

Bestemmingsplan De Woerd

Definitief



Goedgekeurd Raad 19-07-2007

Gedeeltelijk goedgekeurd
Gedeputeerde Staten van
Zuid Holland 11-03-2008

Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

Inwerking 24-05-2008

Onherroepelijk 30-04-2009

Gemeente Westland

Grontmij Nederland bv
Waddinxveen, 12 juni 2007

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan De Woerd
Subtitel :
Projectnummer : 142231
Referentienummer : 99078500 - Ginkel/KW
Revisie : 1
Datum : 12 juni 2007

Auteur(s) : ing. J.D. van Ginkel
E-mail adres : janbart.vanginkel@grontmij.nl
Gecontroleerd door : drs. F.B.H. Dercksen
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : drs. G.A. Morel
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Coenecoop 55
2741 PH Waddinxveen
Postbus 190
2740 AD Waddinxveen
T +31 182 62 55 00
F +31 182 62 55 10
E midwest@grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Beleidskader	9
2.1	Algemeen	9
2.2	Europese regelgeving	9
2.3	Rijksbeleid	10
2.4	Provinciaal beleid	10
2.5	Regionaal beleid	12
2.6	Gemeentelijk beleid	13
2.7	Conclusie	13
3	Huidige situatie plangebied	14
3.1	Ruimtelijke hoofdstructuur	14
3.2	Infrastructuur	14
3.3	Wonen	15
3.4	Bedrijvigheid	15
3.5	Groen	16
3.6	Water	16
3.7	Archeologie	16
3.8	Kabels en leidingen	17
4	Planbeschrijving	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Stedenbouwkundige inrichting	18
4.3	Infrastructuur	19
4.4	Water	20
4.5	Groen	21
4.6	Deelgebieden	22
4.6.1	Deelgebied Bedrijfshallen	22
4.6.1.1	Zone aan Burgemeester Elsenweg	25
4.6.2	Deelgebied Wonen & Werken	26
4.6.2.1	Woondeel	27
4.7	Beeldkwaliteit	28
5	Milieu	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Akoestiek	30
5.2.1	Rekenresultaten Dijkweg	30
5.2.2	Rekenresultaten N213	30
5.2.3	Onafgeschermd	30
5.2.4	Maatregelen	30

5.2.5	Alternatieven	31
5.2.6	Resumé	31
5.3	Luchtkwaliteit	32
5.3.1	Algemeen	32
5.3.2	Resultaten huidige situatie	32
5.3.3	Resultaten 2010	32
5.3.4	Conclusie	33
5.4	Bodem	33
5.5	Natuur	33
5.5.1	Algemeen	33
5.5.2	Vogel- en Habitatrichtlijn	33
5.5.3	De effecten in het kader van de Flora- en Faunawet	34
5.6	Water	35
5.7	Externe veiligheid	37
6	Juridische planopzet	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Plansysteem	39
6.3	Openbare bestemmingen	39
6.4	Particuliere bestemmingen	39
6.5	Bestemmingen	40
6.6	Plankaart	41
7	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Economische uitvoerbaarheid	42
7.2	Handhaafbaarheid	42
8	Overlegresultaten	43
8.1	Inspraak- en schriftelijke reacties	43
8.2	Overleg met instanties	46

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Boschpolder wordt het bestaande gemengde bedrijventerrein De Woerd op een bijzondere wijze geherstructureerd en uitgebreid. Op de plek waar nu glastuinbouwbedrijven zijn gevestigd, worden naast bedrijven ook woonunits met bedrijfsruimte en woningen gerealiseerd.

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Woerd is de Ontwikkelingsmaatschappij De Woerd cv opgericht. Deze is ontstaan uit de samenwerking tussen Lievaart en Partners bv en Grontmij Real Estate. In opdracht van de Ontwikkelingsmaatschappij De Woerd cv is in eerste instantie een stedenbouwkundig plan en vervolgens een inrichtingsplan voor het gebied opgesteld. In deze rapportages worden de inrichting van de openbare ruimte en de ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing beschreven.

Op 11 december 2003 heeft de gemeenteraad van Naaldwijk het stedenbouwkundig plan/inrichtingsplan 'De Woerd Naaldwijk' vastgesteld. Per 1 januari 2004 is de gemeente Naaldwijk gefuseerd met de gemeenten 's-Gravenzande, Monster, Wateringen en De Lier tot de nieuwe Gemeente Westland. De Gemeente Westland werkt samen met De Woerd cv aan de ontwikkeling van het plangebied, daarbij heeft en houdt zij de regiefunctie op de ontwikkeling.

Eind 2004 is het voorontwerp verzonden aan de overlegpartners van de Gemeente Westland in het kader van Artikel 10 Bro. De opmerkingen van deze partijen zijn verwerkt in het onderliggende plan dat nu ter inzage ligt.

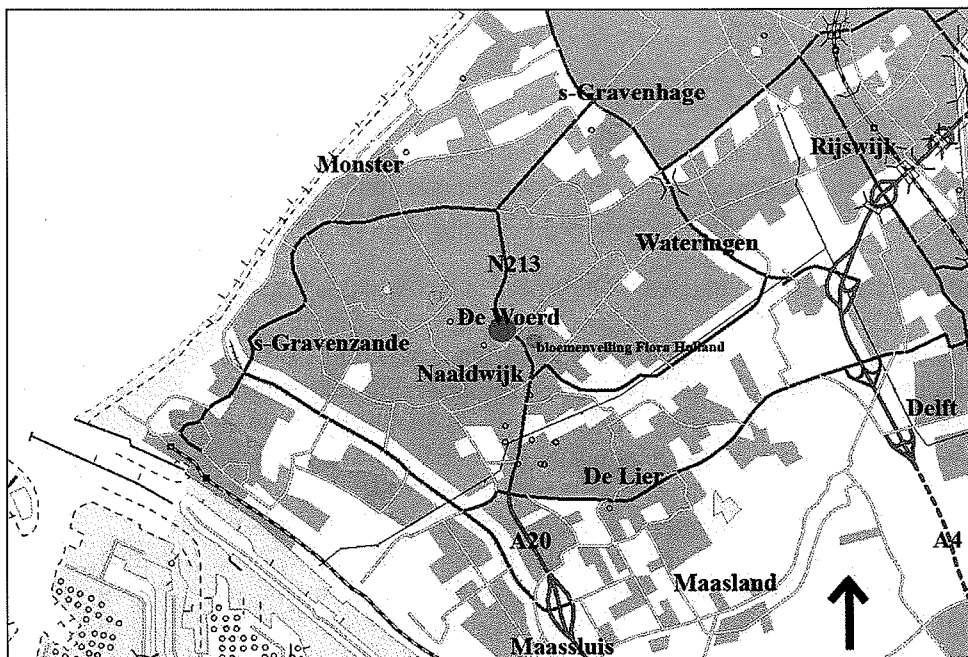
Aangezien de gewenste ontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemmingsplannen voor dit gebied, is een herziening van de bestemmingsplannen noodzakelijk. In het kader van deze herziening zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd.

- Archeologisch onderzoek, Inventariserend veldonderzoek (§ 3.7).
- Verkennend akoestisch onderzoek (§ 5.2).
- Luchtkwaliteit De Woerd (§ 5.3).
- Meerdere verkennende bodemonderzoeken (§ 5.4).
- Natuurtoets, quick-scan inzake het natuur- en soortenbeleid (§ 5.5).
- Watertoets, geresulteerd in de waterparagraaf (§ 5.6).

Het voorliggende bestemmingsplan 'De Woerd' is de planologisch juridische vertaling van het stedenbouwkundige plan/inrichtingsplan 'De Woerd Naaldwijk' en biedt als zodanig de benodigde juridische basis voor de gewenste ontwikkeling.

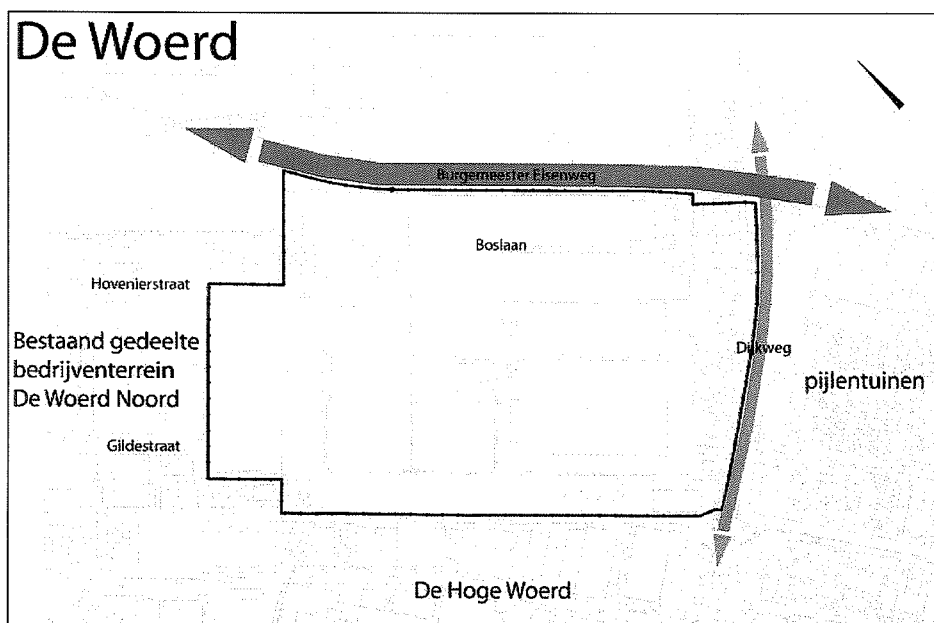
1.2 Begrenzing van het plangebied

Locatie De Woerd ligt in Naaldwijk en in het hart van de Gemeente Westland (figuur 1) aan de belangrijkste regionale weg, de Burgemeester Elsenweg (N213). Deze provinciale weg is het verlengde van de A20 (E25) die van Gouda via Rotterdam in de richting van Hoek van Holland en Den Haag loopt.



Figuur 1: Plangebied De Woerd in het Westland

Het plangebied ligt op circa 4 km afstand van de A20, en vanaf Rotterdam gezien iets voorbij Bloemenveiling Flora Holland en de kern Naaldwijk. Via de N213 en N222 (Veilingroute) is de A4 bereikbaar (circa 10 km afstand). Belangrijke lokale wegen waaraan de locatie ligt zijn de Dijkweg (tussen Naaldwijk en Honselersdijk) en de Noordelijke Randweg (tussen Naaldwijk en de N213). Belangrijke functies in de nabijheid zijn de reeds genoemde veiling en de meubelboulevard Naaldwijk. Het gehele Westland, Delft, Hoek van Holland en Den Haag liggen onder handbereik via lokale (2-baans) wegen. De Woerd is daarmee goed ontsloten en gelegen op een strategische locatie. De bedrijven op de zichtlocaties kunnen dan ook een belangrijke rol vervullen voor de lokale economie.



Figuur 2: De Woerd, het plangebied met toponiemen

Het plangebied wordt in hoofdlijnen begrensd door de Burgemeester Elsenweg, de Dijkweg, de Molenwatering en het huidige bedrijventerrein De Woerd. Figuur 2 toont het plangebied. In het westen sluit het plangebied aan op het bestaande deel van het bedrijventerrein De Woerd. In dit deel is een breed scala aan bedrijven gevestigd, waaronder een woonboulevard met een vestiging van Gamma.

Aan de noordzijde van de Burgemeester Elsenweg zijn voornamelijk glastuinbouwbedrijven gevestigd. De woningen aan de Dijkweg vormen de overgang naar een recent gerealiseerd woongebied: Pijlentuinen. Aan de zuidzijde van de Molenwatering ligt het bedrijventerrein De Hoge Woerd. Hier zijn oudere, maar ook nieuwe bedrijfsgebouwen gevestigd. Tussen het bestaande deel van De Woerd en dit bedrijventerrein is een rechtstreekse autoverbinding (Gezelstraat).

Het plangebied bestaat voornamelijk uit glastuinbouwbedrijven met bijbehorende woningen. In de zuidhoek bevinden zich nog twee bestaande bedrijven, waaronder een Volvo-garage. Parallel aan de Dijkweg loopt een ventweg/ fietspad. Dit is de ontsluitingsweg van de woningen. Daar waar de Boslaan aansluit op de Dijkweg bevindt zich een halte voor openbaar vervoer.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Burgemeester Elsenweg/Dijkweg, vastgesteld door gemeenteraad Naaldwijk op 8 maart 1971.
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld door gemeenteraad Naaldwijk op 18 augustus 1977.

Het voorliggende bestemmingsplan 'De Woerd' vervangt alle bestemmingsplannen voor gronden die binnen het plangebied gelegen zijn.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het beleidskader voor het plangebied. Onderscheid wordt gemaakt tussen het beleid vanuit Europa en vanuit Nederland (Rijk, Provincie, gemeente). Hoofdstuk 2 eindigt met een conclusie, waarin gekeken wordt of en op welk punt het betreffende bestemmingsplan afwijkt van hoger beleid.

In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie van het plangebied omschreven, waarna in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie van het plangebied wordt uitgewerkt. Daarbij wordt dieper ingegaan op de achterliggende stedenbouwkundige gedachten.

Hoofdstuk 5 bevat de resultaten van de onderzoeken in het kader van milieu die nodig zijn geweest voor het opstellen van het bestemmingsplan (en de ruimtelijke onderbouwingen). Voor een aantal onderdelen is volstaan met algemene gegevens, voor anderen is specifiek onderzoek gedaan.

In hoofdstuk 6 wordt gekeken naar de juridische opzet van het plan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan doorgenomen en in hoofdstuk 8 wordt gekeken naar de inspraakreacties en de zienswijzen in het kader van het artikel 10 Bro.

2 Beleidskader

2.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is bezien in hoeverre de beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van de verschillende overheden. Hiervoor is een aantal van toepassing zijnde beleidsnota's en plannen geanalyseerd. De belangrijkste aanknopingspunten en conclusies van deze analyse zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

2.2 Europese regelgeving

Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Unie heeft in 1992 de Vogel- en Habitatrichtlijn uitgevaardigd. Deze richtlijn beoogt de biologische diversiteit op het grondgebied van de Europese Unie te waarborgen, door het instandhouden van de natuurlijke en halfnatuurlijke leefgebieden en wilde flora en fauna. In het kader van deze richtlijnen zijn door de Nederlandse overheid gebieden aangewezen die als speciale beschermingszone worden aangemerkt. Voor deze speciale beschermingszones, en de daarbij behorende invloedsgebieden, bestaat een beschermingsregime dat te allen tijde zorgdraagt voor een gunstige staat van instandhouding.

In paragraaf 5.5 zal verder worden ingegaan op de quick-scan inzake de Vogel- en Habitatrichtlijn, alsmede op de Flora- en Faunawet.

Consequenties voor het plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aanwezig als bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn. Nadere toetsing is derhalve niet aan de orde.

Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg 'het verdrag van Malta', is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijke te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. In paragraaf 3.7 zal verder worden ingegaan op archeologie.

Consequenties voor het plangebied

In het kader van archeologie is voor een aantal percelen in het gebied verkennend archeologisch onderzoek verricht. Voor enkele nog niet in eigendom zijnde percelen moet nog een verkennend onderzoek gedaan worden.

2.3 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2005)

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de Nota Ruimte worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Ruimtelijke Hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De opdracht uit het Hoofdlijnenakkoord (regeerakkoord) is de afzonderlijke nota's op de desbetreffende onderdelen van ruimtelijk beleid samen te voegen tot één Nota Ruimte. De nota integreert daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit de Nota mobiliteit. De Nota Ruimte is hét ruimtelijke beleid van het kabinet. De Nota Ruimte ligt is op 27 februari 2006 bekend gemaakt en daarmee formeel in werking getreden.

Het glastuinbouwgebied van het Westland behoort tot de greenports van ons land. Om het huidige aandeel in de wereldhandel van voedingstuinbouw- en sierteeltproducten te handhaven is het van belang de greenports te onderhouden en uit te breiden daar waar dat mogelijk is. Aangezien niet alle greenports de mogelijkheid hebben om uit te breiden zal vaak herstructurering de internationale concurrentiepositie kunnen verbeteren.

De glastuinbouw in De Woerd speelt geen grote rol in de tuinbouwpositie van greenport Westland. Door dit gebied te herstructureren ontstaan op andere plekken ruimte voor bedrijven die wel de concurrentiepositie van het Westland kunnen verstevigen. Immers bedrijven en woningen kunnen in het plangebied gerealiseerd worden, zodat andere locaties weer gebruikt kunnen worden voor glastuinbouw.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De hoofddoelstelling binnen de Vierde Nota Waterhuishouding is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Stedelijk waterbeheer is één van de speerpunten waarbij men streeft naar een meer duurzame omgang met het water in de stad.

Advies Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (2000)

In het huidige waterbeheer is de strategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' de leidraad. Voor nieuwe stedelijke gebieden geldt tevens dat deze wat betreft de waterhuishouding zelfvoorzienend wordt ingericht, opdat geen afwenteling plaatsvindt op de omgeving. Daarbij moet rekening gehouden worden met de klimaatverandering: nattere winters, drogere zomers en intensievere neerslag.

Consequenties voor het plangebied

Vanuit het vigerende rijksbeleid zijn er geen belemmeringen die de ontwikkeling binnen het plangebied onmogelijk maken. Het bestemmingsplan 'De Woerd' conformeert zich aan de eisen en randvoorwaarden zoals deze voortkomen uit de Nota Ruimte en de Vierde Nota Waterhuishouding. Veelvuldig en tijdig overleg met de waterbeheerders ligt hieraan ten grondslag.

2.4 Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West (februari 2003)

Het vigerende streekplan geeft een doorkijk tot 2015. Ten aanzien van het Westland is de inzet het huidige glastuinbouwareaal zoveel mogelijk te behouden. Daartoe zijn in dit streekplan alle kernen begrensd door een rode contour en zijn de glastuinbouwconcentratiegebieden expliciet op de streekplankaart opgenomen. Het plangebied 'De Woerd' heeft in het streekplan de functie 'bedrijventerrein' gekregen en valt binnen de rode contour.

Nota 'Een duurzaam glastuinbouwcomplex in Zuid-Holland' (augustus 2002)

In deze Nota wordt gestreefd naar duurzame en hoogwaardige ontwikkeling van de glastuinbouw in Zuid-Holland. Een van de uitgangspunten hierbij is het concentreren van glas in de glas-as. De glas-as is een ruimtelijk patroon gevormd door een aantal grootschalige glastuinbouwcomplexen.

Bestemmingsplannen blauw gekleurd (maart 2001)

In bovenstaande nota wordt aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen ruimtelijke ordening en water in bestemmingsplannen. Dit is uitgewerkt door het verplicht stellen van een waterparagraaf in het bestemmingsplan. Doel van de waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in een plan rekening is gehouden met ruimtelijk relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. In dit bestemmingsplan is reeds bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan overleg geweest met de waterschappen. Dit heeft geleid tot een waterhuishoudkundig plan; de watertoets. De waterparagraaf is de samenvatting van bovenstaand rapport en is opgenomen in paragraaf 5.6.

