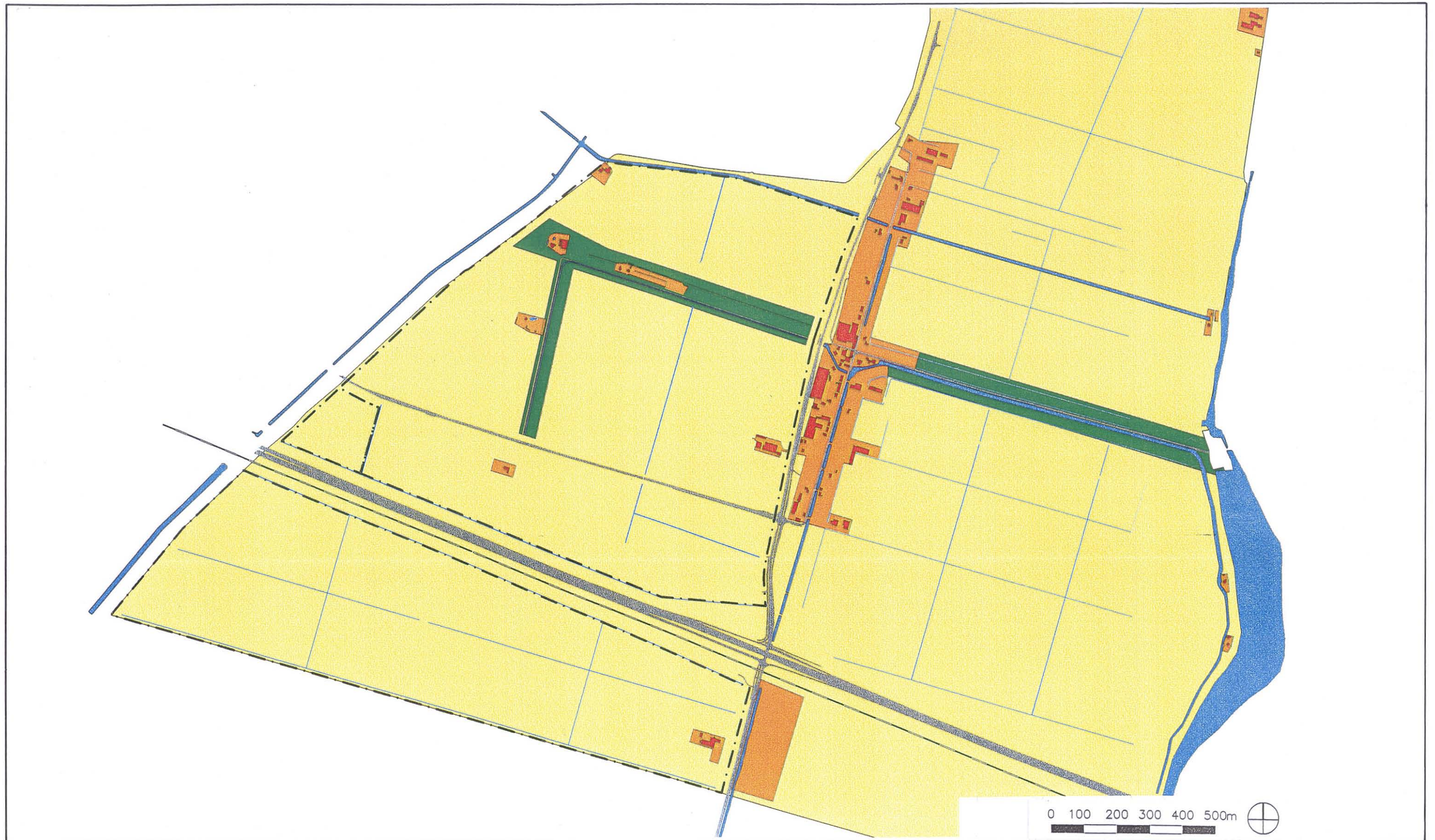
Op het meest westelijke deel van het bedrijventerrein Hoefweg-Noord worden alleen bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 4.1 toelaatbaar geacht. In het voorontwerpbestemmingsplan werden op deze gronden tevens bedrijfsactiviteiten uit categorie 4.2 toegestaan. Voor het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid is de milieuzonering van de gronden die direct langs de Hoefweg liggen aangepast. Op deze gronden worden thans bedrijven uit de categorieën 1 t/m 4.1 toelaatbaar geacht. In het voorontwerpbestemmingsplan waren hier bedrijven uit de categorieën 1 t/m 3.1 respectievelijk 1 t/m 3.2 toelaatbaar. Voor de milieuzonering wordt verder verwezen naar paragraaf 5.3.

Duurzaam bouwen

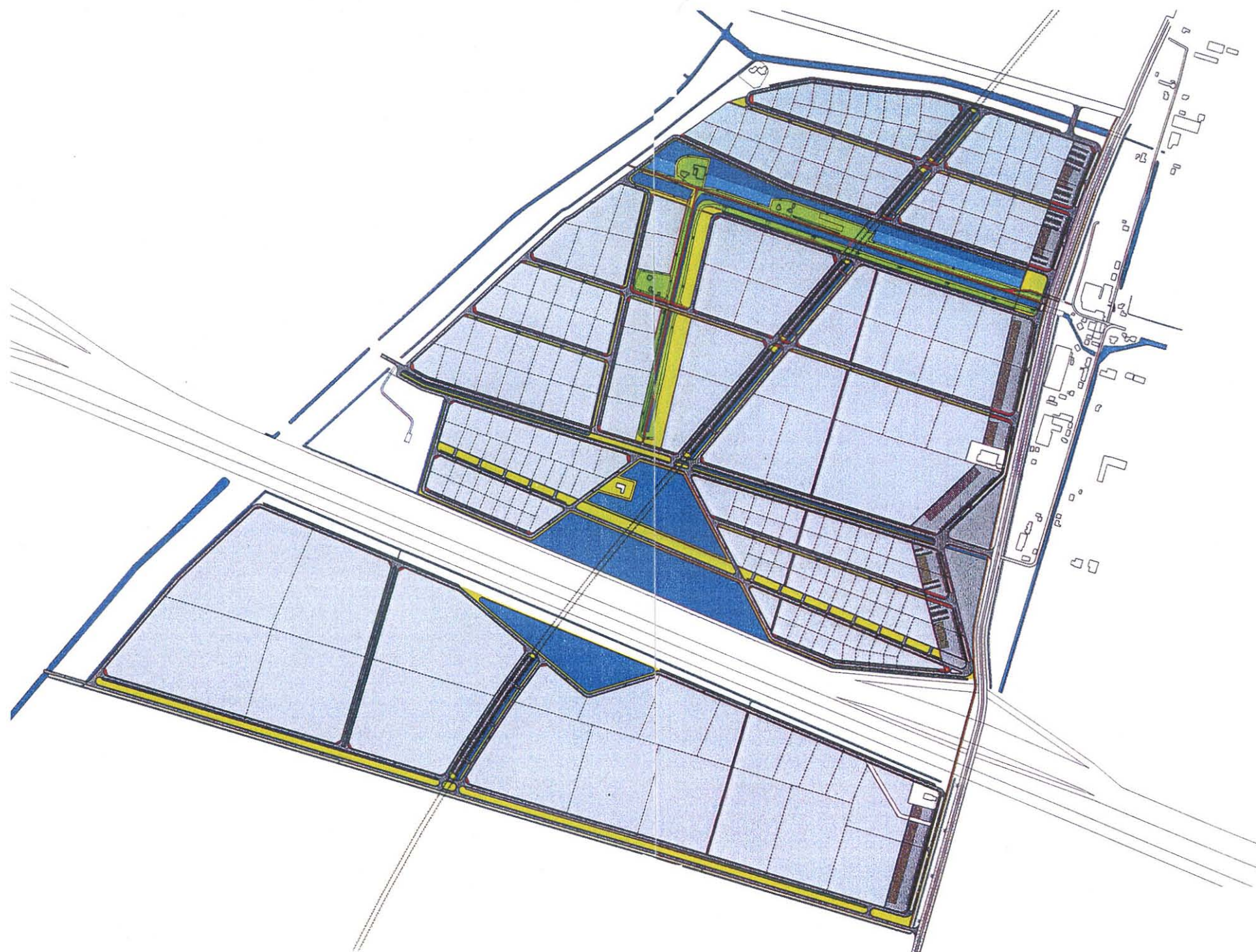
In het MER wordt uitgebreid aandacht besteed aan het aspect duurzaam bouwen. In het bestemmingsplanalternatief is een aantal maatregelen uit het meest milieuvriendelijk alternatief opgenomen. Het gaat hierbij met name om de geformuleerde maatregelen op het gebied van:

- water;
- groenstructuur;
- efficiënt ruimtegebruik;
- vervoermanagement;
- afvalmanagement;
- een nieuwe functie voor de aanwezige woningen in het plangebied;
- samenwerking van de verschillende bedrijven op het gebied van voorzieningen en duurzaam bouwen.

Een deel van deze maatregelen maakt reeds onderdeel uit van de bestemmingsplannen Hoefweg-Noord en Hoefweg-Zuid. De overige maatregelen zullen in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein en het vestigingsbeleid gerealiseerd moeten worden. Voor inhoudelijke informatie over Duurzaam Bouwen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan en naar het MER.



figuur 3
landschapsbeeld



figuur 4
stadefbouwkundig plan

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de belangrijkste (ruimtelijke) uitgangspunten en randvoorwaarden het plan voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid behandeld. Achtereenvolgens komen aan de orde: de ruimtelijke structuur, verkeer, milieuzonering, bodem en waterhuishouding en leidingen.

Het stedenbouwkundig plan voor de bedrijventerreinen Hoefweg-Noord en Zuid is ontworpen door Max.1 architectuur en stedenbouw. Bij de navolgende beschrijvingen is zoveel mogelijk gebruikgemaakt van (beeld)materiaal van dit bureau.

5.1. Ruimtelijke structuur

Landschappelijke context

Het stedenbouwkundige plan voor het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid is nadrukkelijk bepaald door de kenmerken en kwaliteiten van het (omringende) landschap (zie figuur 3). De rationele blokkenverkaveling en de omvangrijke infrastructuur bepalen het huidige beeld. De noordzuid- en oostwestrichtingen zijn zowel in het bestaande cultuurlandschap als in de huidige en toekomstige infrastructurele elementen dominant aanwezig. Het nieuwe bedrijventerrein voegt zich in de structuur van (lange) lijnen en wordt zo onderdeel van het omringende landschap.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is voorts het helder karakteriseren van het bedrijventerrein in het omringende landschap in plaats van het ontkennen door middel van groene randen. Daardoor worden tevens optimale presentatiemogelijkheden voor de afzonderlijke bedrijven geboden.