Nota Regels voor Ruimte (2005)

Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de nota Regels voor Ruimte vastgesteld. Deze nota vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen en bevat beleidsregels ten behoeve van de goedkeuring van ruimtelijke plannen.

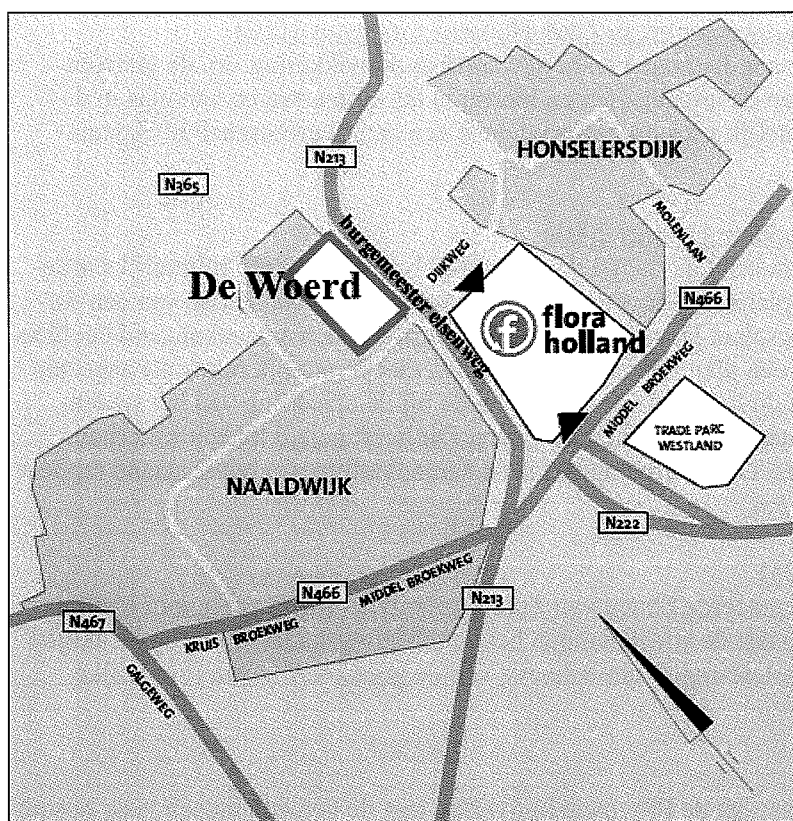
Nota Planbeoordeling (2002)

In de Nota Planbeoordeling staat dat de Provincie in overleg met de gemeenten een visie opstelt die gericht is op de ontwikkeling van vestigingsmilieus voor bedrijven en voorzieningen. Het nieuwe beleidskader zal niet alleen worden bepaald door mobiliteitsaspecten, zoals het voormalige ABC-locatiebeleid, maar is gericht op meer doelstellingen; economische ontwikkelingsmogelijkheden, bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt voor de Provincie is dat bedrijventerreinen zodanig ontwikkeld worden dat sprake is van een duurzame ontwikkeling vanuit economisch, ecologisch, waterhuishoudkundig en sociaal perspectief. Een regionale afstemming en profilering van bedrijventerreinen is hierbij noodzakelijk.

Consequenties voor het plangebied

Geconcludeerd kan worden dat het transformeren van verspreid liggend glas binnen het provinciale beleid valt. In het streekplan is het plangebied aangeduid als bedrijventerrein. De Woerd wordt heringericht tot een gebied voor bedrijven en wonen. Twee functies komen terug: bedrijventerrein en wonen. Ten aanzien van de laatstgenoemde functie wijkt het bestemmingsplan af van het streekplan, want dit biedt de mogelijkheid van woningbouw niet. Echter de bouw van woningen, waarvan ook woningen in combinatie met werkruimtes, is noodzakelijk om de geplande herstructurering financieel mogelijk te maken. Er zijn in het gebied verschillende soorten woningen gepland. Het totale woningprogramma beslaat rond de 75 woningen. De woningen sluiten aan op de bestaande bebouwing van Naaldwijk en vallen binnen de rode contour. Bovendien wordt hiermee voldaan aan het toevoegen van woningen in bestaand stedelijk gebied, wat één van de aandachtspunten is van het streekplan Zuid-Holland West.

Met de Provincie Zuid-Holland heeft overleg plaatsgevonden over het laten vervallen van een deel van de bedrijfsfunctie ten behoeve van woningbouw. Uitdrukkelijk is naar voren gekomen dat compensatie voor het niet te realiseren oppervlak aan bedrijfsfuncties gevonden moet worden. De gemeente Naaldwijk heeft eerst overwogen om het geringe oppervlak aan bedrijventerrein te compenseren in de locatie De Honsel Zuid. Deze locatie is in het streekplan aangemerkt als transformatiegebied. Mede naar aanleiding van het bezwaarschrift van het Stadsgebied Haaglanden en dat van de Kamer van Koophandel is overwogen om geen voorschot te nemen op toekomstige ontwikkelingen, maar aansluiting te zoeken bij een direct aanwendbare locatie. Samen met Flora Holland wordt momenteel de locatie 'Trade parc Westland 3' voorbereid voor realisering in de periode 2007-2008 (zie figuur 3).



Figuur 3: Locatie van Trade parc Westland 3, ten opzichte van het plangebied

2.5 Regionaal beleid

Integraal Ontwikkelingsplan Westland (IOPW) november 1999

Het IOPW gaat uit van een integrale en gebiedsgerichte aanpak. Maar liefst 2.700 hectare van het totale tuinbouwareaal van 4.900 hectare moet opnieuw worden ingericht (herstructurering) om een moderne bedrijfsvoering mogelijk te maken. Het Westland kent al jaren een overspannen woningmarkt. Het lukt nauwelijks om in de woningbehoefte van de eigen bevolking te voorzien, laat staan dat er ruimte is voor nieuwkomers. Het IOPW voorziet in de bouw van 6.600 woningen, waarvan 5.400 in of bij de dorpskernen en 1.200 in de nieuwe landelijke gebieden langs watergangen.

Actualisering Ontwikkelingsplan het Nieuwe Westland, Meerjaren uitvoeringsprogramma 2003

In dit ontwikkelingsplan is het streefbeeld inzake de vermindering van het aantal hectares glas in het Westland uitgewerkt. Als gevolg van de ontwikkeling van de afgelopen jaren is het saldo glastuinbouwgebieden naar beneden bijgesteld tot 400 ha.

Er is in het gebied een grote vraag naar bedrijventerreinen. Daarbij moet de keuze gemaakt worden of deze vraag regionaal of lokaal moet worden opgelost.

Voor wat betreft woningbouw laat het Meerjaren uitvoeringsprogramma (MUP) ruimte voor de bouw van woningen in de duurdere klasse.

Regionaal Structuurplan Haaglanden (februari 2002)

In het RSP is aangegeven dat een versnelling in het ontwikkelen van bedrijventerreinen geboden is. De regio Haaglanden wil het verbreden van de economie in het Westland krachtig ondersteunen, in samenhang met de versterking van het glastuinbouwcomplex en de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de gehele regio. Het gaat om standaard bedrijvigheid (en geen hoogwaardige) en de terreinen zijn mede bedoeld als gemengde bedrijventerreinen waar ruimte is voor bedrijven uit de sector transport en distributie. Belangrijke prioriteit daarbij is het nastreven van de bereikbaarheidsprofielen zoals afgesproken met het Rijk en de Provincie.

Visie Greenport Westland

Als grootste glastuinbouwgemeente van Nederland met bijna 100.000 inwoners heeft de gemeente Westland de Visie Greenport Westland 2020 gepresenteerd. Hierin beschrijft de gemeente Westland haar rol en die van andere partijen ten aanzien van de economische ontwikkeling en de ruimtelijke inrichting tot 2020. De gemeente kijkt daarbij ook over de grenzen van haar eigen grondgebied.

Voor wat betreft de ruimtelijke inrichting kiest de gemeente in haar strategische visie voor het zo efficiënt mogelijk omgaan met de schaarse ruimte. Er wordt ingezet op dubbel ruimtegebruik en zo min mogelijk aantasting van het glas in het buitengebied. Door verdichting van de kernen worden de kernen versterkt en blijft het glas in het buitengebied behouden. In tegenstelling tot bestaande plannen blijft er in de visie per saldo meer hectares glas gehandhaafd dan in vorige plannen.

Consequenties voor het plangebied

Het tekort aan bedrijventerreinen in het Westland is groot en het areaal versnipperd glas moet worden teruggebracht. Tevens is het bouwen van woningen een belangrijk thema binnen het Westland. Glas krijgt nog altijd alle ruimte, maar alleen daar waar de omstandigheden voor glastuinbouw gunstig zijn. Kortom, alle ingrediënten zijn aanwezig voor een herstructurering van het gebied De Woerd, waarbij bedrijvigheid wordt toegevoegd, maar ook woningbouw wordt gerealiseerd.

2.6 Gemeentelijk beleid

Randvoorwaarden en uitgangspunten ontwikkeling bedrijventerrein De Woerd (2001)

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Woerd zijn op basis van de ontwikkelingsstudie van RBOI van augustus 1999 randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld. Belangrijkste punten zijn de verkeersontsluiting van het gebied, de mogelijkheid voor de terreinindeling, de woonproblematiek, de waterhuishouding en de zichtzone langs de Burgemeester Elsenweg.

Inrichtingsplan De Woerd, Naaldwijk (oktober 2003)

Het inrichtingsplan is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Hierin zijn de ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing beschreven. Het inrichtingsplan dient als basis voor het bestemmingsplan. Dit inrichtingsplan is door de gemeenteraad van Naaldwijk vastgesteld op 11 december 2003.

Consequenties voor het plangebied

Bovengenoemde gemeentelijke beleidsnota's vormen de basis voor het bestemmingsplan.

2.7 Conclusie

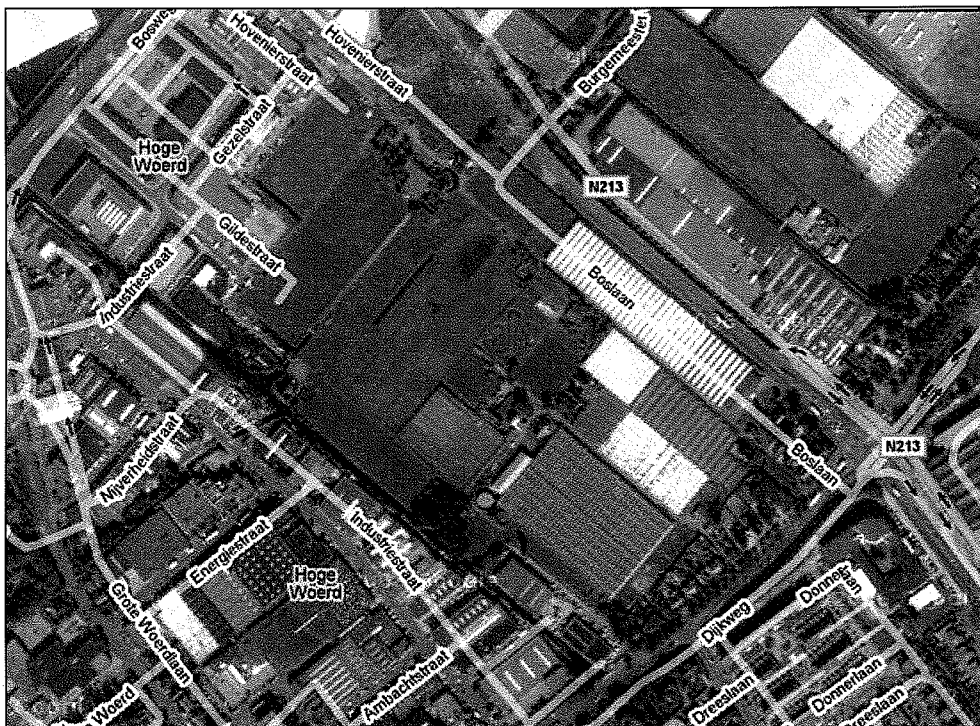
Het beleidskader zoals samengevat in dit hoofdstuk biedt ruimtelijk mogelijkheden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Woerd, inclusief de woningbouwlocaties. Voorwaarde is dat de Gemeente Westland overeenstemming bereikt met de Provincie Zuid - Holland en met het Stadsgewest Haaglanden over een gedeeltelijke compensatie van de niet in het plangebied te realiseren hectares bedrijventerrein. Compensatie zal plaatsvinden op doellocatie 'Trade parc Westland 3'.

3 Huidige situatie plangebied

3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied wordt in hoofdlijnen begrensd door de Burgemeester Elsenweg (provinciale weg N213), de Dijkweg, de Molenwatering en (globaal) het terrein van Gamma. Het plangebied bestaat op dit moment uit een aantal glastuinbouwbedrijven met bijbehorende agrarische (bedrijfs)woningen. In de zuidoosthoek bevindt zich nog een tweetal bedrijven. Langs de Dijkweg staat een twintigtal (gedeeltelijk) vrijstaande woningen. Het plangebied strekt zich uit langs de provinciale weg. De Molenwatering en de Boslaan, die dezelfde richting hebben, versterken de ruimtelijke structuur.

Door de aanwezigheid van de vele versnipperde bedrijven (zie onderstaande luchtfoto, figuur 4) is een verdere detaillering van de structuur niet aan te geven.



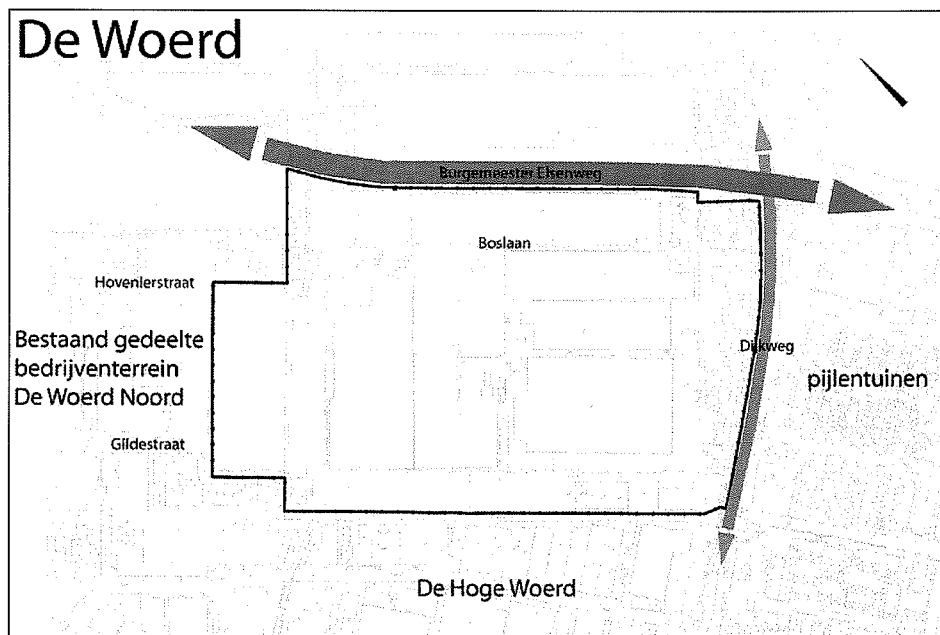
Figuur 4: Versnipperde (tuinbouw)bedrijven in het plangebied

3.2 Infrastructuur

Het plangebied heeft in de huidige situatie een beperkt aantal ontsluitingen. De Boslaan is de enige doorgaande route door het gebied en verbindt de Burgemeester Elsenweg met de Dijkweg. De Boslaan doet verder dienst als ontsluitingsweg voor de aanwezige woningen en glastuinbouwbedrijven.

Ter ontsluiting van een aantal glastuinbouwbedrijven loopt naast de doorgaande Boslaan een tweetal doodlopende wegen vanaf de Dijkweg het gebied in. Het plangebied De Woerd is nog niet door wegen ontsloten. Vanuit het terrein aan de westkant loopt de Gildestraat nu tot aan het plangebied.

De provinciale weg (Burgemeester Elsenweg) kent een hoge verkeersdruk die woningbouw nabij de weg niet mogelijk maakt zonder het treffen van maatregelen (zie figuur 5).



Figuur 5: bestaande infrastructuur

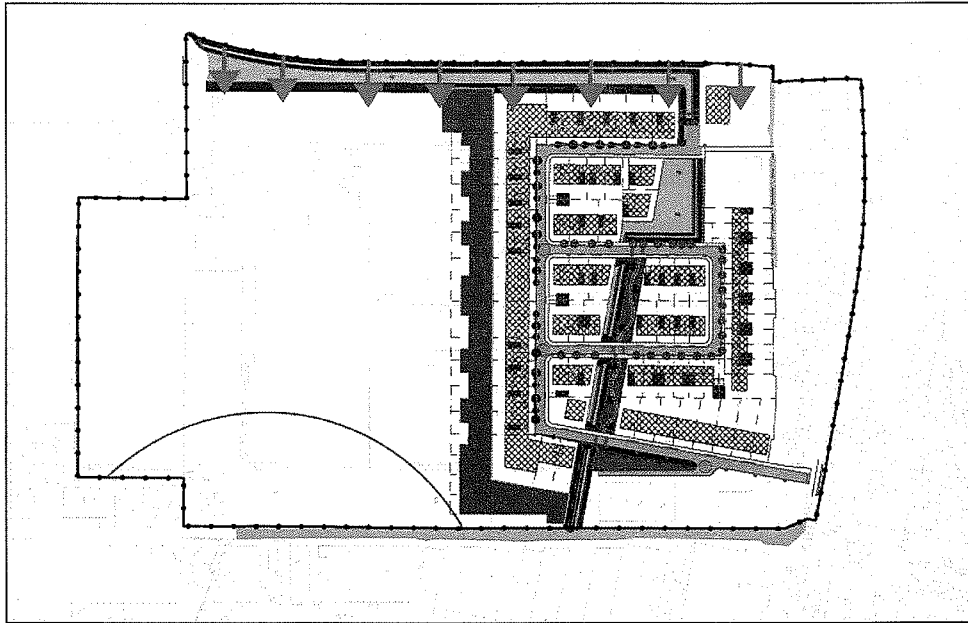
3.3 Wonen

De woonfunctie blijft voornamelijk beperkt tot de woningen aan de Dijkweg, waar zij van oudsher langs de doorgaande weg zijn ontstaan (lintbebouwing). Buiten deze woningen bevinden zich verder meerdere bedrijfswoningen in het plangebied. Het merendeel van de woningen zijn (gedeeltelijk) vrijstaande woningen en bestaan uit twee lagen met een kap. Langs de Boslaan staan nog eens vier woningen.

3.4 Bedrijvigheid

Momenteel bevinden zich voornamelijk glastuinbouwbedrijven in het plangebied. De aanwezige bedrijven zijn veelal verouderd en niet meer te beschouwen als duurzame glastuinbouwcomplexen. Daarvoor zijn de afmetingen van de verschillende bedrijven te klein. Op het bedrijventerrein de Hoge Woerd (aan de zuidwestzijde van de Molenwatering) zijn categorie 4 bedrijven toegestaan, maar op één bedrijf na niet aanwezig. Het enige bedrijf dat een categorie 4 zoning heeft is Forbo Swift Adhesives Nederland BV.

De gemeente Naaldwijk heeft voor het bedrijventerrein De Hoge Woerd een voorbereidingsbesluit genomen, met als doel de vestiging van deze categorie 4 bedrijven in te perken. Op onderstaande figuur 6 is de hindercirkel van Forbo Swift Adhesives Nederland BV te zien. Daaruit blijkt dat er geen consequenties zijn voor de geplande ontwikkeling van bedrijventerrein en woningen. De rode pijlen geven de invloed aan van de Burgemeester Elsenweg, die door het oprichten van een geluidscherm en aanwezige bedrijven beperkt zal zijn.



Figuur 6: hindercirkel categorie 4.

3.5 Groen

In de huidige situatie bevinden zich nauwelijks significante plekken die als kenmerkende groene zones aangemerkt kunnen worden. Behoudens enige oeverbeschoeiingen van afwateringssloten is in het plangebied geen groene functie aanwezig.

Ten behoeve van het natuur- en soortenbeleid is een natuurtoets uitgevoerd. Gegevens omtrent voorkomende plant- en diersoorten ontbreken nagenoeg. Omdat het plangebied vooral bestaat uit glastuinbouw en de oevers langs de waterlopen erg smal zijn en voorzien zijn van oeverbeschoeiing blijft weinig ruimte over voor plant- en diersoorten. In paragraaf 5.5 wordt verder ingegaan op de natuurtoets.

3.6 Water

In de omgeving van het plangebied komen twee watersystemen voor. Een watersysteem op boezempeil en een watersysteem op polderpeil. De Molenwatering en een aantal sloten in het plangebied maken een onderdeel uit van het watersysteem op boezempeil. Van het plangebied wastert circa 40% af naar de boezem (5 ha).

De overige watergangen behoren tot het watersysteem op polderpeil. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de rapportage 'Waterhuishouding De Woerd, gemeente Naaldwijk' en de waterparagraaf in hoofdstuk 5.6.

3.7 Archeologie

Doel van het archeologisch onderzoek is het in kaart brengen en toetsen van de te verwachten archeologische waarden. Hiervoor wordt eerst een bureauonderzoek uitgevoerd, waarbij een specifiek verwachtingsmodel wordt opgesteld. In 2002 is voor een deel van deze locatie reeds een bureauonderzoek door Grontmij uitgevoerd (Fijma 2002). Dit wordt echter met deze rapportage geactualiseerd en aangepast aan de huidige wetgeving. Op basis van dit verwachtingsmodel wordt een gericht plan en Programma van Eisen opgesteld voor het archeologische veldwerk zodat de opgestelde verwachting getoetst kan worden. Nadat het Programma van Eisen is goed gekeurd door het bevoegd gezag kan het veldwerk plaatsvinden.

Op basis van de resultaten van het veldwerk zal een advies worden gegeven met betrekking tot de noodzaak van eventueel archeologisch vervolgonderzoek en, indien dit het geval is, uit welke stappen dit zou moeten bestaan. Dit advies wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. Op basis hiervan kan het bevoegd gezag een selectiebesluit nemen over de eventuele vervolgstappen.

In opdracht van Ontwikkelingsmaatschappij De Woerd heeft Grontmij archeologisch onderzoek verricht binnen het plangebied De Woerd in Naaldwijk (Gemeente Westland). Dit onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied grotendeels een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden heeft. Volgens de CHS heeft het zelfs de waardering 'zeer grote kans op archeologische sporen'. Dit wordt veroorzaakt door de ligging van het plangebied op de geulafzettingen van Duinkerke I van het Gantelsysteem. Dit was in het verleden een hoger gelegen gebied en vormde daarom een aantrekkelijke locatie voor bewoning. Hoewel er geen vindplaatsen binnen het plangebied bekend zijn, bestaat er een gerede kans dat zich archeologische sporen in de ondergrond bevinden.

Om deze hoge verwachting te controleren is in het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat een aanzienlijk deel van het bodemarchief verstoord is, wat tot gevolg heeft dat er geen archeologische waarden meer verwacht kunnen worden. Wel duidt de vondst van enkele aardewerkfragmenten mogelijk op de aanwezigheid van een vindplaats in of in de nabijheid van het plangebied.

Aanbevelingen

Gezien de resultaten van het veldwerk lijkt vervolgonderzoek niet noodzakelijk in het tot nu onderzochte deel van het plangebied. Hoewel er bij het veldwerk geen archeologische waarden zijn aangetroffen, moet er op gewezen worden dat het veldonderzoek is gebaseerd op een steekproef. Mochten tijdens de grondwerkzaamheden toch archeologische waarden, vondsten en/of sporen worden aangetroffen, dan dient direct contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag, de provinciaal-archeoloog van Zuid-Holland.

Bovenstaande is ter beoordeling voorgelegd aan de provinciaal-archeoloog van Zuid-Holland. De provincie heeft geen aanvullende opmerkingen gemaakt en het advies overgenomen (brief provincie Zuid-Holland d.d. 15-02-2007 (kenmerk PZH-2007-8000)).

Zie voor het volledige rapport: Archeologisch onderzoek locatieontwikkeling De Woerd, te Naaldwijk, Inventariserend Veldonderzoek fase 1, 2 en 3; Grontmij archeologische rapporten 248, d.d. 23 februari 2007.

3.8 Kabels en leidingen

Navraag bij gemeente en leidingenbeheerders heeft geleid tot de constatering dat zich geen belangrijke kabels en (transport)leidingen in het plangebied bevinden, die in het kader van het bestemmingsplan beschermd moeten worden. Langs de Dijkweg ligt een afvalwatertransportleiding die middels een leidingenstrook beschermd wordt. Bij de realisering van het geluidscherm moet overleg worden gevoerd met Westland Energie in verband met een 25 kV leiding die naast de Burgemeester Elsenweg ligt.

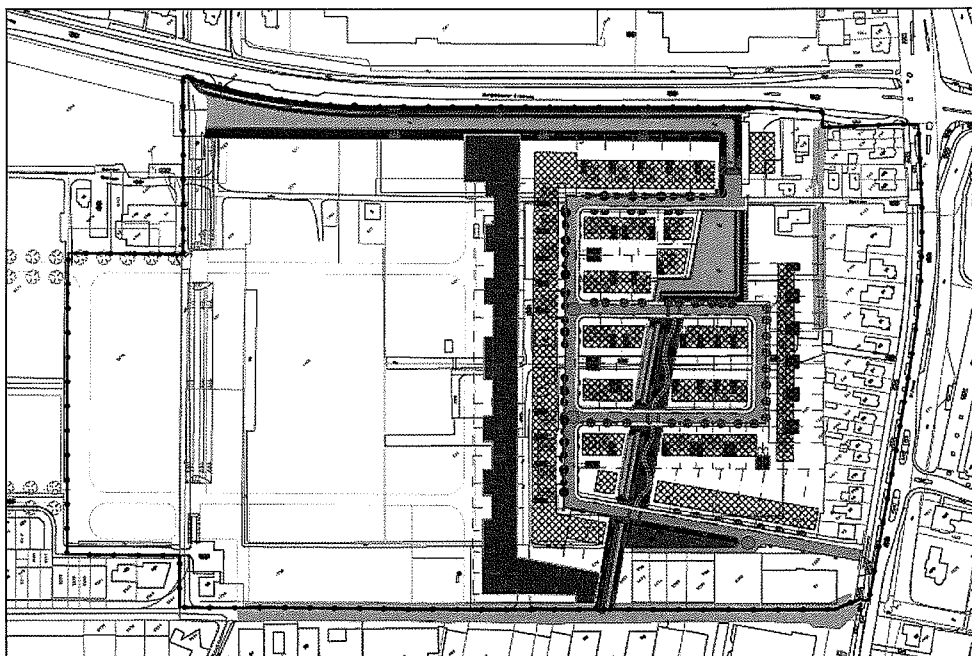
4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt volstaan met de voor dit bestemmingsplan relevante hoofdlijnen uit het vastgestelde inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is de basis voor het bestemmingsplan en is een toetsingskader voor individuele bouwplannen.

4.2 Stedenbouwkundige inrichting

Het planconcept komt voort uit de programmatische wens tot het realiseren van bedrijven en woningen in één gebied. De te verwachte hinder van bedrijven in de milieucategorie 3 voor de woningen in het gebied kent een 'interne' tegenstelling. De hinderzones van het bedrijventerrein De Hoge Woerd en van de Burgemeester Elsenweg kunnen gezien worden als 'extern' kader. Tussen de bedrijfskant en de woonkant worden aaneengesloten bedrijfshallen gerealiseerd. Deze bedrijfshallen vormen een fysieke scheiding tussen het bedrijven- en woongedeelte die mogelijke hinder van eventuele bedrijven in een zwaardere milieucategorie (maximaal categorie 3) tegenhoudt. De bedrijfshallen van deze bedrijvenstrip zijn gekoppeld aan een bedrijfswoning. Op deze wijze wordt de overgang tussen het werkgebied en woongebied vormgegeven.

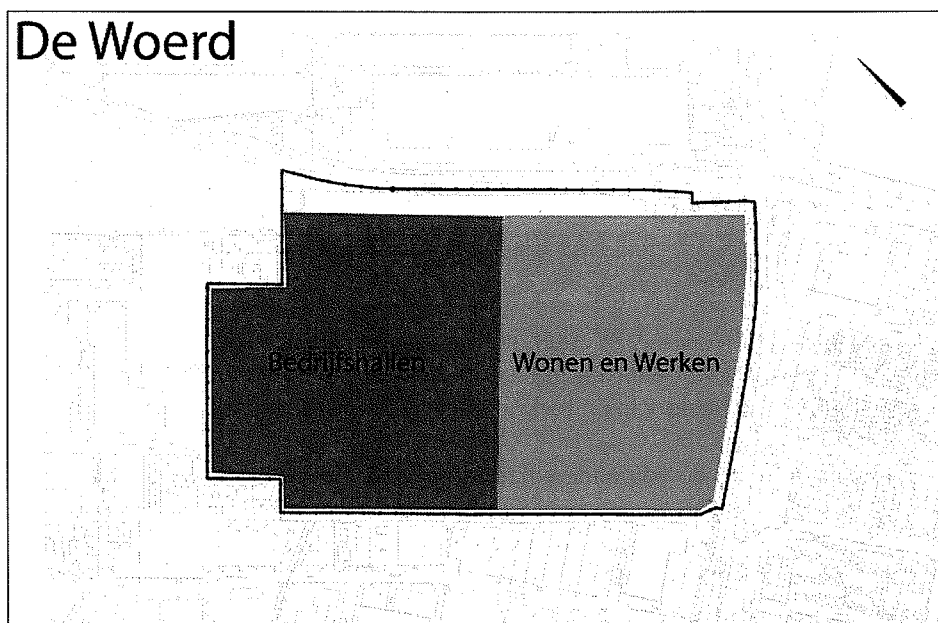


Figuur 7: inrichtingsplan 'De Woerd'

Naast deze functionele kenmerken van het programma kennen de verschillende programmaonderdelen ook verschillen in schaal. Het inzetten van specifieke woon-werktypen zorgt voor een goede functionele en ruimtelijke overgang van het bedrijvendeel naar het woondeel. De overgang kenmerkt zich door woningen met bedrijfshallen en woningen met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep mogelijk te maken. Deze ruimtelijke en functionele overgang is de kern van het planconcept. Figuur 7 is het inrichtingsplan voor 'Naaldwijk De Woerd'.

Het plangebied is stedenbouwkundig en programmatisch op te splitsen in twee delen, een woondeel en een bedrijvendeel. Aan de ene zijde het deel waar gewoond kan worden, in combinatie met woon-werkunits en aan de andere kant het bedrijvendeel, met kantoren en/of showrooms.

Aansluitend op het planconcept is door verschillen in ligging en programma het plan onderverdeeld in twee delen: Bedrijfshallen en Wonen & Werken. Door de bijzondere ligging van een deel van het gebied Bedrijfshallen aan de Burgemeester Elsenweg is hier gekozen voor een specifieke programmering met een groter aandeel bedrijfsgeleide kantoren en showrooms. Het plangebied is, zoals onderstaande figuur 8 laat zien, als volgt opgedeeld.



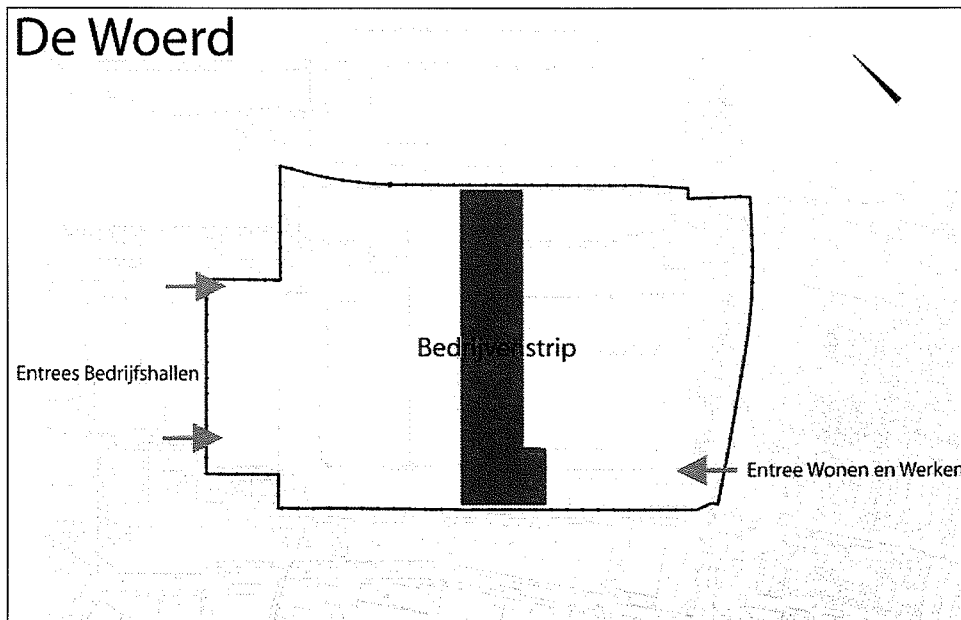
Figuur 8: verdeling van plangebied in twee delen

4.3 Infrastructuur

Tussen het woondeel en het bedrijvendeel is een knip in de ontsluitingstructuur aangebracht. Dit betekent dat het deelgebied Bedrijfshallen wordt ontsloten via het bestaande deel van bedrijventerrein De Woerd. Het deelgebied Wonen & Werken wordt vanaf de Dijkweg ontsloten via een entree tussen de woning op Dijkweg 73 en de Volvo-garage.

Door de knip wordt voorkomen dat vrachtverkeer ontstaat tussen het bedrijvendeel en de Dijkweg en zo overlast veroorzaakt voor de bewoners. Hulpdiensten kunnen tevens gebruik maken van de Boslaan. Een verwijderbare/verzinkbare paal maakt dat mogelijk.

De bestaande ontsluiting in De Woerd wordt in het deelgebied Bedrijfshallen doorgetrokken en vormt een lus. Aan het einde van de lus zijn korte dwarswegen getekend die bedrijven in de 'strip' ontsluiten. Langs het terrein van Gamma wordt een extra doorsteek voorgesteld.



Figuur 9: nieuwe infrastructurele verbindingen

De ontsluiting van het deelgebied Wonen & Werken is fijnmaziger. Dit heeft te maken met de kleinere schaal van de bebouwing. Het openbaar gebied in dit deelgebied wordt uitgevoerd als 30km/u-gebied. Figuur 9 geeft een beeld van de toekomstige ontsluiting van het plangebied.

De parkeervoorzieningen worden op de volgende wijze aangelegd. Er zal 2,5 parkeerplaats per woning (of woon-werkwoning) worden gerealiseerd; onderverdeeld in 1 parkeerplaats in de bij de woning behorende garage, 1 parkeerplaats op eigen terrein en 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied. Verder worden ook nog 1,6 parkeerplaatsen per 100 m² gerealiseerd bruto vloeroppervlak bedrijfsbebouwing gerealiseerd.

In de koopovereenkomst van de woningen zal een artikel worden opgenomen waarin een regeling wordt getroffen voor onbedoeld gebruik van de garages.

4.4 Water

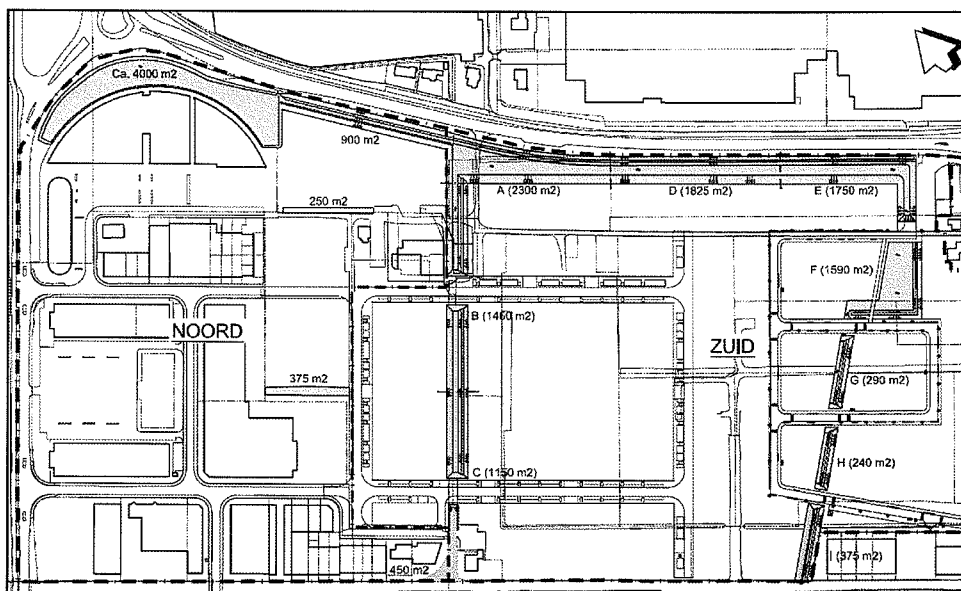
Het water in het plangebied wordt geheel aangelegd op boezempeil. Om voldoende buffer te maken betekent dit dat in het gebied in principe 10% oppervlaktewater aanwezig moet zijn.

Langs de Burgemeester Elsenweg is een brede watergang geprojecteerd. Deze watergang zal bijdragen aan de hoogwaardige uitstraling van het deelgebied Bedrijfshallen. De geplande showrooms zijn het visitekaartje van het deelgebied Bedrijfshallen. De watergang is noodzakelijk voor de ontwatering van het plangebied. Achter de woningen aan de Dijkweg wordt aansluitend op de watergang een drainage met inspectieputten aangelegd. Dit om het overtollige water tijdig af te voeren op het boezemwater.

Tussen deze watergang op polderpeil en de watergang langs de provinciale weg is een pomp geprojecteerd.