Dit betekent dat gekozen is voor een opzet waarbij de randen van het plan nadrukkelijk worden ontwikkeld als voorkanten gericht op het omringende landschap, wegen en gebieden.

Hoofdropzet bedrijventerrein

De hoofdropzet van het totale bedrijventerrein (zie figuur 4, stedenbouwkundig plan) wordt gekenmerkt door een rationeel blokvormig patroon. De noord-, de oost- en de zuidgrens worden nadrukkelijk bepaald door bestaande en nieuw aan te leggen hoofdinfrastructuur. De westgrens wordt gevormd door de landscheiding van Delfland en Schieland. De HSL zal het langgerekte terrein niet opdelen in een oostelijk en westelijk deel, maar juist onderdeel van het terrein worden, door plaatsing in een straat en in een grote open ruimte; het HSL-park. Verder zullen de eerste en derde tocht als herkenbare landschappelijk elementen in noordzuidrichting door het terrein voeren.

De verkeersontsluiting zal vanaf de N209/laan van Mathenesse rondom de twee terreindelen plaatsvinden.

Bijzondere elementen

De kruising van de HSL met de A12 en het spoor vormt aanleiding voor de realisering van een bijzonder ruimtelijk element. Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de A12 zullen de gevels van de bedrijfsbebouwing hier terugbuigen waardoor een grote open ruimte wordt gecreëerd. Het HSL-park dat zo ontstaat zal het brandpunt van de ontwikkeling gaan vormen. Een gebied waar enerzijds optimale mogelijkheden voor de presentatie van bedrijven en "beleving" van de HSL zijn en anderzijds een groen- en waterpark van formaat kan worden gerealiseerd.

Op het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid is tevens ruimte gereserveerd voor een grote energiecentrale met mogelijkheden voor warmtekrachtkoppeling en levering van CO₂ aan de glastuinbouw. Deze centrale zal door zijn omvang (hoogte), architectuur en ligging – direct ten westen van het HSL-park aan de A12 – de blikvanger van het terrein worden.

De HSL zal nadrukkelijk een beeldbepalend element op het bedrijventerrein gaan vormen. Langs het HSL-viaduct zullen aan beide zijden voorkanten van bedrijven worden gerealiseerd. Onder en direct ten weerszijden van het viaduct zal ruimte worden gevonden voor verkeer, parkeren en water. Ten aanzien van de vormgeving van belendende bebouwing zullen nadere eisen worden gesteld.

Langs de Hoefweg bevinden zich twee grote boerenhoeves. De agrarische functie en de woonfunctie van deze bebouwing kunnen niet worden gehandhaafd. Binnen het plan worden echter voor een deel van deze bebouwing speciale gebruiksmogelijkheden geboden (bijvoorbeeld horeca), met als doel dat (delen van) de panden behouden blijven en daarmee het verleden van het gebied op het netvlies blijft. De bebouwing van "De Kraal" zal in verband met de aanleg van de HSL worden geamoveerd. Voor de aanleg van de laan van Mathenesse zullen ook twee woningen worden afgebroken.

Efficiënt/meervoudig ruimtegebruik

Op het hele bedrijventerrein (Hoefweg-Noord en Hoefweg-Zuid) wordt gestreefd naar efficiënt en meervoudig ruimtegebruik. Per deelgebied zijn hiervoor, uitgaande van reële kansen, randvoorwaarden wensen en eisen geformuleerd.

Voor het onderhavige plan zijn de navolgende "recepten" opgesteld.

- Door de relatief grote kavels en de grote lengte van de ontsluitingsweg kan naar verwachting in het hele gebied het parkeren grotendeels plaatsvinden langs de openbare weg.
- Langs de randen van het oostelijke deel van het bedrijventerrein en langs de HSL kan extra ruimte worden bespaard door het plaatsen van kantoren op bedrijfshallen en/of het stapelen van kantoorruimtes.
- Door het combineren van expeditiehoven van verschillende bedrijven is op dit deel van het terrein ook ruimtewinst haalbaar.

Door bovenstaande maatregelen kunnen de kavels kleiner worden, waardoor er meer bedrijven kunnen worden geaccommodeerd.

5.2. Verkeer

Externe en interne ontsluitingsstructuur

In de huidige situatie bestaat de hoofdwegenstructuur in het gebied uit:

- de provinciale weg N209, die de verbinding vormt met Rotterdam en Boskoop;
- de autosnelweg A12, die de verbinding vormt met Utrecht en Den Haag.

Langs de N209 en de A12 bevinden zich vrijliggende fietspaden. Ter hoogte van het kruispunt-complex A12-N209 bevinden zich toeleidende busstroken.

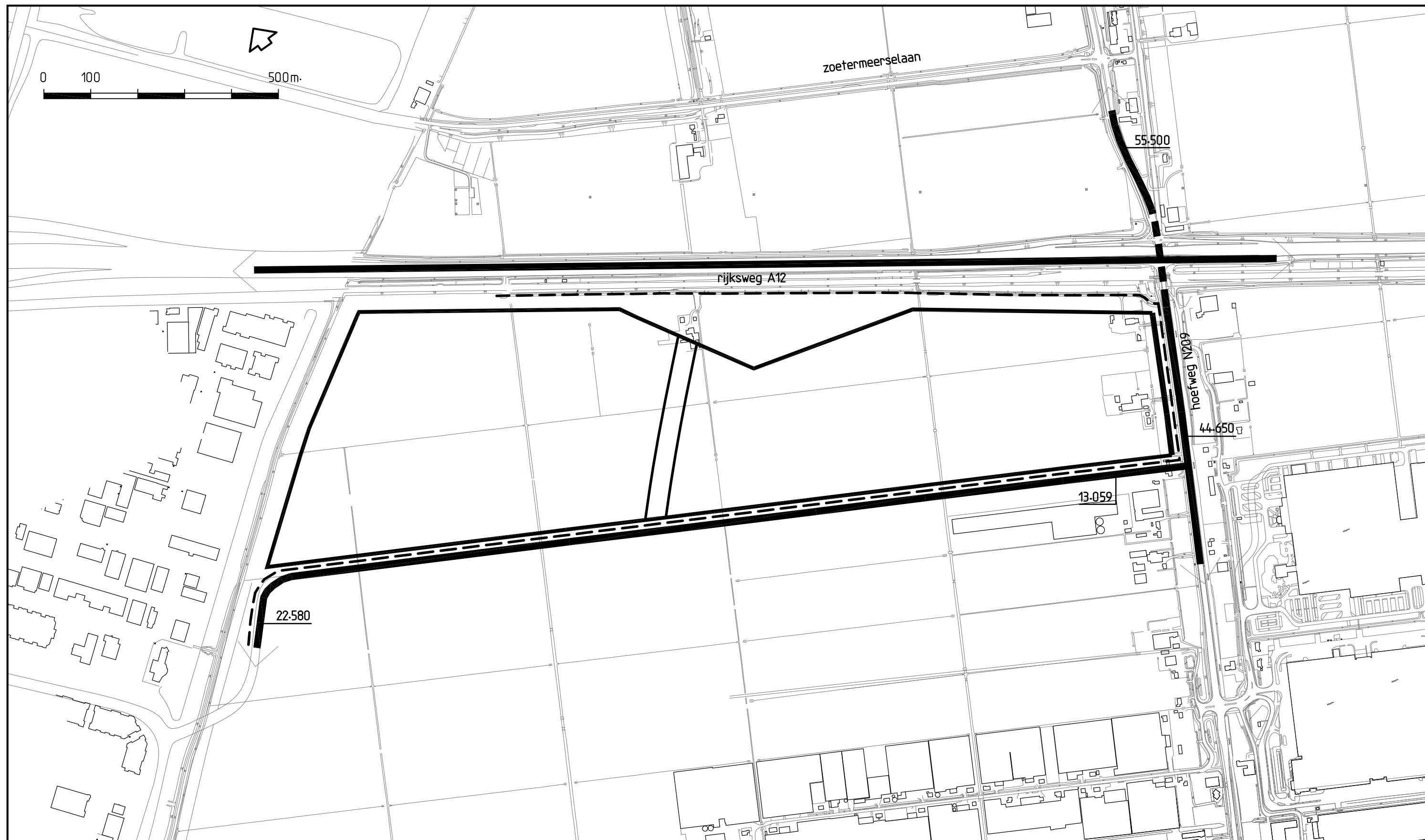
Het knooppunt N209/A12 vormt een knelpunt voor de verkeersveiligheid van het verkeer.

Daarom is conform de Structuurvisie Bleiswijk-Noord uitgegaan van de reconstructie van de aansluiting van de N209 op de A12, in combinatie met het ongelijkvloers maken van de spoorwegovergang in de lijn Utrecht/Den Haag.

De laan van Mathenesse die zuidelijk langs het bedrijventerrein zal worden aangelegd, geeft in westelijke richting verbinding met de Oostweg (N470) via het bestaande bedrijventerrein Lamsinghage in Zoetermeer en in oostelijke richting met de N209. De laan van Mathenesse krijgt ter hoogte van het bedrijventerrein een parallelweg, die mede in verband met calamiteiten, op minimaal twee punten het bedrijventerrein zal ontsluiten. Het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid krijgt hierdoor een goede, vrijwel directe aansluiting op het rijkswegennet. Aan de parallelweg zullen tevens bedrijven worden ontsloten en is er ruimte voor parkeren.

Het toekomstige tracé van de HSL knipt het plangebied in twee delen. De interne ontsluiting van het bedrijventerrein vindt daarom plaats via een randweg rondom het westelijke en het oostelijke deel van het plangebied. Uitgaande van grote bedrijfskavels zal er geen behoefte zijn aan een verfijning van de interne wegenstructuur.

De verwachte verkeersproductie en -attractie van het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid zal op basis van de modelberekeningen van bureau Goudappel Coffeng circa 17.000 mvt/etmaal (vracht- en personenautoverkeer) bedragen (bron: MER-bedrijventerrein Hoefweg (Bleiswijk), deelstudie verkeer en vervoer supplement, Goudappel Coffeng, 7 september 1998).



- hoofdwegennet
 - hoofdwegen bedrijfsterrein
 - secundaire wegen bedrijfsterrein
 - langzaamverkeersroute
- 22.580 mvt/etmaal in 2010

figuur 5
verkeersstructuur

In tabel 1 is weergegeven hoe dit verkeer zich op de omliggende hoofdwegenstructuur zal oriënteren.

Tabel 1 Oriëntatie verkeer bedrijventerrein Hoefweg-Zuid op hoofdwegenstructuur

Weg(vak)Oriëntatie	
Laan van Mathenesse:	
- N209	22%
- N470	78%

Bovengenoemde verdeling is gehanteerd voor de bepaling van de verkeersintensiteiten (mvt/-etmaal) in 2010 op het omliggende wegennet (zie figuur 5).

Naast de voornoemde ontsluiting voor vrachtwagens en personenauto's wordt de mogelijkheid onderzocht voor realisering van een goederenspoor.

Openbaar vervoer en fietsverkeer

Uit het verkeersonderzoek van bureau Goudappel Coffeng dat ten behoeve van het MER is uitgevoerd, blijkt dat van de niet fiets- en voetgangersverplaatsingen 88% met de auto wordt afgelegd en 12% met het openbaar vervoer.

In de directe omgeving van het plangebied (langs de Hoefweg) halteren meerdere regionale buslijnen en een interliner. Wellicht zal in de toekomst ook een buslijn over de laan van Mathenesse worden gerealiseerd.

Indien overgegaan wordt tot de aanleg van de zogenaamde ZoRo-lijn langs de landscheiding, dan zou het bedrijventerrein alsnog een hoogwaardige aansluiting op het openbaar vervoer kunnen krijgen. De kans op realisering van een station is echter vrijwel nihil.

Gelet op de geringe afstand van het bedrijventerrein tot de omliggende woonkernen Zoetermeer (circa 4 km) en Bleiswijk (circa 3 km) en door de directe fietsverbindingen is er een redelijk potentieel voor het fietsgebruik. Langs de laan van Mathenesse zullen fietsvoorzieningen worden gerealiseerd, bij voorkeur vrijliggend, die aansluiten op de vrijliggende fietspaden langs de N209. Ook aan de zuidzijde van de A12 is een fietspad aanwezig. In het ontwerp van de overige wegen en kruispunten binnen het plangebied dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het fietsverkeer. Door het plangebied lopen overigens geen regionale (recreatieve) fietsverbindingen.

Geluid

In het plangebied zijn, na de voorgenomen opheffing van bestaande woonfuncties, geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aanwezig en worden ook geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan biedt echter wel de mogelijkheid voor aanleg van de zuidelijke ontsluitingsweg (laan van Mathenesse) en interne ontsluitingswegen. In de geluidszones (200 meter) van de laan van Mathenesse en de weg parallel aan de N209 zijn bestaande woningen aanwezig.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Gedeputeerde Staten kunnen in bijzondere gevallen een hogere grenswaarde toelaten. Deze waarde mag in geval van een nieuwe weg ten opzichte van een bestaande woning de 65 dB(A) niet overschrijden.

In het kader van het MER heeft adviesbureau Goudappel Coffeng een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor deze bestaande woningen.

Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de nieuwe interne ontsluitingsweg parallel aan de Laan van Mathenesse de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op twee woningen ten zuidoosten van de Laan van Mathenesse zal overschrijden met een maximum van 5 dB(A).

Voorts is uit dit onderzoek gebleken dat het aanleggen van de interne ontsluitingsweg parallel aan de N209 (Parallelweg-Zuid) tot gevolg heeft dat op één woning ten zuidoosten van de Laan van Mathenesse de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt met 2 dB(A). De realisering van deze weg heeft geen akoestische consequenties voor bestaande woningen aan de oostzijde van de N209 (buurtschap Kruisweg).

Ook door de aanleg van de Laan van Mathenesse wordt op vier bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Het betreft wederom de twee bestaande woningen ten zuidoosten van de Laan van Mathenesse. Op één van deze woningen bedraagt de berekende geluidsbelasting 67 dB(A) zodat aanvraag van hogere waarden niet mogelijk is. Deze woning zal worden geamoveerd. Voor de andere woning die zowel ten gevolge van de interne ontsluitingsweg als de Laan van Mathenesse een te hoge geluidsbelasting ondervindt, zal de bestemming wonen worden onttrokken.

Daarnaast wordt ook op twee woningen ten oosten van de N209 de voorkeursgrenswaarde overschreden ten gevolge van de aanleg van de Laan van Mathenesse. Het betreft hier de woningen Hoefweg 217 en Hoefweg 225. Omdat geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk dan wel gewenst zijn om de geluidsbelasting op deze bestaande woningen te beperken tot de voorkeursgrenswaarde is voor deze woningen een hogere grenswaarde vastgesteld van 54 dB(A).

In het bestemmingsplan dat vigeert voor het gebied aan de zuidzijde van de laan van Mathenesse zal de bouwmogelijkheid voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone (200 meter) van deze weg worden opgeheven.

De akoestische consequenties van de verbreding van de A12 en de aanleg van de HSL-Zuid wordt in een afzonderlijk bestemmingsplan geregeld maar zullen geen invloed hebben op het plangebied.

5.3. Milieuzonering

Milieuzonering bedrijventerrein

In de omgeving van het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid komen enkele milieugevoelige bestemmingen voor. De gevoelige functies in de omgeving betreffen woningen langs de Hoefweg, en de Anjerweg. De woonfunctie ter plaatse van De Kraal wordt in verband met de aanleg van de HSL beëindigd.

De mogelijkheid voor de bouw van nieuwe bedrijfswoningen bij kassen direct ten zuiden van het plangebied (binnen een zone van 200 meter) zal via een herziening van het bestemmingsplan Overbuurtsepolder worden uitgesloten.

In bestemmingsplannen waarin bedrijfsbestemmingen voorkomen, wordt gebruikgemaakt van een zogeheten "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten al naar gelang de te verwachten milieubelasting zijn ingedeeld in categorieën. Afhankelijk van de gevoeligheid van een gebied wordt in het bestemmingsplan door middel van een zogeheten milieuzonering aangegeven welke categorieën van bedrijfsactiviteiten ter plaatse algemeen toelaatbaar worden geacht. Een toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen in bijlage 1.

De interne milieuzonering voor het bedrijventerrein is afgestemd op de (geprojecteerde) woningen in de omgeving van het bedrijventerrein. Conform de criteria uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten gelden de onderstaande uitgangspunten voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein:

- categorie 1 en 2:toelaatbaar in de directe omgeving van woningen;
- categorie 3.1:toelaatbaar in de directe omgeving van woningen wanneer er sprake is van ruimtelijke scheiding door een groenstrook of een weg en wanneer het bedrijfsterrein voorzien is van een eigen autoverbinding met de hoofd- en of verbindingswegen;
- categorie 3.2:toelaatbaar op circa 100 meter afstand van woningen;
- categorie 4.1:toelaatbaar op circa 200 meter vanaf woningen;
- categorie 4.2:toelaatbaar op circa 300 meter vanaf woningen.

De milieuzonering die in dit bestemmingsplan is opgenomen komt voort uit het bestemmingsplanalternatief uit het MER. Naast de bovenstaande richtafstanden is daarbij rekening gehouden met het vestigingsprogramma voor bedrijven en de verwachte cumulatieve geluidshinder die optreedt ter plaatse van de aanwezige woningen in de omgeving. Bedrijven uit categorie 5 en inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidshinder, zijn om deze reden niet toegestaan op het bedrijventerrein.

Op grond van deze uitgangspunten kunnen op het zuidelijke deel van het bedrijventerrein bedrijfsactiviteiten uit categorie 4.1 worden toegestaan. Op de noordelijke helft van het bedrijventerrein worden ook bedrijfsactiviteiten uit categorie 4.2 toegestaan. Direct ten westen van het HSL-tracé is via een subbestemming tevens de vestiging van een elektriciteitscentrale mogelijk gemaakt. De eventuele realisering van een rioolwaterzuivering kan plaatsvinden op het overgrote deel van het terrein, waar bedrijfsactiviteiten uit categorie 4.1 en categorie 4.2 toelaatbaar zijn.

Het bovenstaande betekent overigens niet dat alle bedrijven die passen binnen het toelatingsbeleid daadwerkelijk kunnen worden toegelaten. Het bestemmingsplan biedt namelijk slechts een globaal kader voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten; in het milieuvergunningenspoor vindt toetsing plaats aan de hand van de concrete situatie. Hierbij kan het voorkomen dat een bedrijf wel past binnen het geformuleerde toelatingsbeleid, maar bijvoorbeeld vanwege de werkelijke milieuhinder geen milieuvergunning kan krijgen of aan strengere milieuvoorschriften zal moeten voldoen.

Ook de uitoefening van bepaalde activiteiten uit een hogere categorie hoeft niet in alle gevallen onaanvaardbaar te zijn. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. Met name komt het voor dat een bedrijf door de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de betreffende activiteit een vrijstelling worden verleend (passende maatregelen worden in dergelijke gevallen geregeld via de vergunning in het kader van onder meer de Wet milieubeheer).

Bedrijfswoningen

In het voorliggende plan worden geen bedrijfswoningen toegestaan.

Bedrijfswoningen op een bedrijventerrein kunnen om milieuhygiënische redenen beperkingen opleggen aan de bedrijfsuitoefening van bedrijven, omdat bedrijfswoningen in het kader van de milieuvergunning worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Dit kan op dit bedrijventerrein met name tot problemen leiden omdat er sprake zal zijn van bedrijfsactiviteiten en transportbewegingen in de avond- en nachtperiode. In deze perioden moet namelijk aan strengere geluidsnormen worden voldaan. Om deze reden worden nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein uitgesloten.

5.4. Bodem en waterhuishouding

Bodemkwaliteit

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voordat nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden aangetoond moet worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de beoogde functie.

In het kader van het MER is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het plangebied is thans voornamelijk in gebruik als bouwland en grasland. Vanwege dit gebruik kan er in het gehele gebied sprake zijn van enige verontreiniging met onder andere zware metalen en be-

strijdingsmiddelen. Vooral ter plaatse van aanwezige bebouwing kan sprake kan zijn van bodemverontreiniging als gevolg van bedrijfsactiviteiten op de aanwezigheid van opslagtanks voor huisbrandstof.

Voordat het bedrijventerrein wordt gerealiseerd dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de beoogde functie.