Om de gestelde eis van 10% oppervlaktewater te halen wordt een extra watergang aangelegd die een koppeling maakt tussen de Molenwatering en de watergang langs de Burgemeester Elsenweg (figuur 10). De watergang loopt schuin door het woongebied en kent nabij de op te heffen Boslaan een verbreding, waardoor de belevingswaarde wordt verhoogd.

De bestaande watergang dwars op de Molenwatering wordt doorgetrokken tot aan de brede watergang langs de Burgemeester Elsenweg en wordt verbreed. Deze watergang heeft qua bufferwerking voornamelijk betekenis voor het noordwestelijk deel van het hele bedrijventerrein De Woerd. Hiermee wordt deels voldaan aan de waterbergingscapaciteit. Voor meer informatie verwijzen wij naar paragraaf 5.6 van de toelichting.



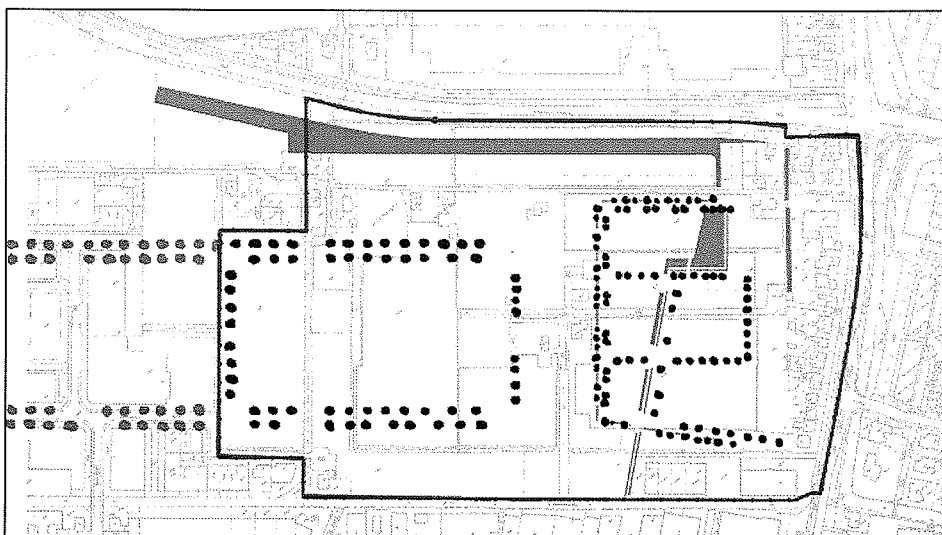
Figuur 10: nieuw watersysteem

4.5 Groen

De toekomstige groenstructuur in het plangebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de bomens-structuur en de oevers langs de watergangen. Daarnaast zijn twee kleine groengebieden in het plan opgenomen.

Langs bijna alle wegen worden bomen geplant om het bedrijventerrein landschappelijk aantrekkelijk te maken en de wegenstructuur te versterken. Langs de ontsluiting aan de randen van het woningbouwdeel wordt een groensingel aangelegd, die bestaat uit diverse boomsoorten met een bodembedekker als groene basis. De groenzone ligt op de kavels van de woningen en zal beheerd moeten worden door de eigenaren van de woningen. In het midden van het woongebied wordt de oever langs de watergang opgerekt tot een parkachtige omgeving, inclusief speelvoorzieningen.

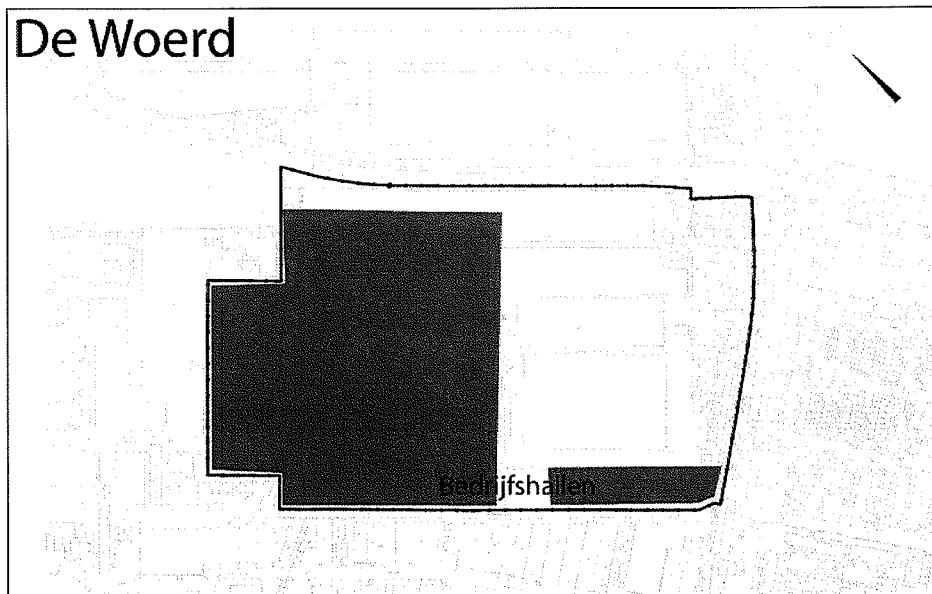
Tussen het deelgebied Wonen & Werken en de bestaande bedrijven bij de Molenwatering ligt een groenstrook. Deze groenstrook functioneert als visuele barrière tussen de woningen en de bestaande bedrijven. Naast de groenstructuur dragen de ruime tuinen bij aan het groene karakter van het woongebied. Figuur 11 geeft een beeld van de groenstructuur binnen het plangebied.



Figuur 11: groenstructuur

4.6 Deelgebieden

Het plangebied is te onderscheiden in twee deelgebieden: Bedrijfshallen en Wonen & Werken. De twee deelgebieden kennen elk hun eigen functies en bijzondere plekken zoals in de aankomende paragrafen verder wordt verduidelijkt.

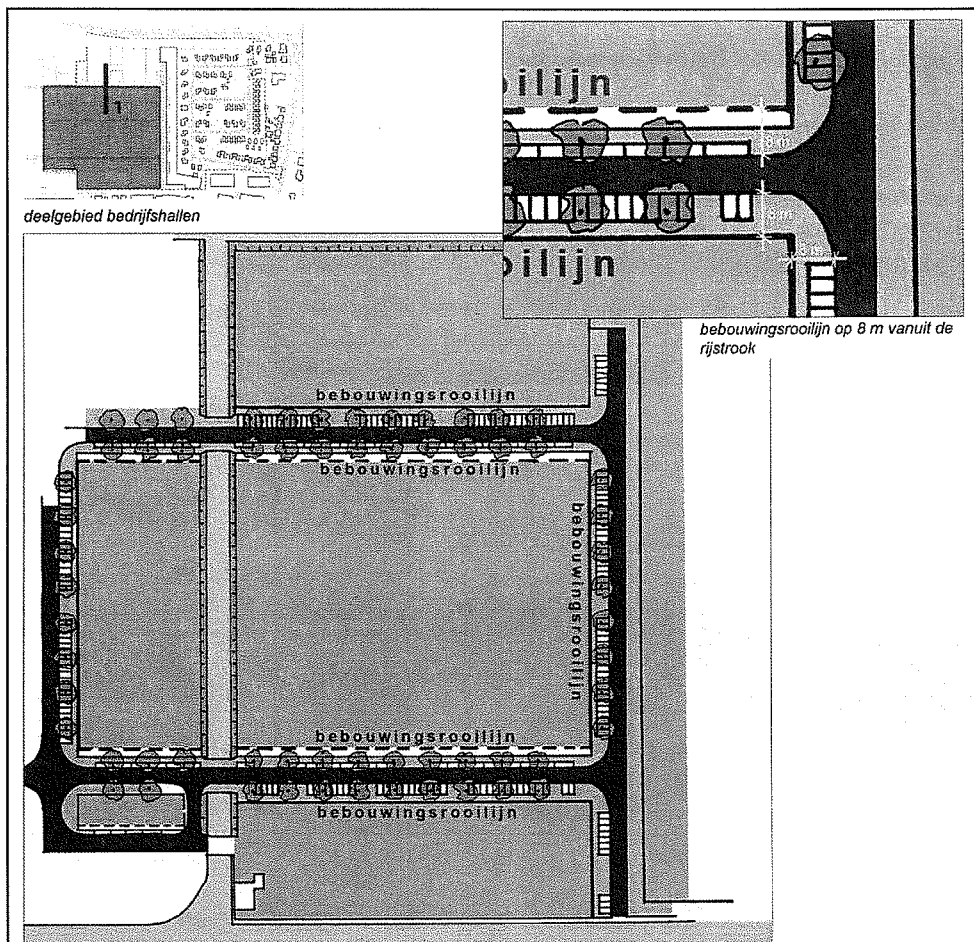


Figuur 12: deelgebied Bedrijfshallen

4.6.1 Deelgebied Bedrijfshallen

In het deelgebied Bedrijven (figuur 12) worden bedrijven toegestaan uit milieucategorieën 1, 2 en 3, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en zelfstandige kantoren. De maximale bouwhoogte voor het deelgebied Bedrijfshallen is 12 meter. De minimale bouwhoogte is 7 meter.

De bedrijfshallen moeten een horizontale gevelstructuur krijgen. Daarnaast is het van belang dat er duidelijk 1 hoofdvolume herkenbaar is en dat qua beeldkwaliteit sprake moet zijn van 1 hoofdkleur en 1 accentkleur. Er moet te allen tijde harmonie met andere beeldbepalende kleuren zijn.



Figuur 13: bebouwingsrooilijnen binnen Bedrijfshallen

De stevige hoofdstructuur in het deelgebied Bedrijfshallen maakt het mogelijk grootschalige bebouwing te realiseren. De richtlijnen dienen ervoor dat het nieuwe bedrijventerrein qua bebouwingsstructuur aansluit op het bestaande deel van De Woerd. Dit betekent dat er een bepaalde vorm van openheid en schaal wordt nagestreefd, die tot uitdrukking komt in de geleding van volumes. Dit heeft voornamelijk betrekking op de volumes die direct grenzen aan de ontsluitingslus. Tevens is het van belang dat stedenbouwkundig een en ander goed op elkaar is afgestemd, zodat de structuur van het bedrijventerrein overeind blijft.

Om de open structuur van het huidige bedrijventerrein te continueren dient de bebouwing vrij en haaks op de kavel te staan (figuur 13). De afstand tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 3 meter. Deze open structuur dient vooral vanaf de ontsluitingslus beleefd te worden. Om dit te bereiken dient de bebouwing op afstand van de kavelgrenzen gebouwd te worden.

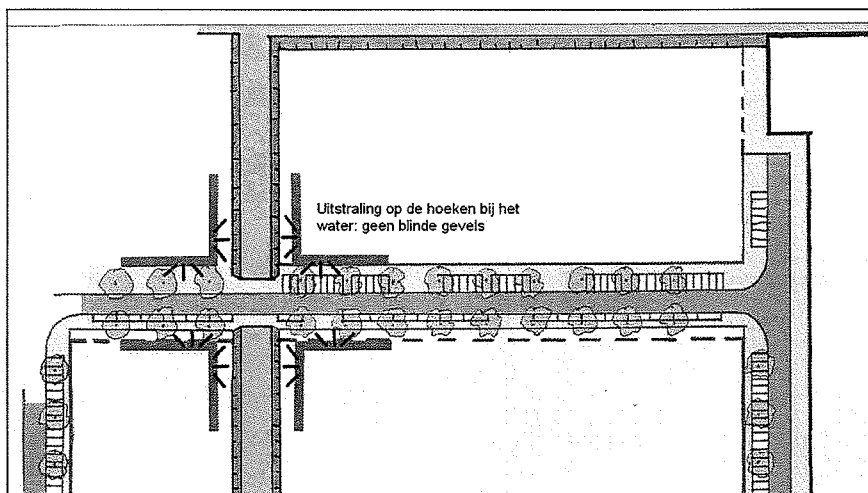
Aan de voorzijde dient de bebouwing in de rooilijn gebouwd te worden. Deze rooilijn ligt op 8 meter vanaf de rijstrook, ongeacht of er in die strook dwars- of langsparkeren is.

Het parkeren voor de bedrijven dient op de eigen kavel te gebeuren. De parkeervakken dienen zo compact mogelijk gerealiseerd te worden en waar mogelijk moet een combinatie met de aangrenzende bedrijven zijn. De geplande bedrijven op het bedrijventerrein zijn voornamelijk volumineus. Om een goede verhouding tussen bedrijven en parkeervoorzieningen te krijgen zal per 100 m² gerealiseerd b.v.o 1,6 parkeerplaats worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen liggen zowel op eigen terrein als langs de rijstrook. Aan de zuidwestzijde van de Hovenierstraat en aan de noordoostzijde van de Gildestraat komen langsparkerplekken. Achter deze strook komt een trottoir. De grens van het trottoir ligt op 5 meter uit de rijstrook. De volgende 3 meter blijft vrij van bebouwing (bebouwingsrooilijn). In de overige gebieden komt dwarsparkeren voor, waarbij het uitgangspunt is dat daarachter een trottoir ligt van 2,5 meter. De rand van het trottoir ligt op 8 meter uit de rijstrook en dit is tevens de bebouwingsrooilijn.

Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer dan 70 % bedragen.

Door het deelgebied loopt een verbrede watergang. Aan de zuidoostzijde van deze watergang wordt een natuurvriendelijke oever van 2 meter aangelegd met een berm ter versterking van de groene begeleiding van de watergang.

Langs de Molenwatering moeten de oevers zo groen mogelijk worden ingericht, echter een zone van 4 meter moet vrijgehouden worden van bebouwing om onderhoud aan de watergang mogelijk te maken.

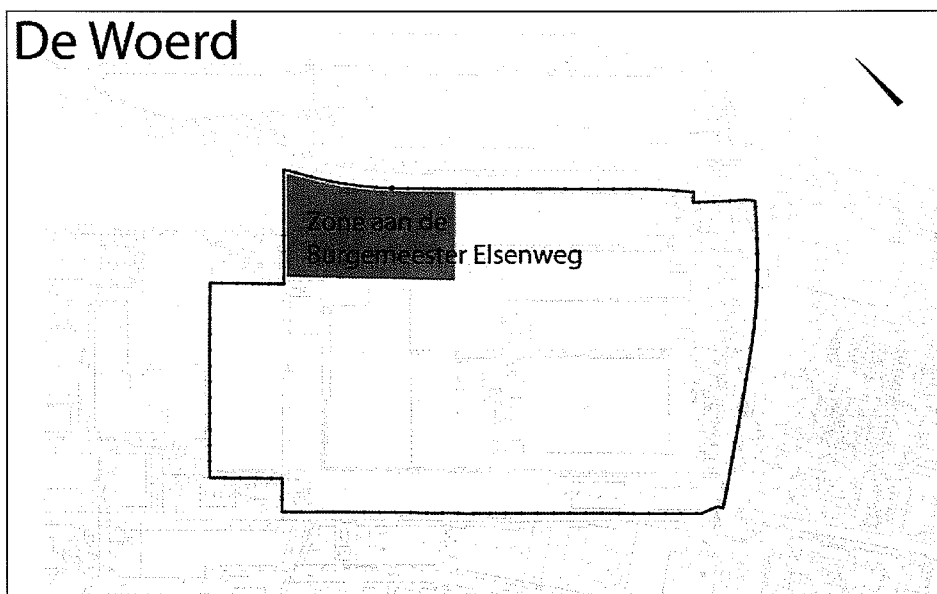


Figuur 14: importantie van water in het plangebied

Om het water binnen het deelgebied Bedrijfshallen te benadrukken dienen er geen blinde gevels gerealiseerd te worden op de hoeken bij de kruisingen van het water met de Gildestraat en de Hovenierstraat (Figuur 14). De bebouwing moet een uitstraling hebben zowel naar het water, als naar de ontsluitingsweg. De architectuur van de gebouwen is afgestemd op de situering bij/aan het water.

4.6.1.1 Zone aan Burgemeester Elsenweg

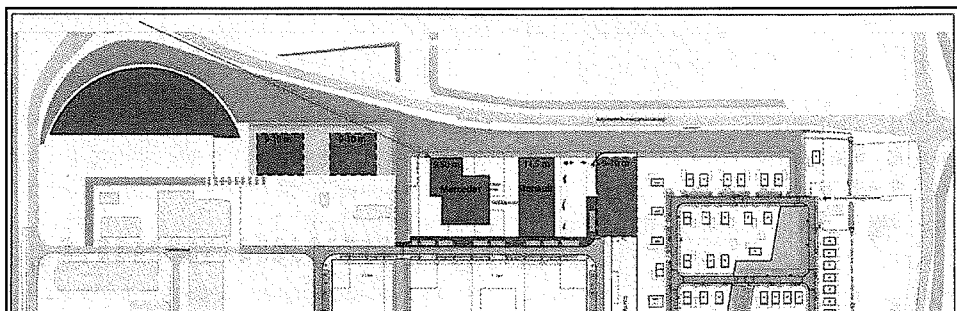
De zone aan de Burgemeester Elsenweg (figuur 15) zal bestaan uit bedrijven met daaraan gekoppeld een aan het bedrijf gelieerd kantoor en/of showroom(s). Het kantorendeel en/of showroom moet zijn gericht op de Burgemeester Elsenweg, zodanig dat er sprake is van een fraaie uitstraling.



Figuur 15: zone aan Burgemeester Elsenweg

De zichtlocatie aan de Burgemeester Elsenweg zal zich als één gebied moeten profileren aan de provinciale weg.

Bij de zone aan de Burgemeester Elsenweg is het gewenst uiting te geven aan de bijzondere positie van de gebouwen aan de weg. In het plan is de mogelijkheid opgenomen om op deze locatie showrooms te realiseren. Showrooms zijn uitermate geschikt om de bijzondere positie van de gebouwen aan de Burgemeester Elsenweg en de achterliggende locatie extra cachet te geven. Het bedrijventerrein De Woerd is goed ontsloten en gelegen op een strategische locatie (onmiddellijke nabijheid van twee rijkswegen en de nabijheid van Flora Holland). De showrooms op de zichtlocatie langs de weg kunnen dan ook een belangrijke rol vervullen voor enerzijds het bedrijventerrein De Woerd en tevens voor de lokale economie van Naaldwijk zelf.