Waterhuishouding

Het plangebied ligt geheel binnen de Polder Bleiswijk. De huidige poldergrens en de peilvakken zullen gehandhaafd blijven. Het waterpeil zal ten opzichte van de huidige situatie met ongeveer 25 cm worden opgezet. Omdat het aandeel verharding in het plangebied sterk toeneemt, zal het oppervlak aan waterberging worden vergroot tot circa 7,5%. De waterberging zal plaatsvinden binnen het HSL-park en de diverse hoofdwatgangen, zoals weergegeven in figuur 6. Ten behoeve van de realisering van het bedrijventerrein zullen plaatselijk enkele (delen van) hoofdwatgangen worden gedempt en enkele nieuwe hoofdwatgangen worden gerealiseerd, zoals direct ten oosten van de HSL. De oevers van de watgangen zullen zoveel mogelijk natuurvriendelijk worden ingericht. De waterafvoer vanuit de Polder Bleiswijk vindt plaats in zuidelijke richting via de Eerste Tocht, de Derde Tocht en de watgang langs de HSL. De watertoevoer naar de wijk Rokkeveen in Zoetermeer blijft overigens gewaarborgd.

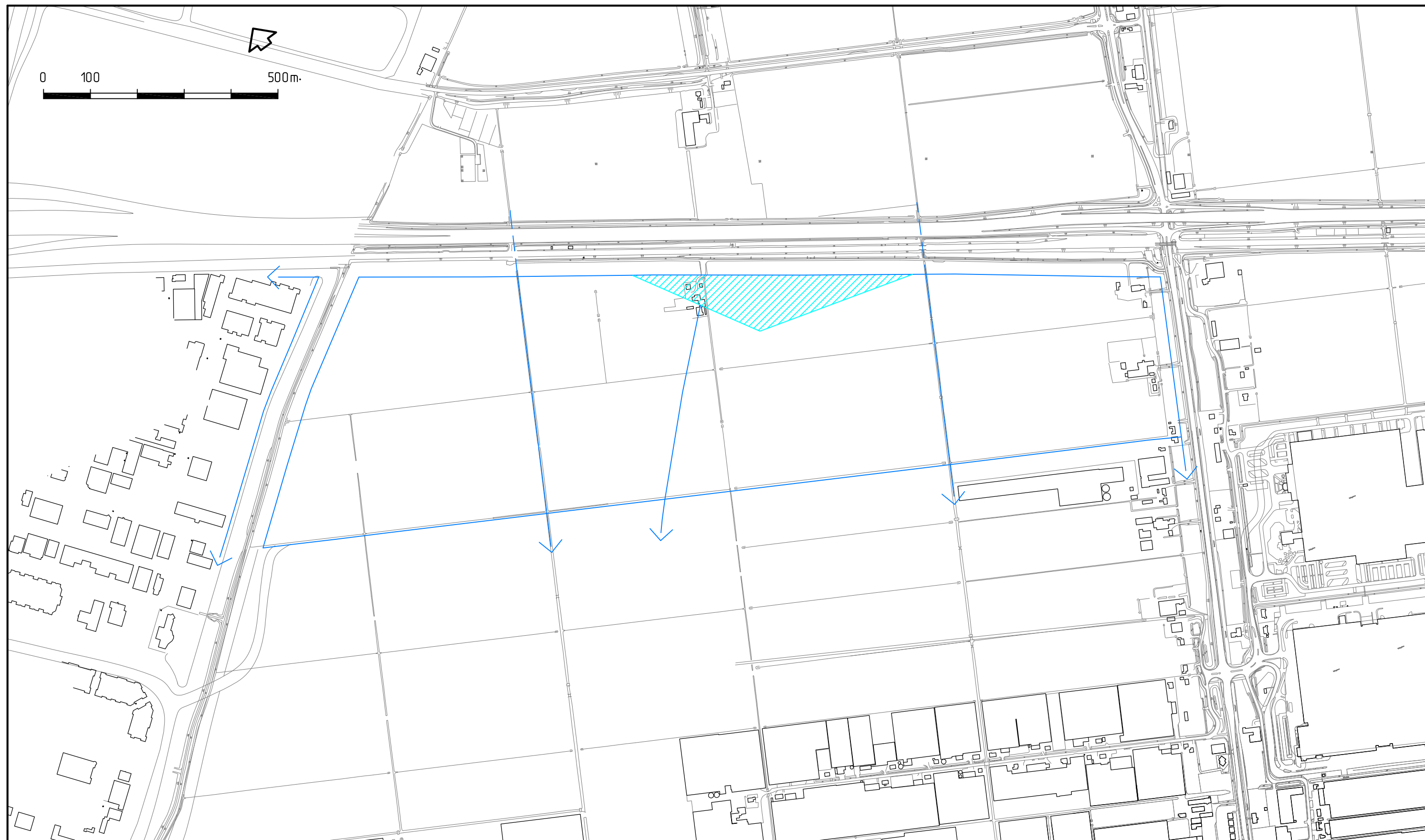
Op het bedrijventerrein kan een goede waterkwaliteit worden bereikt door voldoende watercirculatie tot stand te brengen, door schoon regenwater direct naar het oppervlaktewater af te voeren en door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en helofytenfilters (in brede watgangen en/of in grote waterpartijen). Door het toestaan van een natuurlijker peilbeheer (fluctuerend) wordt extra water in het plangebied geconserveerd en hoeft minder snel water van slechtere kwaliteit ingelaten te worden. Voor het rioolstelsel wordt uitgegaan van een verbeterd gescheiden stelsel.

5.5. Leidingen

Binnen het plangebied komen diverse planologisch relevante (bestaande en geplande) leidingen voor.

Voor de brandstofleiding (12") geldt een zakelijk rechtstrook van 4.00 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Bedrijven met de bovengrondse installaties en/of bovengrondse opslag van brandbare/explosieve en/of giftige stoffen en kantoren bestemd voor meer dan 50 personen worden uitgesloten binnen de minimale bebouwingsafstand die zich uitstrekt tot 14.00 m ter weerszijden van de leiding.

De gereserveerde buisleidingenstrook is aan de zuidzijde van de A12 geprojecteerd. Uit overleg met de provincie is gebleken dat ten behoeve van de aanleg van leidingen een zone met een minimale breedte van 50.00 m dient vrijgehouden te worden van bebouwing. Aan weerszijden van deze strook strekt zich een toetsingsgebied uit tot 180 meter vanuit de buitenste leiding. In deze zone gelden beperkingen voor gevoelige bebouwing. Bedrijventerreinen kunnen echter wel in het toetsingsgebied worden aangelegd. Binnen het veiligheidsgebied, dat zich uitstrekt van 5.00 tot 60.00 m uit het hart van de buitenste leiding, worden echter bedrijven met de bovengrondse installaties en bovengrondse opslag van brandbare/explosieve en/of giftige stoffen en kantoren voor meer dan 50 personen uitgesloten.



- hoofdwatengang
- ▨ gebied met watergberging

figuur 6
waterhuishouding

6.1. Planvorm

De inrichting van het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid is thans op hoofdlijnen bekend. De exacte invulling van het terrein is mede afhankelijk naar het programma dat zal worden gerealiseerd. Dit programma is indicatief omdat het afhankelijk is van de vraag. De totale looptijd van de invulling van het bedrijventerrein is aanzienlijk. Dit alles vraagt om een bestemmingsplan dat voldoende flexibel is om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen. Het is echter gewenst een aantal randvoorwaarden in het bestemmingsplan op te nemen waaraan de inrichting van het gebied dient te voldoen. Daarom is gekozen voor een globale opzet van het bestemmingsplan, waarbij op de kaart de belangrijkste functies zijn weergegeven in de vorm van globale eindbestemmingen, met een rechtstreekse bouwtitel. Een beschrijving in hoofdlijnen maakt onderdeel uit van de voorschriften. In deze beschrijving in hoofdlijnen is beschreven op welke wijze met het onderhavige bestemmingsplan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan de gronden.

Parallel aan het ontwerp van het bestemmingsplan is het Kwaliteitsdocument en Stedenbouwkundig Matenplan opgesteld. Deze plannen vormen samen de garantie voor een hoogwaardige inrichting van het terrein op lange termijn. Het Kwaliteitsdocument en Stedenbouwkundig Matenplan wordt ook vastgesteld door de gemeenteraad en is bestuurlijk uitgangspunt.

6.2. Bestemmingen

Bedrijfsdoeleinden

In het plangebied komen slechts enkele bestemmingen voor. De belangrijkste bestemming is uiteraard de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Door middel van subbestemmingen op de kaart is aangegeven welke categorieën van bedrijven op welke plaatsen toelaatbaar zijn. De gronden waarop een elektriciteitscentrale zal worden gebouwd, hebben een specifieke subbestemming gekregen. Mocht de elektriciteitscentrale niet worden gerealiseerd, dan kunnen de gronden ook voor andere bedrijven worden benut. Eveneens door middel van een specifieke subbestemming is aangegeven dat een groot deel van het plangebied uitsluitend bestemd is voor agrogelieerde bedrijven.

De belangrijkste ontsluitingswegen en waterlopen zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Een deel van de reeds aanwezige bebouwing op de gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden heeft een nadere aanwijzing "bijzondere bebouwing" gekregen. Deze bebouwing is bestemd voor horecabedrijven. Indien het niet haalbaar blijkt om de bebouwing te benutten voor deze functie, kan een vrijstellingsbevoegdheid worden toegepast, teneinde de gebouwen te kunnen benutten voor gewone bedrijvigheid.

Aan de noordkant van het plangebied is een reservering voor een leidingenstraat opgenomen. De betreffende gronden hebben een subbestemming BI gekregen. Ter plaatse van de leidingenstraat mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Per deelgebied, zoals aangegeven in een figuur in de beschrijving in hoofdlijnen, is de toelaatbare hoogte van bebouwing geregeld.

Verkeersdoeleinden

De geprojecteerde ontsluitingsweg aan de zuidkant van het plangebied heeft een bestemming Verkeersdoeleinden gekregen.

Een deel van de gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden zal mogelijk worden benut voor de verbreding/reconstructie van de Rijksweg en de spoorlijn ten noorden van het plangebied. Op deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid gelegd. De bestemming ter plaatse mag worden gewijzigd in een verkeersbestemming.

Groenvoorzieningen en water

De groenzone langs de westrand van het plangebied en het zuidelijke deel van het HSL-park hebben de bestemming Groenvoorzieningen en water gekregen.

Vergelijkbaar met de subbestemming BI is de reservering voor de leidingenstraat bestemd als GWI. Hiervoor geldt een vergelijkbare regeling als bij de bestemming Bedrijfsdoeleinden.

Leidingen

De in het plangebied aanwezige brandstofleiding is als zodanig bestemd. Ter plaatse van deze leiding geldt een dubbele bestemming. Bouwwerken ten behoeve van een andere bestemming zijn slechts toelaatbaar indien de leidingbelangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Voor een uiteenzetting over de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de desbetreffende rapportage.

Op 7 mei 1998 zijn de voorontwerpbestemmingsplannen Bedrijventerrein Hoefweg-Noord en Hoefweg-Zuid met milieueffectrapportage en de bijbehorende stukken in het kader van de inspraakprocedure ingevolge artikel 6a WRO gedurende 5 weken ter inzage gelegd. Tevens vond in deze periode op 26 mei 1998 een inspraak/informatieavond plaats.

Voor en na de inspraakavond konden er schriftelijke reacties worden ingediend. Elke reactie is gevolgd door een hoorzitting, waarin elke ingediende reactie nader toegelicht kon worden.

Tevens zijn de beide voorontwerpbestemmingsplannen in het kader van vooroverleg ex artikel 10 Bro voorgelegd aan verschillende instanties.

Wegens de omvang van het aantal reacties uit de inspraak- en overlegprocedure is besloten om deze niet in het bestemmingsplan op te nemen, maar in een aparte nota te bundelen. Voor de reacties en hun beantwoording wordt dan ook verwezen naar de "Rapportage inspraak- en overlegprocedure" van de gemeente Bleiswijk, behorende bij de bestemmingsplannen Hoefweg-Noord en Hoefweg-Zuid.

In het kader van de inspraakprocedure wordt er tevens intensief overleg gevoerd met de klankbordgroep De Kruisweg en de Ondernemersvereniging Bleiswijk. Naast het genoemde overleg wordt er met beide partijen een uitgebreide correspondentie gevoerd.

In het overleg en de correspondentie komen zowel de reacties van de beide partijen als de beantwoording ervan door de gemeente aan bod. Wegens het feit dat het overleg nog niet is afgerond, zijn beide partijen wel in de nota als belanghebbenden opgenomen, maar wordt er niet ingegaan op inhoudelijke aspecten.

bijlagen bij de toelichting

Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Omdat de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt voor de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen zijn hierbij alleen de ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar);
- verkeersaantrekkende werking.

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijven in in zes gewone categorieën (waarbij twee categorieën nog zijn onderverdeeld in subcategorieën) en drie A-categorieën. Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 op zeer zware industrie. De drie A-categorieën (categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A) bevatten de inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

Gebruikte bronnen

Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 1992. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

De lijst is ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met behulp van andere bronnen en praktijkervaringen verder verfijnd (o.a. differentiatie naar grootte). De Staat van Bedrijfsactiviteiten wijkt dus op een aantal punten af van de lijst van bedrijfstypen van de VNG.

In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is voor de indeling van de bedrijven naar activiteiten uitgegaan van de nieuwe Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993. Deze SBI-codes komen niet overeen met de in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" gehanteerde SBI-codes. Met behulp van een schakelschema van de Kamers van Koophandel en Fabrieken kunnen de oude codes uit de VNG-publicatie worden omgezet naar de Standaard Bedrijfsindeling 1993.

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden van de lijst van bedrijfstypen teruggebracht tot zes categorieën. Met het oog op de praktische toepassing zijn in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten de categorieën 3 en 4 nader onderverdeeld in elk twee subcategorieën.

De richtafstanden en het aspect verkeersaantrekkende werking zijn vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

categorie 1 :bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.

categorie 2 :bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies.

categorie 3:bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd- en/of verzamelwegen:

.subcategorie 3.1: toelaatbaar aan de rand van woonwijken, echter in het algemeen gescheiden door een weg of een groenstrook;

.subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 meter).

categorie 4 :bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:

.subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 meter;

.subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 meter.

categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (richtafstanden van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 meter, categorie 6: 1.500 meter).

Met name bij bedrijven uit categorie 3.1 is er van uitgegaan dat bij de inrichting van het terrein (wijze van ontsluiting, situering van bebouwing) voldoende rekening wordt gehouden met mogelijke hinder in de directe omgeving. Dit kan in voorkomende gevallen worden afgedwongen door middel van de in de voorschriften opgenomen bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan onder meer de situering van de bebouwing.

De bedrijven uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A komen voor wat betreft de mate van hinder en gewenste afstand overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6 maar zijn alleen toelaatbaar als op het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 en verder respectievelijk 53 en verder van de Wet geluidhinder wordt vastgesteld.

Bij de bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid is (behalve voor categorie 2) uitgegaan van zonering ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor andere omgevingstypen zoals incidentele woonbebouwing, woonbebouwing in een stedelijke omgeving, andere gevoelige functies of stiltebehoevende gebieden met natuurwaarden kunnen, indien de situatie daartoe aanleiding geeft, de richtafstanden worden aangepast. Dit zal per geval beoordeeld moeten worden.

Opzet van de Staat

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (zie ook de inhoudsopgave):

-indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);

-indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Hiervoor is gebruikgemaakt van de SBI. Deze indeling wordt hier gebruikt om bedrijfsactiviteiten in te kunnen delen. Het kan dus voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In die gevallen geldt dan de hoogste categorie van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld om te voorkomen dat dergelijke relatief weinig hinderlijke bedrijven zich alleen op grootschalige bedrijventerreinen kunnen vestigen. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd aan de indeling volgens hoofdstuk I gekoppeld en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidshinder en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijfstypen waar vaak kleinere, weinig hinderlijke bedrijven voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3); bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de staat aangegeven maatgevende milieuaspecten.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Ten slotte is het denkbaar dat in de planperiode het algemene beeld van de in de Staat genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten zich als gevolg van bepaalde technologische ontwikkelingen in positieve zin wijzigt. Om hierop adequaat te kunnen reageren, zijn burgemeester en wethouders in dergelijke situaties bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.



GEMEENTE BLEISWIJK

Voorstel nr. 99/19

Bleiswijk, 23 februari 1999

Onderwerp:

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid

Aan de gemeenteraad,

Met ingang van 13 oktober 1998 heeft gedurende vier weken het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid" ter inzage gelegen.

Met betrekking tot dit ontwerp-bestemmingsplan zijn negentien zienswijzen kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn individuele hoorzittingen gehouden.

De zienswijzen, de verslagen van de hoorzittingen en de beantwoording van de zienswijzen zijn opgenomen in de bij het onderhavige bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid" en het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoefweg-Noord" behorende notitie "Behandeling Zienswijzen". Hierin zijn de redenen aangegeven waarom al dan niet aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen.

Naar aanleiding van ambtshalve overwegingen wordt het wenselijk geacht de voorschriften/ plankaart op enkele onderdelen te wijzigen. Deze overwegingen zijn eveneens weergegeven in de notitie "Behandeling Zienswijzen".

Aan het bij dit voorstel horende besluit zijn de belangrijkste aangepaste artikelen gehecht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan in verband met de zienswijzen en de ambtshalve overwegingen.

Wij stellen u voor te besluiten conform het vermelde in bijgaand besluit ten aanzien van de zienswijzen en ambtshalve overwegingen en de vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid".

Na de vaststelling door uw raad krijgen reclamanten bericht van uw beslissing, terwijl het plan wederom gedurende vier weken ter inzage zal worden gelegd. Reclamanten, alsmede een ieder die bedenkingen heeft tegen de wijzigingen welke bij de vaststelling van het plan ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht, kunnen bedenkingen schriftelijk kenbaar maken bij Gedeputeerde Staten.

Bij het besluit behoren de volgende bijlagen:

- notitie "Behandeling Zienswijzen";
- bijlagen behorend bij de notitie "Behandeling Zienswijzen";
- wijzigingenkaart nummer 8274.10.

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken, waaronder het advies van de commissie Grondgebied en Middelen, liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Bleiswijk,
de secretaris, de burgemeester,

[REDACTED]

[REDACTED]



GEMEENTE BLEISWIJK

Voorstel nr. 99/28

Bleiswijk, 10 maart 1999

Onderwerp:

aanbiedingsbrief bij voorstellenpakket
m.b.t. bedrijventerreinen Hoefweg

Aan de gemeenteraad,

Op de agenda van uw vergadering van 11 maart 1999 staat een aantal punten die de bedrijventerreinen Hoefweg (Noord en Zuid) betreffen en die onderling op verschillende wijzen samenhangen. Met het oog op een goed beeld van de onderlinge samenhang van deze punten schetsen wij in deze "aanbiedingsbrief" in het kort de positie van deze verschillende stukken.

Aansluitend gaan wij in op een aantal concrete onderwerpen die tijdens de gezamenlijke vergadering van de commissies Grondgebied en Middelen van 4 maart 1999 aan de orde zijn geweest en van onze kant een nadere toelichting vragen.

1. Kwaliteitsdocument en stedenbouwkundig matenplan

Dit document heeft als doel een leidraad te vormen bij het inrichten, uitgeven en beheren van het plangebied. Zoals bekend zal de ontwikkeling van de twee bedrijventerreinen een vrij lange looptijd kennen (zeker 10-15 jaar). Om deze reden is gekozen voor niet-gedetailleerde bestemmingsplannen, waarmee ruimte wordt geboden om toekomstige ontwikkelingen te kunnen volgen op gebied van economie, stedenbouw, architectuur, transport en distributie en niet in de laatste plaats milieu. Het kwaliteitsdocument gaat daarom verder waar het bestemmingsplan ophoudt. Belangrijke elementen uit het kwaliteitsdocument zijn de basisinrichting voor de openbare ruimte, alsmede de hoofdopzet van de bebouwing. Deze verschaffen het eerste beeld van hetgeen de gemeente in kwalitatieve zin voor heeft met het plangebied. Dit beeld zal zich in de komende jaren binnen de grenzen van de beide bestemmingsplannen verder ontwikkelen en concreter worden. Het bestemmingsplan verwijst om deze reden naar het kwaliteitsdocument en stedenbouwkundig matenplan, dat daarmee onderdeel wordt van het bestemmingsplan.