Figuur 16: Beeldvisie zone Burgemeester Elsenweg

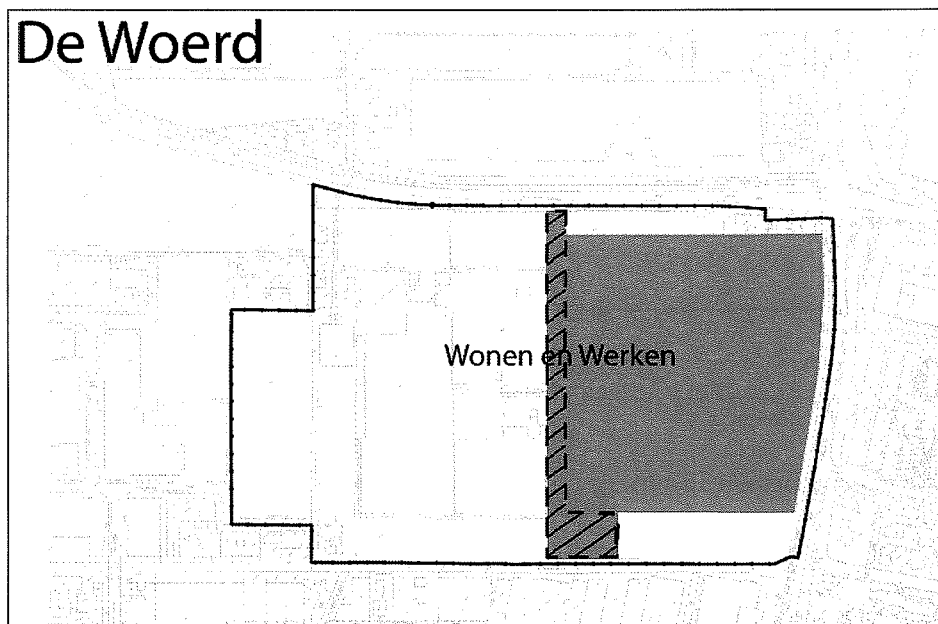
In een beeldvisie (figuur 16) is het gewenste beeld geschetst voor deze zone aan de Burgemeester Elsenweg. Kenmerkend is het ritme van de gebouwen die geplaatst zijn in eenzelfde rooilijn. Daarmee krijgt het bedrijfsgebied een hoogwaardige uitstraling. De waterpartij, die tussen de showrooms en de Burgemeester Elsenweg ligt, draagt ook bij aan deze uitstraling. Het water en de uniforme opzet versterkt de gezamenlijke identiteit. Het ritme van de gebouwen, de architectuur en stedenbouwkundige uitstraling vormen tezamen met het volumineuze karakter van de

gebouwen het visitekaartje van Naaldwijk en in het bijzonder van het bedrijventerrein De Woerd. De gebouwen zijn een uitnodiging om het vernieuwde bedrijventerrein te bezoeken.

4.6.2 Deelgebied Wonen & Werken

Het deelgebied Wonen & Werken (figuur 17) bevat twee verschillende woon-werkcombinaties. In de overgang met het deelgebied Bedrijfshallen staan aaneengesloten bedrijfshallen met daarachter vrijstaande (bedrijfs)woningen. De bebouwing bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kap.

In de overgang met de woningen staan woon-werkwoningen. Dit zijn woningen met op de begane grond ruimte voor een klein bedrijf. In het deelgebied Wonen & Werken worden alleen bedrijven toegestaan uit delen van milieucategorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG.



Figuur 17: deelgebied Wonen & Werken

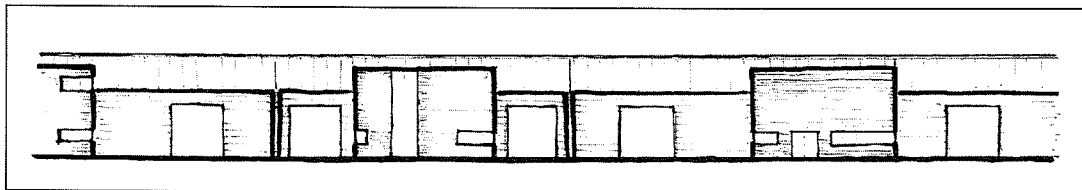
De combinatie tussen wonen en werken vraagt om een eigen wijze van milieuzonering. Dit geldt niet alleen binnen het gebied. Ook invloeden van buiten het plangebied zijn van invloed op het plan. Tussen het deelgebied Bedrijfshallen en deelgebied Wonen & Werken komt een aaneengesloten wand van bedrijven: de bedrijvenstrip.

Deze wand vormt een fysieke scheiding tussen de twee deelgebieden. De lange wand draagt bij tot een veiliger en rustiger woongebied.

De bedrijvenstrip in deelgebied Wonen & Werken heeft als verzameling losse bedrijfshallen een bijzondere plek in het gehele plan voor De Woerd. Enerzijds vormt de strip een scheiding tussen mogelijk hinder veroorzakende bedrijven in het deelgebied Bedrijfshallen en de woningen in het deelgebieden Wonen & werken. Anderzijds vormt de verkavelingstypologie van de bedrijvenstrip de overgang van werken naar wonen. Daar komt nog bij dat de meest noordelijke bedrijfshal meedoet in de toonzetting van de andere bedrijven aan de Burgemeester Elsenweg. De bedrijvenstrip zal daarom apart aandacht krijgen.

Voor de bedrijvenstrip tussen de deelgebieden Bedrijfshallen en Wonen & Werken zijn aparte regels opgesteld. Belangrijk is dat deze bebouwing een buffer vormt tussen de bedrijven en de woningen. De bebouwing dient aaneengesloten te zijn (zoals figuur 18 illustreert) en kent een hoogte tussen de 7 en 8 meter. Per bedrijfshal in de strip dient een eenduidig dakvlak gerealiseerd te worden. Uitzondering hierop is, zoals al gezegd, de bedrijfshal aan de Burgemeester Elsenweg. Om deze hal te laten passen in de beeldvisie van de N 213 wordt een accent in de hoogte toegestaan. Dien ten gevolge is een maximale hoogte van 10 meter toegestaan.

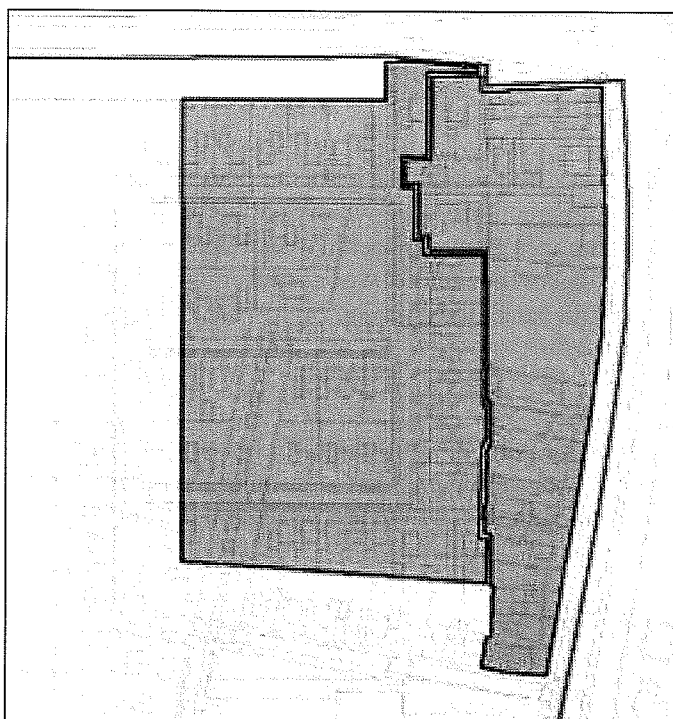
Qua beeld dient de bebouwing te passen bij het deelgebied Bedrijfshallen. De bedrijvenstrip dient dus een aaneenschakeling te zijn van gebouwen, maar dit betekent niet dat alle bedrijven van buiten op elkaar moeten lijken. Slechts de maatvoering, de opbouw en vorm moet op elkaar zijn afgestemd. Het doel is een aaneengesloten bebouwing te realiseren in één bouwstroom om te voldoen aan de uitstraling die is gewenst en eventuele (geluids)overlast van de bedrijven in de zwaardere milieucategorie te voorkomen.



Figuur 18: impressie van de voorzijde van de aaneengesloten bedrijvenstrip

Aan de zijde van het deelgebied Wonen & Werken dienen de bedrijfshallen in de rooilijn gebouwd te worden. Dit geeft een continu en daarmee rustig beeld als achtergrond voor de vrijstaande woningen. Aan de kant van het deelgebied Bedrijfshallen is ook een rooilijn gedefinieerd, maar hierin hoeft niet volledig gebouwd te worden. Over maximaal 50% van de gevel mag per bedrijfshal de rooilijn 1 maal maximaal 5 meter naar achter verspringen. De goothoogte van dit deel dient ook op minimaal 7 meter te liggen. Dit maakt het voor elk bedrijf mogelijk zijn eigen programma te realiseren.

In het deelgebied Wonen & Werken heeft de combinatie tussen wonen en werken directe invloed op de inrichting van het gebied. Door de kleinschaligheid is sprake van een intensief gebruik van openbaar gebied en privé-terrein. Het parkeren speelt hierin een belangrijke rol. Dit vraagt om een heldere profilering en een duidelijke hoofdstructuur.



Figuur 19: woondeel

4.6.2.1 Woondeel

Het woondeel (figuur 19) bevat vrijstaande, half-vrijstaande en geschakelde woningen.

De geluidhinder van de provinciale weg zal door middel van een geluidsscherm tegengegaan worden. Om de brede watergang langs de weg zichtbaar te houden, wordt een eenvoudig en transparant scherm geplaatst. De lengte, hoogte en definitieve vormgeving van het scherm zullen nog nader bepaald moeten worden.

In het woondeel loopt één watergang. Deze watergang kent door het hele gebied een éénduidige oeverindeling. De ene zijde van de waterkant krijgt een harde afwerking, de andere zijde (zuid-oost) een natuurvriendelijke oever van maximaal 2 meter breed.

In de woonwijk wordt een maximale snelheid gehanteerd van 30 km/u. Dit vraagt om verkeersremmende maatregelen. Deze worden gerealiseerd in de vorm van verkeersdrempels.

Om in de deelgebieden Wonen & Werken een continu beeld te krijgen wordt aandacht besteed aan de overgang van het openbare gebied naar het privé-terrein. Door het parkeren op eigen erf kan de auto sterk domineren in het straatbeeld. Om dit beeld te beperken wordt ervoor gekozen de overgang openbaar-privé voor te schrijven. Een groene haag (Haagbeuk) met een hoogte van circa 90 cm en een breedte van minimaal 50 cm moet als erscheiding dienen. De haag dient bij het woonrijpmaken van de deelgebieden aangelegd te worden en zal door de Vereniging van Eigenaren onderhouden moeten worden.

Ook voor dit deel geldt dat de structuur van de wijk als belangrijk wordt ervaren. Dat betekent dat langs de ontsluitingslus de woningen veelal geschakeld zullen zijn. Op deze wijze ontstaat een rustig stedenbouwkundig beeld. Daarvoor is het wel noodzakelijk dat de maatvoering en vormgeving van gelijke aard zijn. Voor de vrijstaande en half-vrijstaande woningen is dit in mindere mate van belang.

4.7 Beeldkwaliteit

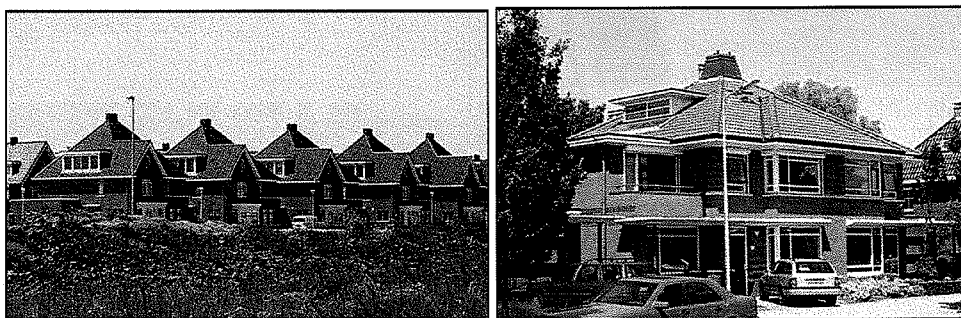
In afwijking op het inrichtingsplan De Woerd Naaldwijk dd. oktober 2003 worden de navolgende bepalingen vastgesteld. Waar wordt gesproken over woningen wordt tevens bedoeld woon-/werkwoningen. Figuren 20 t/m 22 gelden als referentie bij de te realiseren woningen.

Architectuur

De architectuur van de woningen zal in hoofdzaak bestaan uit een gemetseld hoofdvolume met accenten zoals erkers, luifels en balkons en reliëfstructuren. Alle woningen worden voorzien van een schuine kap in zadel of schild uitvoering met geprononceerde overstekken en goten. De architectuur van de lint van de bedrijfsruimten behorende tot het woon/werken, welke het plan afschermt van bedrijventerrein De Woerd zal zijn aansluiting vinden bij het beeldkwaliteitsplan van het bedrijventerrein.

Materialisering

Het basismateriaal van de woningen is metselwerk in handvormstenen. Gekozen kan worden in het kleurenspectrum van rood tot donkerbruin. Bronsaccenten zijn toegestaan. De dakbedekking van de schuine daken bestaat uit keramische dakpannen in het kleurenspectrum donkerrood tot donkergrijs.



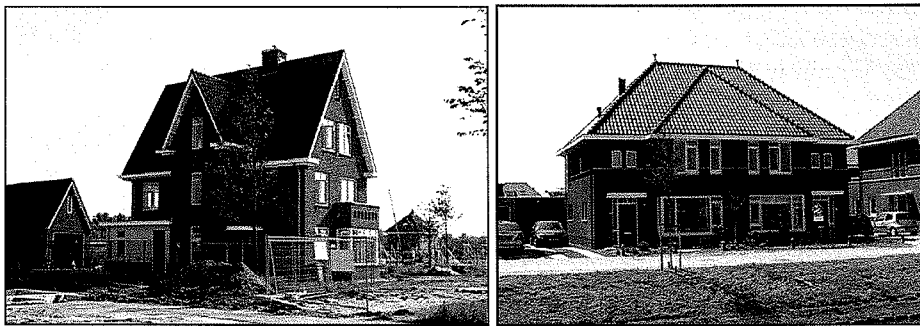
Figuur 20: referentiebeelden beeldkwaliteit

Rooilijnen

De voorgevelrooilijn wordt bepaald op 5 meter uit de erfgrans dan wel 5 meter uit het trottoir. Bij woningen grenzend aan openbaar groen wordt de rooilijn in beginsel bepaald op 3 meter, tenzij op de tekening anders staat aangegeven.

Bouwhoogte en dakhelling

De maximale goothoogte van de woonbebouwing wordt bepaald op 6 meter boven de afgewerkte begane grondvloer. De dakhellingen dienen ontworpen te worden tussen 45 en 60 graden. De garages hebben een maximale goothoogte van 3 meter en worden in beginsel met een plat dak afgewerkt. Een schuine kap is toegestaan, indien uitgevoerd in een dakhelling en dakvorm gelijk aan de betreffende woning. Dit laatste is niet toegestaan voor de woonbebouwing, waarvan de tuinen grenzen aan de tuinen van de woningen langs de Dijkweg. Hier zullen de garages met een plat dak worden uitgevoerd. Een opbouw op deze garages is niet toegestaan evenals het gebruik van de daken als verblijfsgebied.



Figuur 21: referentiebeelden beeldkwaliteit

Toevoegingen

Aan de voor- en zijgevels van de woningen mogen erkers, luifels en balkons worden toegevoegd met een diepte van maximaal 1,5 meter. Dergelijke toevoegingen mogen ook buiten het op tekening aangegeven bebouwingsvlak cq buiten de rooilijnen worden gerealiseerd. Aan de achterzijde mogen de woningen worden uitgebouwd binnen het aangegeven bebouwingsvlak. Dakkapellen zijn toegestaan in de voorgevel en zijgevel (achtergevel vergunningsvrij) vanaf 1,10 meter boven de aangrenzende vloer met een maximale hoogte van 1,70 meter. De breedte is maximaal 1/3 van de breedte van de betreffende gevel. De afstand ten opzichte van de hoeken van de woning dan wel tot het hart van de bouwmuur bedraagt minimaal 1 meter gemeten vanaf buitenkant boeideel van de dakkapel.

Parkeren

De parkeernorm wordt conform de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar gesteld op 2,5 per woning. In beginsel wordt uitgegaan van 1 auto in de garage, één op het erf en 0,5 op de openbare weg. De garage dient ten behoeve van het stallen van de auto een minimale inwendige breedte te hebben van 3,5 meter.



Figuur 22: referentiebeelden beeldkwaliteit

5 Milieu

5.1 Algemeen

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan zijn onder meer de volgende milieukundige aspecten van belang.

5.2 Akoestiek

In verband met het voornemen voor de realisatie van de woningbouwlocatie De Woerd is, in het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure en de formalisering van de bouwvergunningaanvraag, akoestisch onderzoek vereist. Allereerst is een verkennend akoestisch onderzoek verricht (Woningbouwplan De Woerd te Naaldwijk, akoestisch onderzoek, Grontmij, 6 april 2006).

Voor het opstellen van het rekenmodel is gebruik gemaakt van de digitale ondergrond en het bouwplan. In het rekenmodel is onderscheid gemaakt tussen akoestisch harde bodemgebieden en akoestisch zachte of absorberende bodemgebieden. Dit houdt in dat wegen, fietspaden en de waterpartijen in het bouwplan als akoestisch hard zijn gemodelleerd en de overige gebieden als akoestisch zacht. De Wet geluidhinder geeft aan dat bij het akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd per weg (per geluidsbron). De N213 en de Dijkweg worden dus als apart wegen beschouwd en getoetst aan de normstelling van 50 dB(A). Gezien het grote aantal woningen is gewerkt met representatieve rekenpunten op de nieuw te bouwen woningen. Hierbij gaat de aandacht voornamelijk uit naar de 1e en 2e lijnbebouwing.

Hieronder zijn de wegvakken nader beschreven.

5.2.1 Rekenresultaten Dijkweg

De nieuwe woningen staan op geruime afstand uit de Dijkweg, achter de bestaande bebouwing. Woning met waarneempunt 27 (zie akoestische rapport) ligt het dichtst bij de Dijkweg. De 3e woonlaag heeft een geluidsbelasting van 50,1 dB(A). Dit is niet substantieel hoger dan de norm van 50 dB(A), waardoor er vanuit geluid geen beperkingen zijn voor de bron Dijkweg.

5.2.2 Rekenresultaten N213

Een overzicht van de te onderscheiden wegvakken met de gekozen waarneempunten is opgenomen in het akoestische rapport.

5.2.3 Onafgeschermd

Uit de berekeningen zonder afscherming langs de N213 volgt dat bij de waarneempunten 1 t/m 19 de 50 dB(A) norm wordt overschreden. Hierbij vertegenwoordigen de punten:

- 1 t/m 8 de eerstelijns bebouwing;
- 9 t/m 13 de tweedelijns bebouwing;
- 14 t/m 16 en 19,20 de derdelijns bebouwing;
- 17 en 18 de vierdelijns bebouwing.

De maximale geluidsbelasting op de 1e lijnsbebouwing zit nog onder het wettelijk plafond van 65 dB(A). Theoretisch zou uitgaande van de maximale ontheffing gebouwd kunnen worden. Het akoestische klimaat bij de woning wordt echter getypeerd als slecht.

5.2.4 Maatregelen

Bij overschrijding van de 50 dB(A) norm is onderzoek naar geluidsbeperkende maatregelen vereist. De volgorde waarin deze maatregelen onderzocht moeten worden is:

1. bronmaatregelen (bijvoorbeeld stillere wegdekken);
2. overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld wallen, schermen);
3. maatregelen ter plaatse van de ontvanger (bijvoorbeeld gevelisolatie).