Vanwege de flexibiliteit voor de toekomst wordt dit document afzonderlijk vastgesteld opdat het, in een hogere frequentie als het bestemmingsplan, periodiek herzien kan worden aan de hand van actuele ontwikkelingen. Wij denken daarbij aan minimaal eens in de vijf jaar, met in de beginperiode zelfs een nog kortere periode voor aanpassing. Na besluitvorming van uw raad zal een nieuwe versie worden gedrukt waarin alle gewenste aanvullingen en wijzigingen worden aangebracht. Zo is in de raadsvoorstellen voor de bestemmingsplannen een aantal wijzigingen in het kaartmateriaal ter besluitvorming aan u voorgelegd. Het kwaliteitsdocument dient uiteraard kaartmateriaal te bevatten dat

naadloos aansluit op dat van het bestemmingsplan. Daarom zullen de kaarten in het kwaliteitsdocument na besluitvorming overeenkomstig worden aangepast.

2. MER (Milieu-effect rapport)

Het MER heeft één wettelijke hoofddoelstelling: ervoor zorgen dat de milieu-effecten van plannen op een volwaardige manier worden meegewogen.

Bij de ontwikkeling van het MER heeft ons college daar als eigen speerpunt aan toegevoegd: het bereiken van een zo aanvaardbaar mogelijk leef- en woonklimaat voor het buurtschap Kruisweg. Tijdens het proces waarin het MER is ontwikkeld, is daar een tweede speerpunt bij gekomen. Het is namelijk een bijzondere situatie dat een bedrijventerrein op de grens van het Groene Hart wordt ontwikkeld, met "om de hoek" het toekomstige Bentwoud, de Vinex-wijk Oosterheem en het buurtschap Kruisweg. Daarom is er als beleidslijn voor gekozen zoveel als mogelijk het zgn. meest-milieu-vriendelijke alternatief (MMA) toe te passen, daar waar dat uit milieu-overwegingen nuttig, nodig en ook mogelijk was. Met name thema's als duurzaam bedrijventerrein en hinder als gevolg van de geluidsproblematiek zijn hier voorbeelden van. Uit het definitief advies van de Commissie MER blijkt ook haar waardering voor deze beleidslijn.

Het voorstel is thans om het MER vast te stellen zonder daarin wijzigingen aan te brengen. Dat betekent dat er in de bestemmingsplannen reeds in voldoende mate rekening is gehouden met milieu-aspecten en dat er geen redenen zijn tot het aanbrengen van wijzigingen.

3. Verzoek hogere waarden.

Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt (vaststelling is anders niet toegestaan) dient voor woningen die door de plannen Hoefweg (Noord en Zuid) een hogere geluidsbelasting op de gevel krijgen dan als norm in de Wet geluidhinder is aangegeven, een ontheffing te worden verstrekt door Gedeputeerde Staten. Het verzoek daartoe is door ons college ingediend en inmiddels is bekend dat (volgens planning) Gedeputeerde Staten het besluit tot deze ontheffing genomen heeft.

4. Bestemmingsplan.

Dit vormt de kern van het voorstellenpakket en heeft een juridisch bindende status naar de burger. In een afzonderlijke nota zijn alle zienswijzen op de beide bestemmingsplannen uitgebreid behandeld. Zoals u in onze raadsvoorstellen nrs. 99/18 en 99/19 heeft kunnen lezen, hebben wij naar aanleiding van deze zienswijzen verschillende wijzigingen in de plannen aangebracht. Voor Hoefweg-Noord betreft dit met name het terugbrengen van de maximale bouwhoogte in de meeste deelgebieden tot 20.00 m. Voor Hoefweg-Zuid gaat het met name om het alsnog wegbestemmen met twee woningen die een grote mate van geluidhinder zullen ondervinden. Ten opzichte van twee zienswijzen zal (zoals in de nota is vermeld) de tekst van de beantwoording nog nader redactioneel aangevuld worden.

5. Hervestiging voorkeursrecht.

De Wet voorkeursrecht gemeenten bepaalt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan het reeds gevestigde voorkeursrecht opnieuw voor het gehele plangebied moet worden hervestigd. Dit betreft dus geen nieuwe beslissing, maar in feite een door de wet voorgeschreven verlenging. Hiermee wordt in ieder geval de beschermende werking van het voorkeursrecht gecontinueerd.

Wij vertrouwen hiermede de samenhang van de agendapunten te hebben verduidelijkt. Het belang van de volgorde waarin de punten dienen te worden behandeld, hopen wij hiermee impliciet ook te hebben verklaard.

Behandeling in gezamenlijke commissievergadering 4 maart 1999

Tijdens de gezamenlijke vergadering van de commissies Grondgebied en Middelen van 4 maart 1999, die vrijwel geheel aan deze voorstellen was gewijd, zijn enkele concrete punten aan de orde gekomen die een nadere toelichting van ons college vragen. Naar onze mening betreft het ook de belangrijkste punten die uit de zienswijzen naar voren zijn gekomen. Wij gaan er puntsgewijs op in.

a. De status van het kwaliteitsdocument/stedenbouwkundig matenplan

Zoals in onze algemene toelichting onder punt 1. al is aangeduid, vormt het kwaliteitsdocument een nadere invulling en concretisering van het bestemmingsplan. Om die reden wordt het als een bij de beide bestemmingsplannen behorende bijlage aangemerkt. Met het oog op een tijdige actualisering wordt het ook als afzonderlijk document vastgesteld, met de mogelijkheid het periodiek via een nieuw raadsbesluit (gewijzigd) opnieuw vast te stellen.

Tijdens de commissievergadering is ons duidelijk geworden dat onderdelen van het kwaliteitsdocument misverstanden hebben opgeroepen voor wat betreft de juridische "hardheid". Zoals reeds eerder opgemerkt zijn de belangrijke "harde" elementen uit het kwaliteitsdocument de basisinrichting voor de openbare ruimte, alsmede de hoofdopzet van de bebouwing. Concreet zijn dit de pagina's 12 t/m 17, 20 t/m 38 alsmede de even pagina's vanaf 40. Deze elementen hebben bij de uitwerking van de bestemmingsplannen een bindend karakter.

De drie-dimensionale afbeeldingen op de pagina's 18, 19, 36, 37 en op de **oneven** pagina's vanaf 39 moeten slechts als indicatie en suggestie worden gezien en dus als visuele verduidelijking. Zij hebben geen enkel bindend karakter.

In de definitieve versie van het document (dat na de besluitvorming in uw raad wordt vervaardigd) zal dit indicatief karakter beter worden benadrukt. Ook zullen passages die misverstanden kunnen opwekken worden gewijzigd (zoals reclames die "groot en uitbundig" zouden mogen zijn).

b. De geluidssituatie van de Kruisweg

In het raadsvoorstel omtrent het MER (nr. 99/21) is reeds aangegeven dat een afstand van 100 m. wordt gerealiseerd tussen de bedrijfsbebouwing langs de N209 en de nabij gelegen bebouwing van de Kruisweg. Dit betreft vooral afstand die wij om **visuele** redenen wensen aan te brengen. Deze norm heeft helaas tot enige misverstanden geleid in relatie tot de door ons beoogde verschuiving van het tracé van de N209.

Het is de intentie van ons college om in de afzonderlijke procedure voor het bestemmingsplan en het MER voor de N209 het tracé van de weg in westelijke richting te verschuiven. Wij hebben het dan concreet over een maat van 10 á 20 meter. De nieuwe verdubbelde N209 komt dan westelijk van het huidige tracé te liggen. Het huidige tracé met bermen zal dan benut worden voor een bufferruimte van groen en water waarin ook geluidwerende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Zie ook de doorsnede op blz. 24 en 25 van het kwaliteitsdocument. In het bestemmingsplan Hoefweg-Noord is de ruimte voor deze verschuiving volledig opgenomen. Besluitvorming over deze verschuiving kan echter pas in het kader van het bestemmingsplan en MER N209 plaatsvinden. Onze intentie moge u echter duidelijk zijn, sterker nog: wij zien dit als een opdracht aan onszelf om dit resultaat te realiseren.

Uit de onderzoeken die in het MER zijn opgenomen, is voorts gebleken dat het huidig geluidsniveau bij woningen op de Kruisweg ligt tussen de 60 en 65 dB(A). De Wet geluidhinder schrijft een beoogd niveau voor van **minder dan 50 dB(A)**. Een dergelijk resultaat kan alleen maar worden bereikt door een zgn. gebouwde geluidwerende voorziening aan te brengen (geluidswal of -scherm), met wellicht in een enkel geval individuele maatregelen aan de woning. Dit zal in de MER N209 dan ook uitgewerkt moeten worden. Na realisatie van zo'n gebouwde voorziening daalt het belaste geluidsniveau op de Kruisweg zodanig dat een verdere verschuiving van het bedrijventerrein in westelijke richting niet of nauwelijks extra geluidsrendement oplevert. De door de Commissie MER gedane suggestie op dat punt hoeft derhalve niet te worden opgevolgd, omdat op andere wijze (geluidsscherm) al tegemoet wordt gekomen aan de geluidhinder voor de Kruisweg. Sterker nog: in absolute zin zal na verschuiving van de N209 en realisatie van geluidsvoorzieningen, de geluidssituatie voor de Kruisweg aanmerkelijk verbeteren !

c. De maximale bouwhoogte langs de N209

Naar aanleiding van de zienswijzen van de bewoners van de Kruisweg hebben wij reeds besloten om de aanvankelijk gedachte maximale bouwhoogte van 30.00 m. terug te brengen tot 20.00 m. Alleen in deelgebied III, dat midden in het bedrijventerrein Hoefweg-Noord ligt, is deze hoogte nog gehandhaafd. Aangezien de stedenbouwkundige niet uitsluit dat deze hoogte voor incidentele stedenbouwkundige accenten niet voldoende is, hebben wij een ontheffing tot maximaal 30.00 m. opgenomen.

Voor alle duidelijkheid benadrukken wij hier dat onze intentie volstrekt overeenkomt met de opvattingen van de raadscommissies. Dat betekent dat 20.00 m. voor de hoofdbebouwing absoluut de bovengrens is. Hoger willen en wensen wij niet en is uit bedrijfsoverwegingen ook nauwelijks nodig. De discussie gaat dan nog slechts over de mate waarin vrijstelling mag worden verleend. Wij zijn geen voorstander van

een volstrekt "slot op de deur". Wij hebben echter wel oog voor de opvattingen vanuit de raad. Daarom hebben wij in bijgevoegd erratum een correctie op artikel 6, lid 11a, aangebracht die bepaalt dat deze accenten -voor zover de bebouwing is gelegen langs de N209- over **maximaal 20%** van de daar aanwezige totale gevellengte van de bebouwing mag worden gerealiseerd. Deze norm wordt per gebouw getoetst, wat voorkomt dat één gebouw de volledige marge van de gehele oostgevel van het bedrijventerrein zou kunnen benutten. Wij vertrouwen hiermee aan de wens vanuit de raad tegemoet te komen.

d. De kwaliteit van de bebouwing langs de N209

In de discussie is zorg naar voren gekomen over de mogelijkheid dat langs de N209 één lange rij dockshelters gerealiseerd zou kunnen worden. Dit beeld is wellicht ontstaan door de drie-dimensionale prenten die op voorlichtingsavonden zijn getoond. Het college heeft oog voor de wens om een kwalitatieve randzone te creëren langs de N209, met name gericht op de Kruisweg. Dat wordt niet alleen bereikt door bijvoorbeeld (hoogwaardige) kantoren, maar vooral door optimale architectonische kwaliteit. Wij zijn voornemens dat te bereiken door een in te stellen **kwaliteitsteam** en door de voorgenomen bebouwing samen met de realisator zo optimaal mogelijk vorm te geven. Hiermee prikkelen gemeente en realisator elkaar tot een optimaal resultaat.

Voorts wijzen wij op de tekst op blz. 20 van het inspraakrapport MER, waarin onze intentie is vastgelegd om bij de uitgifte van terreinen te bezien in hoeverre de hinder voor het buurtschap Kruisweg verminderd kan worden door bijvoorbeeld bedrijven te vestigen die 's nachts niet produceren. Dat zou ook kunnen leiden tot dockshelters die voornamelijk aan de westzijde of aan de noord/zuidzijde van het gebouw worden gepland.

e. Hoe om te gaan met reclames op bedrijfsgebouwen

Ook op dit punt blijken de indicatief bedoelde drie-dimensionale afbeeldingen in het kwaliteitsdocument tot misverstanden te hebben geleid. Afmetingen van reclameborden lijken in tegenspraak met de bestemmingsplannen. Zoals reeds onder punt a. is aangegeven, zullen wij deze drie-dimensionale afbeeldingen aanpassen.

Reeds eerder hebben wij naar aanleiding van o.m. de zienswijze van mevr. C.D. de Jager besloten een extra artikel 6 lid 15 op te nemen in de bestemmingsplanvoorschriften omtrent reclames (zie blz. 20 en 21 van de behandeling zienswijzen).

Concreet: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen t.a.v. de toepassing en het gebruik van verlichte handelsreclame en naamborden, teneinde hinder en hinderlijke lichtval op de woningen en bijbehorende tuinen c.q. gronden aan de Kruisweg zoveel mogelijk te beperken.

Wij staan daarbij, conform de opvattingen van de bewoners van de Kruisweg en van de beide raadscommissies, een **terughoudend** reclamebeleid voor. De bestemmingsplanvoorschriften lenen zich echter niet voor gedetailleerde bepalingen op dit punt. Daarom hebben wij besloten het binnenkort in te stellen kwaliteitsteam te verzoeken basisregels voor reclame-uitingen op te stellen, die als kader voor de welstandstoetsing ingevolge de Woningwet en de Bouwverordening door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Hiermee geven wij uw raad de mogelijkheid om eigen gemeentelijk beleid te formuleren en sluiten wij aan bij de bestaande wettelijke toetsings- én nalevingsmogelijkheden.

Tot slot

Tot slot treft u hierbij een erratum aan op de voorstellen die reeds voor de commissiebehandeling waren verspreid. Het betreft de gewijzigde nieuwe tekst van artikel 6 lid 11a van het bestemmingsplan "Hoefweg-Noord".

Wij stellen u voor de besluitvorming met inachtneming van deze nadere toelichting en dit erratum te laten plaatsvinden.

Burgemeester en wethouders van Bleiswijk,
de secretaris, de burgemeester,
[REDACTED] [REDACTED]



GEMEENTE BLEISWIJK

Besluit nr. 99/19

Onderwerp:

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid

De raad van de gemeente Bleiswijk;

overwegende,

dat het voor-ontwerp van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid onderwerp is geweest van inspraak; dat een verslag van de op 26 mei 1998 gehouden inspraakavond als bijlage 2 van de bij het bestemmingsplan horende rapportage inspraak- en overlegprocedure is opgenomen; dat de reacties van commentaar zijn voorzien en dat het bestemmingsplan naar aanleiding van deze reacties waar nodig is aangepast, een en ander zoals in hoofdstuk 2 van de rapportage inspraak- en overlegprocedure van het bestemmingsplan is vermeld;

dat het voor-ontwerp van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, aan 28 instanties of personen voor een reactie is verzonden; dat de reacties als bijlage 4 van de rapportage inspraak- en overlegprocedure van het bestemmingsplan zijn opgenomen; dat de reacties van commentaar zijn voorzien en dat het ontwerp van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze reacties waar nodig is aangepast een en ander zoals in hoofdstuk 2 van de rapportage inspraak- en overlegprocedure van het bestemmingsplan is vermeld;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid vanaf 13 oktober 1998 gedurende vier weken ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant dd 13-10-1998 en in de "Heraut" alsmede op de plaatselijk gebruikelijke wijze;

dat van de gelegenheid tot het kenbaar maken van zienswijzen door de volgende reclamanten gebruik is gemaakt:

I. Reclamanten die zienswijzen hebben ingediend met betrekking tot zowel het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Noord als het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid

1. Kamer van Koophandel Haaglanden, Boerhaavelaan 14, 2713 HX, Zoetermeer; aankondiging zienswijze brief 23-10-1998, ingekomen 28-10-1998.
- 1a. Kamer van Koophandel Haaglanden; zienswijze brief 17-11-1998, ingekomen 18-11-1998.

2. Ondernemersvereniging bleiswijk, Postbus 113, 2665 ZJ, Bleiswijk; brief 11-11-1998, ingekomen 12-11-1998.
3. Hollandse Werkgevers Vereniging, Postbus 1175, 2280 CD, Rijswijk; aankondiging zienswijze brief 05-11-1998, ingekomen 06-11-1998.
- 3a. Hollandse Werkgevers Vereniging; zienswijze brief 13-11-1998, ingekomen 07-12-1998.
4. HSL-Zuid; brief 09-11-1998, ingekomen 10-11-1998.
5. [REDACTED], Klapachterweg 1, 2665 LW, Bleiswijk; brief 09-11-1998, ingekomen 10-11-1998.
6. Wijnkamp en Keulers, Fiscaal Juristen namens [REDACTED], Zoetermeerselaan 12, 2665 LV, Bleiswijk; brief 09-11-1998, ingekomen 10-11-1998.
7. Gemeente Zoetermeer, Postbus 15, 2700 AA, Zoetermeer; brief 13-11-1998, ingekomen 16-11-1998.

III. Reclamanten die zienswijzen hebben ingediend uitsluitend met betrekking tot het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid

1. La Gro Advocaten namens Worldwood B.V., Hoefweg 210, Bleiswijk; brief 09-11-1998, ingekomen 10-11-1998.
2. Haluco B.V., Klappolder 104, 2665 ZL, Bleiswijk; brief 09-11-1998, ingekomen 09-11-1998.
3. De Koning en Witzier, namens d [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], Hoefweg 218, 220, 22, 224, 2665 LE, Bleiswijk; brief 10-11-1998, ingekomen per telefax 10-11-1998.
4. [REDACTED], Hoefweg 212, 2665 LE, Bleiswijk; brief 09-11-1998, ingekomen 11-11-1998.
5. [REDACTED] Hoefweg 228, 2665 LE, Bleiswijk; brief 11-11-1998, ingekomen 13-11-1998.
6. [REDACTED], Hoefweg 214, 2665 LE, Bleiswijk; brief 09-11-1998, ingekomen 11-11-1998.
7. EZH, n.v. Elektriciteitsbedrijf Zuid-Holland, Postbus 909, 2270 AX, Voorburg; brief 06-11-1998, ingekomen 09-11-1998.
- 7a. EZH, aanvullende zienswijze per telefax brief 20-11-1998, ingekomen per telefax 20-11-1998.

dat de zienswijzen die ontvangen zijn voor of op maandag 9 november 1998, of die op 9 november 1998 ter post zijn bezorgd en uiterlijk 13 november 1998 zijn ontvangen, ontvankelijk zijn;

dat de zienswijzen onder I: 1, 2, 3, 4, 5, 6 en onder III: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 tijdig kenbaar bij de raad zijn gemaakt en derhalve ontvankelijk zijn;

dat de zienswijzen onder I: 1a, 3a en onder III: 7a niet tijdig aan de raad kenbaar zijn gemaakt, maar dat deze een aanvulling betreffen op eerdere zienswijze(n) en derhalve ontvankelijk zijn;

dat de zienswijze onder I:7 niet tijdig kenbaar is gemaakt, dat van een verschoonbare termijnoverschrijding niet is gebleken en derhalve niet ontvankelijk is;

dat de reclamant onder III:2 de zienswijze heeft ingetrokken;

dat de reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld de zienswijzen mondeling toe te lichten in een individuele hoorzitting;

dat de verslagen van de hoorzittingen in de bij dit besluit horende bijlage, notitie "Behandeling Zienswijzen", zijn opgenomen;

dat de inhoud van de zienswijzen, alsmede de redenen waarom al dan niet daaraan tegemoet wordt gekomen, zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende bijlage, notitie "Behandeling Zienswijzen";

dat naar aanleiding van ambtshalve overwegingen het wenselijk geacht wordt de voorschriften/plankaart op enkele onderdelen te wijzigen;

dat de overwegingen die aan de ambtshalve wijzigingen ten grondslag liggen eveneens zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende bijlage, notitie "Behandeling Zienswijzen";

dat kan worden ingestemd met de overwegingen in de notitie "Behandeling Zienswijzen" d.d. 11 februari 1999;

gelet op de bij het ontwerp van het bestemmingsplan behorende toelichting;

gelet op het "Kwaliteitsdocument en Stedenbouwkundig matenplan, Bedrijventerreinen Hoefweg Noord & Zuid";

gelet op het terzake bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 februari 1999 nr. 99/19 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid alsmede gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 1999 nr. 99/28 zijnde de aanbiedingsbrief bij voorstellenpakket m.b.t. bedrijventerreinen Hoefweg;

B E S L U I T :

met inachtneming van de in de notitie van burgemeester en wethouders, als boven bedoeld en opgenomen in de bijlage, weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel van dit besluit uit te maken:

- I. de zienswijzen van reclamanten:
 - a. genoemd onder I: 1, 1a, 2, 3, 3a, 4, 5, 6 en onder III: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7a ontvankelijk te verklaren;
 - b. genoemd onder I: 7 niet ontvankelijk te verklaren;
- II. aan de zienswijzen van reclamanten:
 - a. genoemd onder I: 4 en onder III: 7 tegemoet te komen;
 - b. genoemd onder III: 4, 6 deels tegemoet, deels niet tegemoet te komen;
 - c. genoemd onder I: 1, 1a, 2, 3, 3a, 5, 6 en onder III: 1, 3, 5, 7a niet tegemoet te komen;

III. het bestemmingsplan bedrijventerrein Hoefweg-Zuid gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen. Deze wijzigingen betreffen:

- A. voor wat betreft de plankaart de wijzigingen, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingenkaart, nummer 8274.10;
- B. voor wat betreft de voorschriften de wijzigingen, inhoudende: Naar aanleiding van de zienswijzen:

n.v.t.