Er zou overwogen kunnen worden om de overschrijding van te reduceren met een stil wegdek van dubbellaags ZOAB (zeer open asfaltbeton). Deze maatregel is echter relatief kostbaar in aanleg en onderhoud, daarnaast zal de reductie 'slechts' ca. 4 dB(A) bedragen. Daarbij komt dat gebruik van een dergelijke asfaltsoort minder geschikt is bij kruispunten en bochten; door het wringen van de autobanden zal het dubbellaags ZOAB sneller kapot worden gereden. De volgende stap zijn maatregelen in de overdrachtsgebied, waarbij gedacht kan worden aan een geluidswal of geluidsscherm. Vanwege het optimale akoestisch effect is gerekend met een scherm direct naast de N213 met een lengte van 155 meter. Ter voorkoming van reflecties tussen het scherm en de bebouwing, is uitgegaan van een absorberend scherm. Voor het bepalen van het effect van een geluidsscherm langs de N213, zijn diverse berekeningen gemaakt voor schermhoogten van 2 tot 5 meter met een stap grootte van 1 meter.

Zelfs met een scherm van 5 meter hoog zal de geluidsbelasting op de 1e lijnsbebouwing (waarneempunt 1 t/m 8) de norm van 50 dB(A) overschrijden. De 2e lijnsbebouwing voldoet wel voor de 1e en 2e bouwlaag. Voor de 3e lijns bebouwing (waarneempunten (14 t/m 20) wordt voldaan aan de norm. Een hoger scherm dan 5 meter om te voldoen aan de norm van 50 dB(A) is niet berekend, vanuit de verwachting dat een dergelijke hoogte in deze binnenstedelijke situatie niet meer inpasbaar is.

5.2.5 Alternatieven

Het is mogelijk om bijvoorbeeld de 3e bouwlaag niet als geluidsgevoelige ruimte uit te voeren, door deze als bijvoorbeeld opslag of hobby ruimte aan te merken. Ook een 'dove' gevel is in een binnenstedelijke situatie mogelijk, doch dit betekent wel aanvullende bouwkundige eisen. Ook een mogelijkheid is om een etage te gebruiken voor een praktijkruimte of kantoorfunctie. Hiervoor geldt alleen een waarde voor het binnenniveau.

5.2.6 Resumé

Formeel kan ontheffing worden aangevraagd tot 65 dB(A), maar dit staat dan wel in contrast met de gewenste woonkwaliteit van het plan. Het toepassen van een geluidreducerende wegdekverharding stuit op overwegende bezwaren van financiële aard (o.a. onderhoud en beperkte lengte).

Er wordt een geluidsscherm gerealiseerd van ongeveer 215 meter lengte (langer dan waarmee is gerekend) met een hoogte van 3 meter.

Opgemerkt wordt dat met een scherm van 3 meter hoog, er alleen hogere waarden noodzakelijk zijn voor de 1e lijn woningen. Voor deze nieuwe woningen dient een ontheffingsprocedure te worden gevolgd. Het hogere waarden verzoek aan GS heeft betrekking op nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom die:

1. In een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen, en
2. een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen.

Op basis van deze argumenten heeft GS een hogere grenswaarde verleend (bij brief van 16 mei 2007, met kenmerk DGWM/2007/3865).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Onderzoek is verricht naar de luchtkwaliteit in het plangebied (Luchtkwaliteit De Woerd, te Naaldwijk, Grontmij, 17 maart 2006).

Ondanks een algemeen veronderstelde daling van de concentratie van verontreinigingen is de achtergrondconcentratie van fijn stof in 2010 hoger dan in 2004.

Dit wordt veroorzaakt doordat in 2004 de meteorologische condities dusdanig waren dat er lage concentraties fijn stof voorkwamen. Het model CAR II rekent voor 2010 alsof het een meteorologisch gemiddeld jaar is, waardoor ondanks de algemene verwachte daling in concentratie, 2010 een hogere achtergrondwaarde heeft.

Zoals in paragraaf 2.2 is gemeld, geeft het Besluit Luchtkwaliteit 2005 de mogelijkheid tot aftrek van fijn stof dat zich van nature in de lucht bevindt en dat niet schadelijk is voor de gezondheid. Deze aftrek is nog niet verdisconteerd in de berekeningsresultaten van CAR II 4.0 in bijlage 2 t/m 4. De in dit hoofdstuk vermelde berekeningsresultaten zijn achteraf voor deze aftrek gecorrigeerd. Deze correctie omvat een aftrek van 6 dagen voor het aantal overschrijdingsdagen van de grenswaarde voor de 24 uurs gemiddelde concentratie en van 7 µg/m³ op de jaargemiddelde norm, zoals deze aftrek voor de gemeente Westland is vastgesteld.

5.3.2 Resultaten huidige situatie

Alle resultaten zijn te vinden in bijlage 2. In de huidige situatie zijn er overschrijdingen van de normen voor de jaargemiddelde NO₂ concentratie en van het aantal overschrijdingsdagen fijn stof op de Burg. Elsenweg en er is normoverschrijding van de jaargemiddelde concentratie NO₂ op de Dijkweg.

Op alle drie de delen van de Burg. Elsenweg is de jaargemiddelde NO₂-concentratie 52 µg/m³ waar 40 is toegestaan. Verder zijn er na zeezoutcorrectie 38 overschrijdingsdagen van fijn stof op de Burg. Elsenweg waar 35 zijn toegestaan. Op beide delen van de Dijkweg is de jaargemiddelde NO₂ concentratie 41 µg/m³ waar 40 is toegestaan.

5.3.3 Resultaten 2010

Alle resultaten zijn te vinden in bijlage 3 en 4. In 2010 autonome situatie en met ontwikkeling van De Woerd vinden er nog normoverschrijdingen plaats van het aantal overschrijdingsdagen van fijn stof op alle drie de delen van de Burgemeester Elsenweg. In zowel de autonome situatie als in de situatie na ontwikkeling van het plan zijn er na zeezoutcorrectie 46 overschrijdingsdagen van fijn stof. Het plan zelf zorgt niet voor een toename van het aantal overschrijdingsdagen. Onderstaande tabel geeft het aantal overschrijdingsdagen van de fijn stof weer voor alle beschouwde wegen in de drie scenario's. De meting heeft plaatsgevonden op 5 meter afstand van de wegas, inclusief zeezoutcorrectie.

	2006	2010 autonome ontwikkeling	2010 met ontwikkeling
norm	35	35	35
N213 (richting Poeldijk)	38	46	46
N213 (tussen Bosweg en Dijkweg)	38	46	46
N213 (richting Naaldwijk)	38	46	46
Dijkweg (richting N213)	20	32	33
Dijkweg (richting Verspycklaan)	20	32	33
Bosweg (richting N213)	8	24	25
Bosweg (richting Grote Woerdlaan)	8	24	25

Tabel 1: metingen luchtkwaliteit plangebied De Woerd

In de tabel 1 is te zien dat er geen aantoonbare verslechtering optreedt ten gevolge van het extra verkeer dat veroorzaakt wordt door de ontwikkeling van De Woerd.

5.3.4 Conclusie

De extra ontwikkeling van De Woerd heeft geen aantoonbare verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg. Conform de nulbijdrage van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is er dan (ondanks de overschrijding) geen knelpunt voor verder ontwikkeling van de bestemming.

5.4 Bodem

Voor de terreinen in eigendom van De Woerd cv, is bodemonderzoek gedaan. In de onderzochte terreinen is geen vervuiling van de grond aangetroffen. Voor die percelen waar het eigendom nog niet verworven is, moet, eer met werkzaamheden begonnen wordt, alsnog milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd worden. Momenteel wordt een verkennend bodemonderzoek bij NIHAM uitgevoerd.

5.5 Natuur

5.5.1 Algemeen

Een natuurtoets is uitgevoerd voor het plangebied De Woerd in Naaldwijk. In deze paragraaf wordt kort aangegeven wat de belangrijkste bevindingen zijn. Samengevat komt het erop neer dat het plangebied:

- niet gelegen is in of in de directe omgeving van SBZ van de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- geen deel uitmaakt van een Staats- of Beschermd natuurmonument;
- niet is gelegen in de PEHS;
- wel beschermde soorten herbergt in het kader van de Flora- en Faunawet.

5.5.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn regelt de bescherming van vogelsoorten door aanwijzing van zogenaamde Speciale Beschermingszones (SBZ). Van belang is of het plangebied in een dergelijke beschermingszone is gelegen of aan een van deze gebieden grenst. De beschermingszones zijn vastgelegd in de zogenaamde Aanwijzingsbesluiten Vogelrichtlijnen, met vermelding van de kwalificerende soorten.

Het plangebied maakt geen deel uit van een SBZ in het kader van de Vogelrichtlijn. Het dichtstbijzijnde Vogelrichtlijngebied is Voornes Duin op circa 15 km afstand.

Wat betreft de externe werking van het bedrijventerrein zijn geen effecten te verwachten op Voornes Duin. Daarvoor reikt de invloed van het bedrijventerrein niet ver genoeg.

Nadere toetsing en aanvraag van ontheffingen zijn hier verder daarom niet aan de orde.

De Europese Habitatrichtlijn richt zich op de bescherming van habitattypen (natuurtypen) waarvoor Europa op wereldschaal een bijzondere verantwoordelijkheid draagt. In dit kader zijn voor de Habitatrichtlijn eveneens (SBZ) aangewezen op basis van bijzondere habitats en/of het voorkomen van bijzondere plant- en diersoorten.

Het plangebied is niet gelegen in een SBZ van de Habitatrichtlijn. Het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied is Solleveld op circa 6 km afstand. Wat betreft de externe werking zijn ook hier geen effecten van betekenis te verwachten, omdat de effecten van het bedrijventerrein niet zover zullen reiken.

Nadere toetsing en ontheffingen zijn hier verder daarom niet aan de orde.

De Habitatrichtlijn kent naast de gebiedsbescherming ook een beschermingkader voor individuele soorten. Het gaat hierbij om de betreffende soorten die zijn opgenomen in Bijlage II en IV van de Habitatrichtlijn.

In het plangebied komen geen soorten voor van bijlage II of IV van de Habitatrichtlijn. Nadere toetsing is niet aan de orde.

5.5.3 De effecten in het kader van de Flora- en Faunawet

De effecten van de voorgenomen activiteit worden getoetst aan de volgende criteria:

- vernietiging;
- verstoring;
- versnippering;
- verontreiniging;
- verdroging.

Voorgenomen activiteiten

De werkzaamheden van de realisatie van het plan zullen in grote lijnen bestaan uit het ophogen van het terrein, aanleggen van een goede ontsluiting en aanpassen van het watersysteem. Enkele waterlopen worden gedempt en andere waterlopen worden op zoveel mogelijk plaatsen voorzien van een natuurvriendelijke oever. Tevens wordt een nieuwe groenstructuur aangelegd langs bijna alle wegen, in het bedrijvengedeelte en het woongedeelte. Daarnaast wordt een groenstrook (Molenwatering) gerealiseerd die als buffer dient tussen het bedrijvengedeelte en het woongedeelte. Tevens dragen de ruim opgezette tuinen bij aan het groene karakter van het woongebied.

Vernietiging

Vernietiging van soorten en hun leefgebieden of standplaatsen treedt, in het plangebied, op gedurende de aanleg en herstructurering van het plangebied. Wanneer de uitvoering gereed is en de nieuwe groen- en waterstructuur zich kunnen gaan ontwikkelen, zullen de voorkomende beschermde soorten een nieuw leefgebied in het plangebied kunnen vinden. Het vernietigingseffect op leefgebieden is dus van tijdelijke aard. Gezien het feit dat de voorkomende soorten niet zeldzaam zijn (voorkomen in heel Nederland) en voldoende alternatieve leefgebieden in de omgeving van het plangebied kunnen vinden, is het effect van vernietiging niet significant en is de duurzame instandhouding van de soorten niet in het geding.

Verstoring

Omdat het gebruik van het plangebied niet echt zal veranderen, neemt de verstoring op de voorkomende diersoorten niet toe. Door de aanleg van groenstructuren en ruime tuinen van de woningen zijn er in de nieuwe situatie meer mogelijkheden voor de diersoorten om zich terug te trekken. Tevens blijkt dat de nu voorkomende soorten gewend zijn aan de verstoring als gevolg van menselijk handelen. Dit zal in de nieuwe situatie nauwelijks anders zijn. Daarnaast vormt de N213 in de oude en nieuwe situatie een constant versturende factor. Op basis hiervan mag aangenomen worden dat het verstoringseffect niet significant is en de duurzame instandhouding van de soorten niet in het geding is.

Versnippering

De transformatie van het plangebied zal niet leiden tot een toename van barrièrevorming omdat het terrein niet geschikt is als migratieroute voor verschillende soorten. Dit zal nauwelijks in de oude en nieuwe situatie veranderen.

Verdroging

Verdroging houdt niet alleen in dat er minder water beschikbaar is voor flora en fauna, maar ook dat door de verdroging water van onvoldoende kwaliteit ingelaten moet worden. Daarnaast houdt verdroging ook verstoring van de geohydrologie en waterlopenstelsels in.

Het gehele gebied De Woerd wordt ontpolderd. Dit betekent dat in de poldersloten in het plangebied een peilstijging van 0,40 m zal plaatsvinden. Om voldoende drooglegging te creëren (1 m) dient het plangebied (gedeeltelijk) opgehoogd te worden. Omdat op dit moment bijzondere natuurwaarden ontbreken, die afhankelijk zijn van een bepaald waterpeil, zullen er geen schadelijke verdrogingseffecten optreden in de nieuwe situatie.

Verontreiniging

In het plangebied wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Daarnaast zullen schone oppervlakten (daken en autoluwe wegen) worden afgekoppeld. Het regenwater wordt naar het oppervlaktewater geleid. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor, mede door de aanleg van robuuste watergangen met natuurvriendelijk oevers, redelijk tot goed zijn.

Verder wordt ervan uitgegaan dat de overige afvalstromen op een milieutechnisch verantwoorde wijze worden afgevoerd.

Samenvatting

Het enige effect dat op zal treden is de verdwijning van leefgebieden van de voorkomende soorten tijdens de aanlegfase. Wanneer de inrichting van het plangebied is voltooid en de groen- en waterstructuren zich kunnen gaan ontwikkelen, worden nieuwe leefgebieden gecreëerd voor de voorkomende soorten. Tevens, gezien het feit dat de voorkomende soorten niet zeldzaam zijn en in heel Nederland voorkomen en daarom voldoende alternatieve leefgebieden in de omgeving van het plangebied kunnen vinden, is het vernietigingseffect niet significant.

Voor de beschermde soorten zal bij de minister van LNV ontheffing aangevraagd moeten worden voor verstoring en vernietiging.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar 'Natuurtoets De Woerd, Naaldwijk' van 2 februari 2004.

5.6 Water

Het plangebied van de Woerd (12,8 ha) vormt het meest zuidelijke deel van de Boschpolder. De polder wordt omringd met boezemwatergangen. Ook steekt een aantal van deze watergangen het plangebied in. Delen van de Boschpolder wateren rechtstreeks af op de boezem (naar schatting 40%).

Het oppervlaktewater binnen het plangebied komt op boezempeil te liggen. In overleg met de waterbeheerder is vastgesteld dat 10% van het totale oppervlak binnen het plangebied uit oppervlaktewater dient te bestaan. Van dit percentage wordt 8,6% gerealiseerd door onder andere de watergang parallel aan de Burgemeester Elsenweg te verbreden en door een open water verbinding te realiseren tussen deze verbrede watergang en de Molenwetering. Met goedkeuring van de waterbeheerder is besloten de overige 1,4% elders in de gemeente Westland te realiseren. Door de initiatiefnemers zijn gronden binnen hetzelfde boezemgebied aangekocht waarbinnen het overige water gegraven wordt. Deze locatie is bij het plangebied betrokken. In totaal moet 1,4% plus 10 % daarvan (0,14%) gegraven worden, oftewel 1,54%. Die extra 0,14 % is nodig, omdat je met het graven van oppervlaktewater en het betrekken van het water bij De Woerd het plangebied ook vergroot. Over het hele plangebied gemeten moet 10 % uit oppervlaktewater bestaan. Het aangekochte gebied ligt ten zuiden van Poeldijk en is ongeveer 9.000 m² groot. Dat is ruim voldoende om de benodigde 1,54 % (zijnde ongeveer 2.000 m²) aan te leggen. In een beleidsuitspraak legt de Gemeente Westland vast dat het te graven water behoort tot het plangebied van De Woerd. De percentages zijn berekend voor het gebied ten zuiden van de meest noordoostelijke watergang van het plangebied De Woerd-Zuid.

Onderbemaling

Een strook bestaande bebouwing langs de Dijkweg ligt relatief laag. Om de drooglegging in dit gebied te garanderen, wordt een onderbemaling in de boezem ingesteld. De vloerpeilen van de woningen en de bergingen in de tuinen zijn op niveau, echter het maaiveld voldoet niet aan de eisen van het Hoogheemraadschap. Een pomp zorgt voor de drooglegging van de percelen, en in het bijzonder de schuren en bergingen aan de Dijkweg. De bestaande greppel achter de woningen van de Dijkweg wordt opgeschoond. De drainage wordt achter de woningen doorgetrokken. Deze drain ligt vrijwel parallel aan de Dijkweg. Ten behoeve van het onderhoud van de drain wordt om de 50 meter een inspectieput aangelegd. Het drainagewater wordt geloosd op de wa-

tergang die in het verlengde van de drain ligt. Deze watergang staat ook in verbinding met een klein gebiedje aan de noordkant van de Burgemeester Elsenweg (zie figuur 23). De bemaling is ook noodzakelijk voor het perceel Kester, dat aan de noordkant van de Burgemeester Elsenweg ligt. Het systeem kan ter plaatse dus worden gezien als een drainagesysteem binnen het boezemgebied.



Figuur 23: Boezemland en onderbemalingsgebied

De onderbemaling moet voldoen aan de normen in de nota Normering Wateroverlast van het hoogheemraadschap. Uit een verkennend onderzoek blijkt dat er niet voldoende berging aanwezig is ten behoeve van het op de bemaling afwaterend gebied. Aangezien het niet mogelijk is deze berging in het bemalingsgebied te realiseren, moet de bemalingscapaciteit ten opzichte van de ontwerpnorm worden vergoot, om wateroverlast bij de normatieve bui te voorkomen. Een dergelijke oplossing is een directe afwenteling op de boezem. Derhalve moet in de boezem extra berging worden gegraven. Dit extra oppervlak moet in het kader van de Keurvergunningverlening exact worden berekend. Dit water moet in de directe omgeving van het plangebied worden gerealiseerd en ruimtelijk worden gereserveerd ten behoeve van deze bemaling.

In totaal wordt gezocht naar 2.600 m² waterberging. Deze wordt gerealiseerd ten zuiden van Poeldijk. De locatie is ruim genoeg om de benodigde waterberging te kunnen realiseren. Cijfermatig staat een en ander uitgewerkt in het waterhuishoudingsplan. Het Hoogheemraadschap

is met het opstellen van dit plan nauw betrokken geweest en is akkoord met de invulling die door de gemeente Westland aan dat plan wordt gegeven.