Naar aanleiding van ambtshalve overwegingen:

- 1. Aan artikel 1 wordt een nieuw lid 17 toegevoegd, luidende als volgt:
"17. agrogelieerd bedrijf
een bedrijf gericht op het verlenen van diensten en/of het leveren van goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan en/of verhandelen van dieren of producten die afkomstig zijn van agrarische bedrijven, alsmede een bedrijf gericht op vervoer, de opslag, de oppervlakkige bewerking of de afzet van aan het agrarisch bedrijf verwante producten zoals transport- en opslagbedrijven, veilingen, koelhuizen en dergelijke."
- 2. Aan artikel 6 wordt een nieuw lid 1.g1 toegevoegd, luidende als volgt:
"g1. de gronden ter plaatse van de subbestemming Bag uitsluitend bestemd zijn voor agrogelieerde bedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 17;"

IV. aldus vast te stellen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid", bestaande uit de bij dit besluit behorende voorschriften, plankaart nummer 8274.10, toelichting en het "Kwaliteitsdocument en Stedenbouwkundig matenplan, Bedrijventerreinen Hoefweg Noord & Zuid" voor zover betrekking hebbend op dit bestemmingsplan, met inachtneming van de onder III genoemde wijzigingen op de plankaart en in de voorschriften.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bleiswijk
van 11 maart 1999.

, voorzitter

, secretaris

De wijzigingen op de plankaart zijn weergegeven op de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingenkaart, nummer 8274.10.

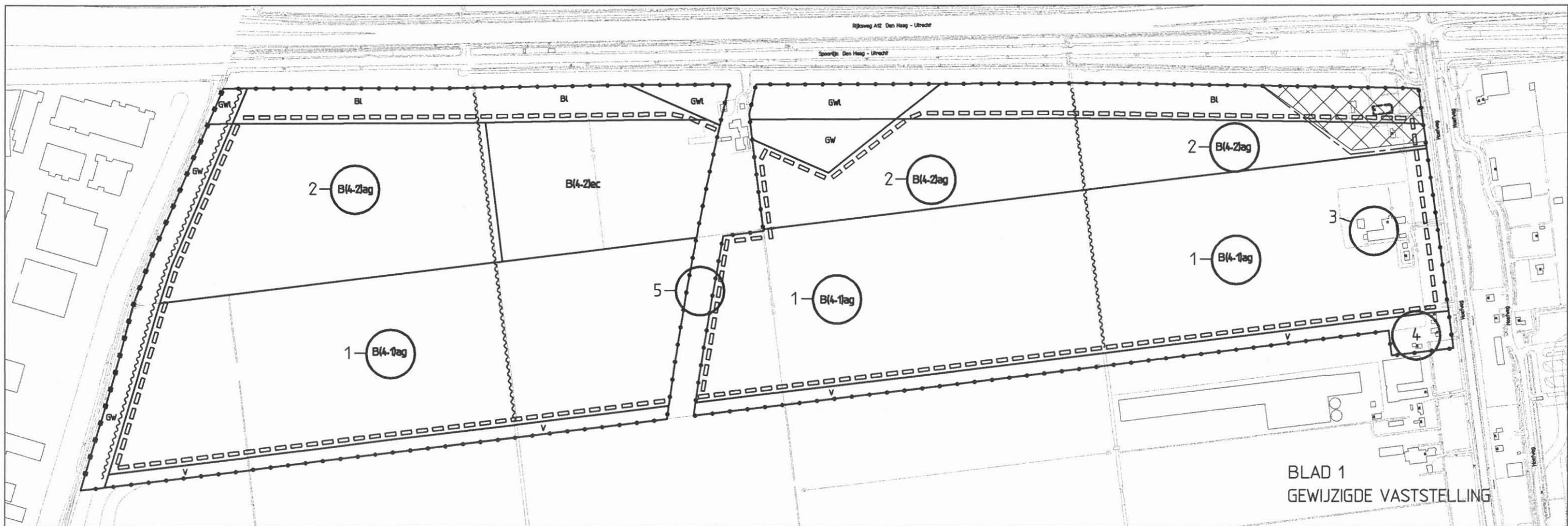
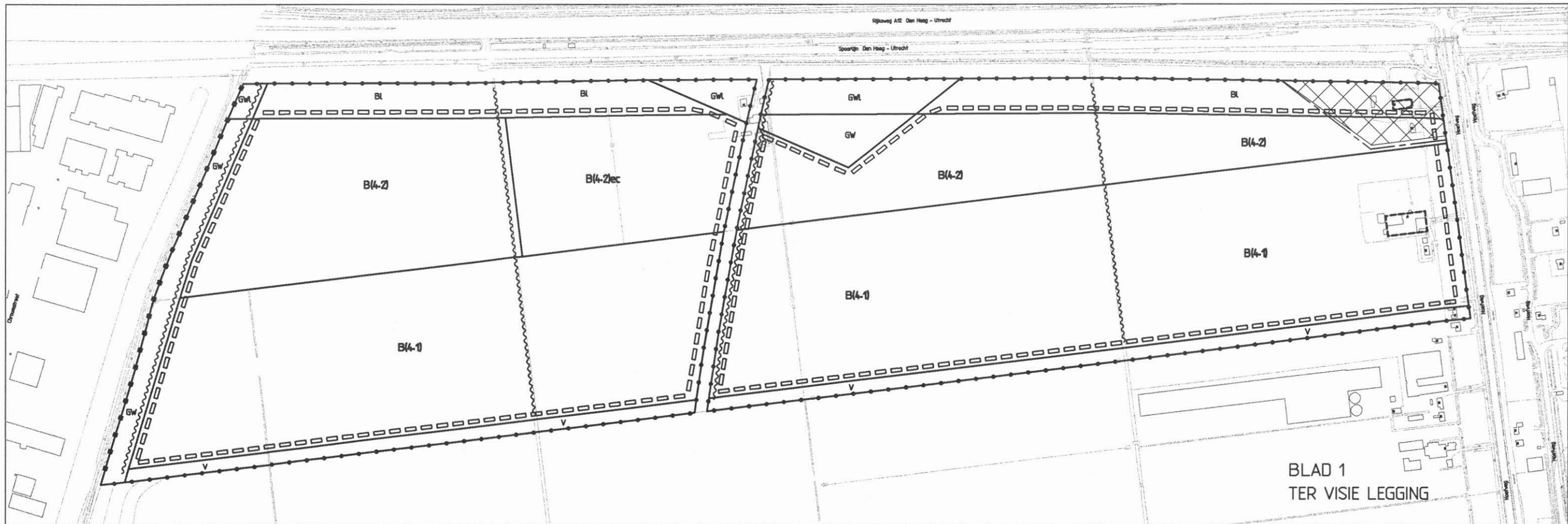
In deze bijlage is op bijgaande kaartfragmenten (conform de onderstaande nummering) een overzicht gegeven van de gewijzigde kaartonderdelen.

a. Blad 1 van 2

1. De bestemming "B(4.1)" is gewijzigd in de subbestemming "B(4.1)ag".
2. De bestemming "B(4.2)" is gewijzigd in de subbestemming "B(4.2)ag".
3. De nadere aanwijzing "bijzondere bebouwing" ter plaatse van de woning aan de Hoefweg 224 is komen te vervallen.
4. De gronden ter plaatse van de woningen aan de Hoefweg 212 en 214 zijn bij het plangebied betrokken.
5. De plangrens is ter plaatse van de HSL aangepast aan het bestemmingsplan HSL-Zuid. Aan de westkant is de aanduiding "ontsluiting" komen te vervallen. Aan de oostkant is de aanduiding "ontsluiting" aangepast aan de nieuwe plangrens en is tevens de aanduiding "watergang" komen te vervallen.

b. Blad 2 van 2

1. Op het renvooi is bij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (B)" de subbestemming "Bag" (agrogelieerde bedrijven) toegevoegd.



BESTEMMINGEN

		Subbestemmingen	Nadere aanwijzingen
B	BEDRIJFSDOELEINDEN	Bec electriciteitscentrale Bl buisleidingenstrook	 bijzondere bebouwing
B(4-1)	BEDRIJVEN T/M CATEGORIE 4-1 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		
B(4-2)	BEDRIJVEN T/M CATEGORIE 4-2 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		
V	VERKEERSDOELEINDEN		
GW	GROENVOORZIENINGEN EN WATER	Gwl buisleidingenstrook	
	LEIDINGEN	— — — brandstofleiding	

AANDUIDINGEN

	topografische gegevens
	grens van het plan
	gemeentegrens tevens grens van het plan
	ontsluiting
	watergang
	wijzigingsgebied ex artikel 11 WRO

BESTEMMINGEN

		Subbestemmingen	Nadere aanwijzingen
B	BEDRIJFSDOELEINDEN	Bec electriciteitscentrale Bl buisleidingenstrook Bag agrogelieerd	 bijzondere bebouwing
B(4-1)	BEDRIJVEN T/M CATEGORIE 4-1 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		
B(4-2)	BEDRIJVEN T/M CATEGORIE 4-2 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN		
V	VERKEERSDOELEINDEN		
GW	GROENVOORZIENINGEN EN WATER	Gwl buisleidingenstrook	
	LEIDINGEN	— — — brandstofleiding	

AANDUIDINGEN

	topografische gegevens
	grens van het plan
	gemeentegrens tevens grens van het plan
	ontsluiting
	watergang
	wijzigingsgebied ex artikel 11 WRO