Maaiveld

Voor het nieuw te ontwikkelen gebied wordt gestreefd naar een drooglegging van minimaal 1,0 m. Om deze drooglegging te garanderen dient het projectgebied opgehoogd te worden met circa 0,20 m.

Riolering

In het plangebied wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Daarnaast zullen schone oppervlakken (daken en autoluwe wegen) worden afgekoppeld. Het regenwater dat hiervan afkomstig is, wordt naar het oppervlaktewater geleid. Extra zuivering in de vorm van een bodempassage of helofytenfilter wordt niet zinvol geacht, gelet op de schaal waarop afkoppeling zal plaatsvinden. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor, mede door de aanleg van robuuste watergangen met natuurvriendelijke oevers, redelijk tot goed zijn. Regenwaterconservering past in het streven naar een goede waterkwaliteit in het gebied. De verhardingen in het woongedeelte worden voorzien van een aqua-flow systeem (doorlatende verharding en zuivering).

De afvalwatertransportleiding die langs de Dijkweg ligt wordt in het bestemmingsplan beschermd door een leidingenstrook. Aan weerszijden van de leidingenstrook zijn werkzaamheden, binnen een gebied van 5 meter, niet zonder meer toegestaan en zal ten alle tijden met de leidingenbeheerder overleg moeten worden gevoerd over de eventueel uit te voeren werkzaamheden.

De drooglegging van de strook woningen langs de Dijkweg dient gegarandeerd te blijven. Aan de achterzijde van deze woningen wordt de watergang verlengd met een gesloten drainage. Daarvoor is een maximale pompcapaciteit van ongeveer 60 m³/uur nodig.

Omdat de ontwikkelingen van de Woerd - Zuid indirect consequenties hebben voor andere delen in de directe omgeving wordt door de gemeente Westland een aantal aanpalende afspraken gemaakt voor de toekomst.

- Bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen wordt de nieuwe waterkering met de keurzone opgenomen op die plankaart.
- Het waterbergingsgebied bij Poeldijk, waar nu ongeveer 1,54 % wateroppervlak gerealiseerd wordt is direct gekoppeld aan het bestemmingsplan. Dit waterbergingsgebied kan in de toekomst dus niet toegerekend worden aan andere plannen, maar behoort uitsluitend tot De Woerd.
- Ten behoeve van de ontwikkeling van de Woerd - Noord bekijkt de gemeente samen met het Hoogheemraadschap van Delfland wat gedaan kan worden aan het tekort aan oppervlaktewater in dit deel. Ook de kwestie van de ontbrekende keurvergunning(en) komt in deze te maken afspraak aan de orde.

5.7 Externe veiligheid

Voor zowel het bedrijventerrein als voor het woongedeelte geldt dat de brandweer de bedrijven respectievelijk de woningen via twee routes kan bereiken. Daarbij moet opgemerkt worden dat voor het woongedeelte geldt dat de tweede ontsluitingsroute een calamiteitenroute is, die voor regulier autoverkeer niet toegankelijk is.

De N213, en dus ook de Burgemeester Elsenweg, behoort tot de route voor brandgevaarlijke stoffen. De N213 wordt gescheiden van het plangebied door deels een geluidscherm (ter hoogte van de woningen) en over de hele lengte gezien door brede watergangen. Uit de situatie ter plekke wordt verondersteld dat de ontwikkeling van het bedrijvendeel en het woondeel geen hinder ondervindt van deze transportroute.

De risicokaart 'Externe Veiligheid' die in opdracht van de provincie is opgesteld voor het hele grondgebied geeft geen aanleiding tot nader onderzoek. Er bevinden zich geen inrichtingen en transportroutes die een gevaar kunnen vormen voor het plangebied De Woerd.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Met het voorliggende bestemmingsplan beoogt het gemeentebestuur van Westland de juridische basis te bieden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied 'De Woerd'.

6.2 Plansysteem

Gegeven de aard van het plangebied, in combinatie met de toekomstige realisering van de woningbouwlocatie in het plangebied, is gekozen voor een plansystematiek met redelijk gedetailleerde bestemmingen. De grote lijnen liggen hiermee vast, maar de flexibiliteit is nog wel te vinden in de verdere invulling. De specifieke keuze van de bestemmingsmethodiek hangt onder meer samen met:

- de toekomstige ontwikkelingen;
- de mogelijkheid voor de gemeente om handhavend op te treden;
- de wens om in een latere fase te kunnen schuiven in de marge.

De onmisbare elementen voor het bestemmingsplan, zoals de voorgestelde (stedenbouwkundige) structuur van het plangebied met onder meer de situering van de bestemmingsgebieden, de ligging van de verschillende woonsferen en de maximale bouwhoogtes, zijn uiteraard opgenomen.

In de voorschriften worden de verschillende bestemmingen geregeld. Afhankelijk van de doeleinden van de bestemmingen zijn de voorschriften in meer of mindere mate gedetailleerd. Het plan vormt, hoewel het technisch globaal is, een directe toetsingsnorm en geeft een direct bouwrecht.

Het bestemmingsplan is niet alleen bedoeld om de bestaande situatie te legaliseren, maar ook om ontwikkelingsprocessen te sturen.

6.3 Openbare bestemmingen

De gemeente is zelf beheerder van de openbare ruimte. Er is voor gekozen de openbare ruimte niet gedetailleerd vast te leggen. Het aantal openbare bestemmingen is beperkt tot de hoofdfuncties, verblijf, groen en water. Een duurzame ordening van deze hoofdfuncties vraagt een beleid op de langere termijn. Hiertoe is het bestemmingsplan een geschikt instrument. Gedetailleerde indelingen van voetpaden, rijbanen, parkeervakken en groenbermen in individuele straten kunnen beter in inrichtingsplannen worden geregeld. Het bestemmingsplan laat zich daar niet over uit.

6.4 Particuliere bestemmingen

De particuliere bestemmingen bevatten spelregels voor de verhouding tussen particulieren onderling en tussen de overheid en particulieren. In dit bestemmingsplan omvatten de particuliere bestemmingen woondoeleinden (bestaand, geschakeld en vrijstaand), woon-werkdoeleinden, woon-bedrijfsdoeleinden, bedrijfsdoeleinden, tuinen en erven en erfafscheiding.

De woon-bedrijfsdoeleinden bestemming is opgenomen om een paar redenen. Ten eerste om duidelijk te maken dat de bedrijvenstrip aan de ene kant een duidelijke binding heeft met de (bedrijfs)woningen aan de andere kant. De binding ligt in het feit dat bij de koopovereenkomst de bedrijfshal gekoppeld is aan de woning. De één kan niet zonder de ander aangekocht of verkocht worden. Dit zal privaatrechtelijk worden vastgelegd.

Ten tweede kan zonder deze aaneengesloten bedrijvenstrip woningbouw aan de zuidoostkant bemoeilijkt worden. Het is voor de woningen dus van wezenlijk belang dat de bedrijvenstrip aaneengesloten wordt gebouwd.

Ten derde is de bedrijvenstrip centraal gelegen in het plangebied en dient daarbij als scheidend element tussen enerzijds de bedrijven en anderzijds de woningen.

6.5 Bestemmingen

Bouwgrenzen

In het bestemmingsplan zijn bouwgrenzen opgenomen. Alleen binnen de bouwgrenzen mogen gebouwen opgericht worden.

Bijgebouwen

Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen in tegenstelling tot gebouwen wel buiten de bouwgrenzen worden gebouwd. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten daarbij voldoen aan de gestelde maximum maten die staan vermeld in de voorschriften.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan erfbebouwing en uitbreidingen van woningen. Zij kunnen van deze mogelijkheid gebruik maken, onder andere met betrekking tot de situering van uitbreidingen van woningen en/of bijgebouwen.

Eindbestemming

Naast deze uit te werken bestemmingen bevinden zich de volgende bestemmingen in het plangebied: woondoeleinden, verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen, water en bedrijfsdoeleinden.

De bestemmingsvlakken en andere aanduidingen op de kaart krijgen de precieze juridische betekenis in combinatie met de planvoorschriften. De bestemmingsplanvoorschriften zijn opgedeeld in drie paragrafen.

De eerste paragraaf bevat 'inleidende bepalingen'. Ter voorkoming van onduidelijkheden over de interpretatie (met het oog op de rechtszekerheid) is in artikel 1 een aantal in de verdere voorschriften gehanteerde begrippen gedefinieerd. Het gaat daarbij overigens alleen om enkele specifieke begrippen zoals 'bestemmingsvlak'. De overige in de voorschriften gehanteerde begrippen hebben geen andere betekenis dan in het normale spraakgebruik. Met hetzelfde oogmerk van voorkomen van interpretatieverschillen is in artikel 2 vastgelegd op welke wijze bijvoorbeeld de hoogte van gebouwen precies moet worden gemeten. In de derde paragraaf is een aantal 'Algemene bepalingen' opgenomen omtrent vrijstelling van voorschriften, het gebruik van gronden, de wijziging van bestemmingen en bepalingen inzake het overgangsrecht. De voorschriften in de eerste en derde paragraaf zijn in zekere mate 'standaard'. De eigenlijke kern van bepalingen, wordt gevormd door paragraaf 2 van de planvoorschriften. In deze paragraaf 'Bestemmingsbepalingen' wordt in de betreffende artikelen een nadere juridische uitwerking gegeven aan de op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken en nadere aanduidingen. Alle artikelen zijn opgedeeld in een aantal 'leden'.

Ieder artikellid heeft een eigen nummer en een eigen opschrift en bevat de bij elkaar behorende regels voor één aspect binnen een bestemmingsvlak.

In bijlage 1 van de voorschriften is de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Hiermee wordt een overzicht gegeven van de bedrijvigheid die tot de categorieën 1 tot en met 3 wordt gerekend en voor het plangebied toelaatbaar is.

De toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft een verder beeld op welke wijze moet worden omgegaan met de geldende hinderzones. Uitgangspunt hierbij is dat voor De Woerd is uitgegaan van een 'rustige woonwijk'. Dat betekent dat een zo groot mogelijke bescherming gegeven wordt aan de woningen in het plangebied.

6.6 Plankaart

Op de plankaart zijn de bestemmingen en de aanduidingen aangegeven voor het plangebied. De aanduidingen hebben betrekking op onder meer de bestaande bebouwing, de bestemmingsgrens, het bouwvlak en dergelijke.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Westland heeft zich vergewist van de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.

7.2 Handhaafbaarheid

Een ander belangrijk aspect in de uitvoering van het plan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan.

Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Met deze oogmerken is in dit plan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het plan. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de 'toegankelijkheid' en 'leesbaarheid'), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan.

8 Overlegresultaten

8.1 Inspraak- en schriftelijke reacties

Nota van beantwoording inspraakreacties (ter inspraak van 27 januari tot en met 9 maart 2006)			
	Reactie	Inhoud	Beantwoording
1.	P. van den Berg, namens Belangenvereniging bedrijventerrein 'De Hoge Woerd'	Bezwaar tegen de voorgenomen woonbebouwing, omdat bedrijfsmatige activiteiten niet te dicht bij een woonwijk mogen worden uitgeoefend. Op bedrijventerrein de Woerd is nu categorie 4 toegestaan. Gevolg van het toestaan van woningbouw op de genoemde kavel zou in kunnen houden dat de milieucategorie naar beneden bijgesteld zou moeten worden. Dit is een beperking van de bedrijfsmatige activiteiten.	Op het bedrijventerrein de Hoge Woerd (aan de zuidwestzijde van de Molenwatering) zijn categorie 4 bedrijven toegestaan, maar op een bedrijf na niet aanwezig. Het enige bedrijf dat een categorie 4 zonering heeft is Forbo Swift Adhesives Nederland BV (hierna Forbo). Uit de hindercirkel van Forbo blijkt dat er geen consequenties zijn voor de geplande ontwikkeling van bedrijventerrein en woningen (en voor Forbo zelf). Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid om schadevergoeding te krijgen, indien er 'daadwerkelijk' schade wordt geleden als gevolg van het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.
2.	A. van der Meer (Dijkweg 87), namens de bewoners Dijkweg 75 t/m 99	De woningbouw heeft grote gevolgen voor de directe omgeving. Bij een bedrijfsbestemming was een groenstrook noodzakelijk geweest, bij direct aansluitende woonbebouwing is dit niet noodzakelijk. Bij bedrijven was op grotere afstand een maximale hoogte van 9 mogelijk geweest, nu is op kortere afstand een gebouw met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter mogelijk, ook de geluidshinder bij bedrijven lijkt gemiddeld minder dan bij woningen. In het plan is voorzien in een gesloten bouwstrook van 11-12 wooneenheden met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Dit terwijl het karakter van de bebouwing langs de dijkweg vrijstaand of 2-onder-1 kap is met ruimte tussen de percelen.	Twee keer heeft er een overleg plaatsgevonden met de bewoners van de Dijkweg over de plannen voor het bedrijventerrein 'De Woerd'. Op de plankaart zijn de woningen achter de Dijkweg op een grotere afstand van de erfgrans getekend en de bebouwingscontour van de woningen is aangepast. Tevens is het bebouwingsvlak zoveel mogelijk geminimaliseerd. De nieuwe woonwijk zal niet meer geluidsoverlast opleveren dan een bedrijventerrein. De woningen komen op een behoorlijke afstand van de bestaande woningen. Daarnaast is er op de plankaart onderscheid aangebracht tussen de woningen en de garages. De garages kennen een lager maximale bouwhoogte dan de woningen, waardoor er geen grote dichte wand ontstaat.

		Het is verkeerstechnisch onjuist dat bij nu al als zeer gevaarlijk ervaren smalle en onoverzichtelijke uitrit bij de Volvo garage een extra verkeersbelasting komt van 68 woningen (waarvan ook nog eens een aantal woonwerk woningen). Een oplossing zou gevonden kunnen worden met de sloop van de direct naast de uitrit gelegen woning (Dijkweg 73)	In het overleg van 7 juli zijn de bewoners in de gelegenheid gesteld om grond aan te kopen van de ontwikkelaar. Indien niet iedereen hiervan gebruik wil maken, dan zal op de kavels van toekomstige woningen achter de Dijkweg een erfafscheiding worden gerealiseerd. Deze krijgt de vorm van een laurierhaag of een hekwerk met groen. Aan de zijde van de Volvo loopt een grondtransactie waarbij de Volvo een stuk grond verkoopt ten behoeve van de verbetering van de aansluiting op de Dijkweg. Daarnaast is het plan om de tuin van de woning Dijkweg 73 te betrekken bij de optimalisatie van deze aansluiting.
3.	P.S.M. van Leeuwen (Dijkweg 79)	De woningbouw heeft grote gevolgen voor de directe omgeving. Bij een bedrijfsbestemming was een groenstrook noodzakelijk geweest, bij direct aansluitende woonbebouwing is dit niet noodzakelijk. Bij bedrijven was op grotere afstand een maximale hoogte van 9 mogelijk geweest, nu is op kortere afstand een gebouw met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter mogelijk, ook de geluidhinder bij bedrijven lijkt minder dan bij woningen. In het plan is voorzien in een gesloten bouwstrook van 11-12 wooneenheden met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Dit terwijl het karakter van de bebouwing langs de dijkweg vrijstaand of 2-onder-1 kap is met ruimte tussen de percelen. Direct achter de woning Dijkweg 79 komt de zijgevel van een woonblok te staan. Dit leidt tot waardevermindering, vermindering van de lichtinval, geluidsoverlast, privacyverlies.	Twee keer heeft er een overleg plaatsgevonden met de bewoners van de Dijkweg over de plannen voor het bedrijventerrein 'De Woerd'. Op de plankaart zijn de woningen achter de Dijkweg op een grotere afstand van de erfgrans getekend en de bebouwingscontour van de woningen is aangepast. Tevens is het bebouwingsvlak zoveel mogelijk geminimaliseerd. De nieuwe woonwijk zal niet meer geluidsoverlast opleveren dan een bedrijventerrein. De woningen komen op een behoorlijke afstand van de bestaande woningen. Daarnaast is er op de plankaart onderscheid aangebracht tussen de woningen en de garages. De garages kennen een lager maximale bouwhoogte dan de woningen, waardoor er geen grote dichte wand ontstaat. In het overleg van 7 juli zijn de bewoners in de gelegenheid gesteld om grond aan te kopen van de ontwikkelaar. Indien niet iedereen hiervan gebruik wil maken, dan zal op de kavels van toekomstige woningen achter de Dijkweg een erfafscheiding worden gerealiseerd. Deze krijgt de vorm van een laurierhaag of een hekwerk met groen. De plankaart is aangepast waarbij de woningen op een grotere afstand zijn getekend. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' hebben de gronden de bestemming 'Agrarische doeleinden (A)' met de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheid- en. Indien er daadwerkelijk schade wordt geleden biedt Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt de moge-

		Ook de waterhuishouding baart zorgen Het is verkeerstechnisch onjuist dat bij nu al als zeer gevaarlijk ervaren smalle en onoverzichtelijke uitrit bij de Volvo garage een extra verkeersbelasting komt van 68 woningen (waarvan ook nog eens een aantal woonwerk woningen). Een oplossing zou gevonden kunnen worden met de sloop van de direct naast de uitrit gelegen woning (Dijkweg 73)	lijkheid om schadevergoeding te krijgen. Op 29 mei 2006 heeft het HoogHeemradschap van Delfland ingestemd met de waterparagraaf behorende bij dit bestemmingsplan. Aan de zijde van de Volvo loopt een grondtransactie waarbij de Volvo een stuk grond verkoopt ten behoeve van de verbetering van de aansluiting op de Dijkweg. Daarnaast is het plan om de tuin van de woning Dijkweg 73 te betrekken bij de optimalisatie van deze aansluiting.
4.	R.M.A.M. Kok, namens Rako Groep (Gildestraat 111) en M.C. van Gulik (gildestraat 107)	Er moet een afstand van 5 meter worden aangehouden uit de voor- en achterkant van gebouwen tot aan de weg. Aan de kant van onze bedrijven te bouwen gebouwen gebeurt dat niet, daar kan op een afstand van 1 tot 2 meter van de weg worden gebouwd. De parkeergelegenheid in de huidige situatie is al onvoldoende, er moeten tussen de bestaande en de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen meer parkeerplaatsen worden aangelegd.	Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen om het bebouwingsvlak te laten uitlijnen met de bestaande bedrijven op de Gildestraat. De consequentie is inderdaad dat de bebouwingsrooilijn dicht bij de weg komt te liggen. Wel wordt de weg 6 meter breed met daarlangs langsparkeren. Aan twee zijden van het perceel wordt er haaksgeparkeerd en aan de achterzijde langsparkeren gepland. Tevens wordt er in de voorschriften van het bestemmingsplan een parkeernorm opgenomen van 1,6 pp per 100m2 bedrijfsvloeroppervlakte.
5.	E. J. M. Ligthart (Dijkweg 111)	De voorziene woonwijk geeft extra geluidshinder. Het geluidsscherm langs de Burg. Elesenweg draagt niet bij tot reductie van het geluid op de woning Dijkweg 111. Het geluidsscherm moet worden uitgebreid door deze verder door te trekken tot aan de kruising met de Dijkweg.	De ontsluiting van de woonwijk is aan de zuidzijde van het plangebied. Gelet op de al bestaande woningen om de Dijkweg 111 zal de nieuwe woonwijk geen extra geluidshinder opleveren. Op basis van het akoestisch onderzoek moeten er maatregelen getroffen worden voor de realisering van de nieuwe woonwijk. Zo wordt er een absorberend scherm langs de weg geplaatst en een verzoek om hogere grenswaarde aangevraagd. Deze maatregelen zijn niet van toepassing op de bestaande woningen.
6.	F. van der Kraan (Gildestraat 101-103)	Gemeente Naaldwijk heeft eerder beloofd (1995) dat de Gildestraat gelegen aan ons bedrijfspand net zo breed zou worden als de wegen op de rest van het bedrijventerrein (Gamma e.o.), tot op heden is dat niet zo. De voorgenomen bouwhoogtes leiden tot schaduwhinder en beperking van het woon- genot.	De weg gelegen aan het bedrijfspand wordt verbreed naar 6 meter breed met daarlangs langsparkeren. De bedrijfshallen komen aan de noordzijde van de woning te liggen. Hierdoor valt er geen schaduwhinder te verwachten.

		Er moet een afstand van 5 meter worden aangehouden uit de voor- en achterkant van gebouwen tot aan de weg. Bij de aan de kant van onze bedrijven te bouwen gebouwen gebeurt dat niet, daar kan op een afstand van 1 tot 2 meter van de weg worden gebouwd.	Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen om het bebouwingsvlak te laten uitlijnen met de bestaande bedrijven op de Gildestraat. De consequentie is inderdaad dat de bebouwingsrooilijn dichterbij de weg komt te liggen. De weg wordt 6 meter breed met daarlangs langsparkeren
--	--	--	--

8.2 Overleg met instanties

- Provinciaal Planologische Commissie.
- Inspectie Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland.
- Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland.
- Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulent Zuid-Holland.
- Ministerie van Defensie.
- Ministerie van LNV, directie Zuidwest.
- WLTO.
- Stadsgewest Haaglanden.
- Hoogheemraadschap van Delfland.
- Nutsbedrijf Westland N.V.
- Kamer van Koophandel.
- KPN.
- Nederlandse Gasunie.
- Connexion.
- Nederlandse Aardoliemaatschappij.
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Deze instanties worden betrokken in het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro).

Nota van Beantwoording artikel 10 Bro reacties

Provinciaal Planologische Commissie	Verzonden: 24 februari 2005 Ontvangen: 28 februari 2005
reactie:	reactie Gemeente Westland
1. Binnen de rode contouren wordt uitgegaan van behoud van functies. Een transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw moet onvermijdelijk zijn.	In eerste instantie hebben initiatiefnemers een plan ontwikkeld met alleen bedrijfsvuncties. Door o.m. de hoge kosten van de versnipperde grondposities werd destijds snel duidelijk dat een nieuw bedrijventerrein niet ontwikkeld zou kunnen worden indien geen extra opbrengsten gevonden zouden worden. De meest voor de hand liggende oplossing was het mede ontwikkelen van woningen op hetzelfde bedrijventerrein. In een later stadium is de financiële haalbaarheid van het plan in 2005 (nogmaals) getoetst door Arcadis, met eenzelfde conclusie: Ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein is alleen mogelijk door een deel van het terrein om te zetten in woningbouw.

2.	
Indien transformatie onvermijdelijk is, zal door de gemeente aangegeven moeten worden hoe de verloren gegane functie wordt gecompenseerd. Een aanwijzing van Honsel – Zuid heeft tot gevolg een aanpassing van het streekplan, echter tot op heden is nog geen verzoek in die richting gedaan. Bedrijven toestaan op Honsel Zuid is dus niet mogelijk, en woningbouw op het bedrijventerrein De Woerd is evenmin niet toegestaan.	Met de Provincie Zuid-Holland heeft overleg plaatsgevonden over het laten vervallen van een deel van de bedrijfsfunctie ten behoeve van woningbouw. Uitdrukkelijk is naar voren gekomen dat compensatie voor het niet te realiseren oppervlak aan bedrijfsfuncties gevonden moet worden. De gemeente Naaldwijk heeft eerst overwogen om het geringe oppervlak aan bedrijfsterrein te compenseren in de locatie De Honsel Zuid. Deze locatie is in het streekplan aangemerkt als transformatiegebied. Mede naar aanleiding van het bezwaarschrift van het Stadsgevest Haaglanden en dat van de Kamer van Koophandel is overwogen om geen voorschot te nemen op toekomstige ontwikkelingen, maar aansluiting te zoeken bij een direct aanwendbare locatie. Samen met Flora Holland wordt momenteel de locatie 'Trade parc Westland 3' voorbereid voor realisering in de periode 2007-2008. Hierover vindt nog overleg plaats met de Provincie Zuid-Holland en het Stadsgevest Haaglanden.
3.	
Alvorens het bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet het Inventariserend Veldonderzoek (IVO) zijn voltooid en moeten de uitkomsten zijn voorgelegd aan een erkend archeoloog.	Voordat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld zullen alle nog te onderzoeken gebieden zijn bekeken en de uitkomsten zijn besproken met de provinciaal archeoloog.
4.	
Voor een aantal woningen moeten hogere grenswaarden worden aangevraagd. Deze procedure moet doorlopen zijn voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.	Voordat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld zal de procedure hogere grenswaarden zijn doorlopen.
5.	
De paragraaf 'afwijkende gebiedstypen' moet worden aangepast aan de VNG – brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.	Bijlage 1 van het bestemmingsplan is aangepast aan de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.
6.	
Niet zondermeer kan worden aangenomen dat bedrijfswoningen bij recht zijn toegestaan op bedrijventerreinen met milieucategorie 3 of minder. Dit moet per geval worden bekeken.	De reactie van de provincie is gebaseerd op de Nota Planbeoordeling uit 2002. Per maart 2005 is de Nota Planbeoordeling vervangen door de Nota Regels voor Ruimte. Op een bedrijventerrein mogen niet worden toegelaten: bedrijfswoningen, behoudens woningen behorende bij woonwerkseenheden op (delen van) bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. In het plan zullen geen nieuwe bedrijfswoningen worden gerealiseerd, behoudens de op de plankaart aangegeven woonwerkwoningen. Deze vallen binnen de bestemming met een maximale milieucategorie van 2. Bestaande bedrijfswoningen (en bedrijven) moeten voldoen aan de milieueisen.
7.	
Er moet worden aangegeven in hoeverre de watereisen	De waterparagraaf is aangepast na uitvoerig overleg en

en waterwensen van het HDD in het plan zijn verwerkt. Het is niet duidelijk welke aspecten in het plan zijn overgenomen en waar wordt afgeweken.	op 29 mei 2006 heeft het HDD ingestemd met de waterparagraaf. De nieuwe waterparagraaf maakt onderdeel uit van de toelichting en vindt z'n doorwerking in de voorschriften en plankaart.
8. De in het plan aanwezige boezemwateren zijn bevaarbaar, er is niet onderzocht of het betreffende water als recreatievaarweg zou kunnen dienen (bruggen ipv duikers).	Na overleg is geconstateerd dat, alhoewel, de boezemwateren (slecht) bevaarbaar zijn, een aanpassing van het plan (financieel) niet aanvaardbaar is, temeer omdat de toegevoegde waarde te verwaarlozen is. De boezemwatergangen lopen merendeels dood.
9. Langs de boezemwateren moeten de boezemkaden (keringen) worden geprojecteerd, aan deze stroken moet de bestemming 'primaire waterkering' worden toegekend.	Er bevinden zich geen waterkeringen in het plangebied, daar het plangebied binnen één peil blijft
10. Er moet rekening worden gehouden met de overlegreactie van het HDD.	Dit is gedaan.
11. Het begrip 'aan huis gebonden beroep' verdient de voorkeur boven 'aan huis verbonden beroep'.	Dit is aangepast.
12. In artikel 4 lid 1 wordt tweemaal verwezen naar 'onder e'.	Dit is aangepast.
13. In artikel 13 lid 2 wordt de oppervlaktemaat uitgedrukt in m3.	Dit is aangepast in m2.
14. De informatie betreffende de in de toelichting genoemde Nota Ruimte is verouderd.	De informatie is geactualiseerd.
15. In paragraaf 5.6 wordt verwezen naar twee bijlagen die niet terugkomen in het voorontwerp.	Dit is aangepast.
16. Voor externe veiligheid wordt verwezen naar de risicokaart die door de provincie is gepubliceerd.	Risicokaart van de provincie geeft geen aanleiding tot nader onderzoek, er zijn geen risicovolle inrichtingen in de buurt van het plangebied aanwezig.

Stadsgewest Haaglanden	Verzonden: 16 februari 2005 Ontvangen: 18 februari 2005
reactie:	reactie Gemeente Westland
1. Het plan is gedeeltelijk in strijd met het RSP Haaglanden. Woningbouw binnen bedrijventerrein heeft niet de voorkeur. Hiermee kan alleen ingestemd worden indien voldoende kan worden aangetoond dat anders geen realisatie van het bedrijventerrein mogelijk is.	In eerste instantie hebben initiatiefnemers een plan ontwikkeld met alleen bedrijvenfuncties. Door o.m. de versnipperde grondposities werd destijds snel duidelijk dat een nieuw bedrijventerrein niet ontwikkeld zou kunnen worden indien geen extra opbrengsten gevonden zouden

	worden. De meest voor de hand liggende weg voor een oplossing was het mede ontwikkelen van woningen op hetzelfde bedrijventerrein. In een later stadium is de financiële haalbaarheid van het plan (nogmaals) getoetst door Arcadis, met eenzelfde conclusie: Ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein is alleen mogelijk door een deel van het terrein om te zetten in woningbouw.
2.	
Met de sector EZ moeten regionale planningsafspraken gemaakt worden voor compensatie van de verloren gegane milieuruimte categorie 4 en de mindere hectares uitgeefbaar terrein. Uw visie op Honsel Zuid is onduidelijk, e.e.a. moet zijn afgestemd met de regio (nieuwe bedrijvenstrategie), alvorens kan worden ingestemd met het plan.	Met de Provincie Zuid-Holland heeft overleg plaatsgevonden over het laten vervallen van een deel van de bedrijfsfunctie ten behoeve van woningbouw. Uitdrukkelijk is naar voren gekomen dat compensatie voor het niet te realiseren oppervlak aan bedrijfsfuncties gevonden moet worden. De gemeente Naaldwijk heeft eerst overwogen om het geringe oppervlak aan bedrijventerrein te compenseren in de locatie De Honsel Zuid. Deze locatie is in het streekplan aangemerkt als transformatiegebied. Mede naar aanleiding van het bezwaarschrift van het Stadsgebied Haaglanden en dat van de Kamer van Koophandel is overwogen om geen voorschot te nemen op toekomstige ontwikkelingen, maar aansluiting te zoeken bij een direct aanwendbare locatie. Samen met Flora Holland wordt momenteel de locatie 'Trade parc Westland 3' voorbereid voor realisering in de periode 2007-2008. Dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
3.	
Voor de woningbouw geldt dat 30 % van de nieuwe woningen in de sociale klasse moet worden gerealiseerd. Dit plan voldoet daar niet aan, hoe wordt het woningbouwprogramma opgelost?	De afspraken tussen ontwikkelaar (De Woerd cv) en de gemeente (Naaldwijk) stammen van voor de woonvisie, waarin de afspraken met betrekking tot het percentage sociale woningbouw staan. De gemeente kan de ontwikkelaar niet (achteraf) verplichten 30 % sociale woningen te realiseren. Tevens kunnen de lage marges voor sociale woningbouw nooit genoeg opbrengsten genereren om het plan financieel haalbaar te krijgen.
4.	
Het woningbouwplan heeft als gevolg dat op het aangrenzende bedrijventerrein de bestaande milieucategorie 4 beperkt moet worden.	De gemeente heeft voor het bedrijventerrein De Hoge Woerd een voorbereidingsbesluit genomen, met als doel eventuele nieuwe vestiging van categorie 4 bedrijven in te perken. Gelet op de nabijheid van de kern Naaldwijk en de aanwezigheid van de woonboulevard is het bedrijventerrein niet geschikt voor categorie 4 bedrijven.
5.	
De toelichting moet worden geactualiseerd.	Dit is gedaan.
6.	
De Burgemeester Elsenweg is onderdeel van de regionale route gevaarlijke stoffen.	Dit is meegenomen in het hoofdstuk over externe veiligheid.
7.	
Bij de effecten voor de natuur is niet beschreven welke beschermde soorten in het geding zijn, voor ecologische oevers is een talud van 1:5 noodzakelijk.	Dit staat beschreven in de (recent opgestelde) natuurtoets waarnaar verwezen wordt. Deze ligt met het ontwerp ter visie.
8.	
In het kader van het bevorderen van intensief ruimtegebruik is een hogere maximale bouwhoogte van 20 meter	Kijkende naar de branches die zich op het bedrijventerrein gaan vestigen is een maximale hoogte van 20 meter

gewenst.	niet rendabel. Het bestemmingsplan zal een maximale hoogte toestaan van 12 meter. Dit is ruim voldoende voor de gewenste functies en past stedenbouwkundig goed in de omgeving.
9.	
In de voorschriften wordt gesproken over de bestemming (V), terwijl de plankaart (Vd) aangeeft.	Dit is aangepast.

Hoogheemraadschap van Delfland	Verzonden: 14 januari 2005 Ontvangen: 17 januari 2005
reactie:	reactie Gemeente Westland
1.	
Bij de nadere uitwerking van het plan moet specifiek aandacht worden besteed aan de watertoets (geldend beleid, hoe wordt invulling gegeven aan het beleid, instemming Hoogheemraadschap).	Dit is gedaan, e.e.a. is specifiek genoteerd in de waterparagraaf. Het Hoogheemraadschap heeft op 29 mei 2006 ingestemd met de waterparagraaf.
2.	
Voor het waterschap belangrijke functies en bestemmingen moeten in de voorschriften zijn opgenomen en op de plankaart zijn aangegeven (veiligheid/waterkeringen, ecologie, waterkwaliteit en -kwantiteit).	Dit is gedaan.
3.	
In overleg met Delfland is een percentage van 10 % aan oppervlaktewater voor waterberging voldoende gesteld. Delfland zal middels een doorrekening van het hele watersysteem nog bekijken of het percentage aangepast moet worden.	In de waterparagraaf, en uit het waterhuishoudingsplan voor de Woerd, is te lezen dat de 10 % gehaald wordt.
4.	
Als de benodigde hoeveelheid waterberging groter is dan 10 % moet het tekort elders binnen de gemeente worden ingepast.	Een geschikte locatie buiten het plangebied is gevonden en wordt als waterbergingslocatie ingericht, zie de waterparagraaf voor de locatie en verdere informatie.
5.	
Nader moet worden aangetoond dat het poldergebied na aanleg van drainageleiding, een kleine poldersloot en een gemaal, voldoet aan de gestelde veiligheidsnormering voor stedelijk gebied. Tevens moet instemming zijn verkregen van de bewoners en tuinders van het polderdeel aan de noordoostzijde van de Burgemeester Elsenweg.	Dit is aangetoond in het waterhuishoudingsplan en wordt verwoord in de waterparagraaf.
6.	
Het rioleringsstelsel moet in overeenstemming zijn met de eisen voor een woongebied en bedrijventerrein, het oppervlaktewater moet zodanig worden verdeeld dat de lozing mogelijk blijft. Lozing van schoon neerslagwater op het vuilregenwaterriool wordt niet toegestaan.	Hieraan is voldaan.
7.	
Lozing van het afvalwater moet mogelijk zijn op het bestaande rioolsysteem, het mag echter niet leiden tot	Hieraan is voldaan.

extra overstortingen.	
8.	
De (nieuwe) kaden dienen ruimtelijke te worden vastgelegd en bestemd.	Er bevinden zich geen kaden binnen de plangrenzen.
9.	
De bestemmingsplanvoorschriften zouden in overeenstemming kunnen worden gebracht met de omschrijvingen in de Handreiking watertoets 2004.	Dit is aangepast.

Kamer van Koophandel	Verzonden: 29 december 2004 Ontvangen: 30 december 2004
reactie:	reactie Gemeente Westland
1.	
De motivatie om woningen te bouwen op een plek waar bedrijven moeten komen is mager en in strijd met eerder gemaakte afspraken.	In eerste instantie hebben initiatiefnemers een plan ontwikkeld met alleen bedrijvenfuncties. Door o.m. de versnipperde grondposities werd destijds snel duidelijk dat een nieuw bedrijventerrein niet ontwikkeld zou kunnen worden indien geen extra opbrengsten gevonden zouden worden. De meest voor de hand liggende weg voor een oplossing was het mede ontwikkelen van woningen op hetzelfde bedrijventerrein. In een later stadium is de financiële haalbaarheid van het plan (nogmaals) getoetst door Arcadis, met eenzelfde conclusie: Ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein is alleen mogelijk door een deel van het terrein op te offeren voor woningbouw.
2.	
Een ander nadeel is dat door woningbouw de maximale milieucategorie van het bedrijventerrein laag zal moeten zijn, dit geldt ook voor omliggende bedrijventerreinen, waar nu nog t/m categorie 4 mogelijk is.	Zie reactie Haaglanden
3.	
Woningbouw is alleen mogelijk als er voldoende aantoonbare compensatie wordt gevonden, waarop ook milieucategorie 4 toelaatbaar is.	Zie reactie Haaglanden
4.	
In de regio Haaglanden is ruimte nodig voor bedrijven tot een maximale milieucategorie 4, dus ook in het Westland.	Zie reactie Haaglanden
5.	
In het voorontwerp worden zaken als groen, water, ontsluiting, parkeren te geïsoleerd besproken. E.e.a. moet beter op elkaar afgestemd worden.	Opmerking wordt voor kennisneming aangenomen.

Westland Energie	Verzonden: 11 november 2004 Ontvangen: 15 november 2004
------------------	--

reactie:	reactie Gemeente Westland
1.	
Tussen het woon- en bedrijvengedeelte is het niet mogelijk verbindingen te maken voor elektra en gasvoorzieningen.	e.e.a. is, na overleg, opgelost.
2.	
Parallel aan de Burgemeester Elsenweg ligt een 25 kV kabeltracé. Een eventuele omlegging (wegens plaatsing geluidsscherm) gebeurt (in overleg en) op uw kosten.	Wij hebben inmiddels contact opgenomen om zorg te dragen voor een goede oplossing.
3.	
In het plan is geen rekening gehouden met toekomstig te plaatsen hoogspanningsstations voor het woon- en bedrijvengedeelte.	Op de plankaart zijn hoogspanningsstations mogelijk gemaakt.

Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek	Verzonden: 29 november 2004 Ontvangen: 30 november 2004
reactie:	reactie Gemeente Westland
1.	
Er is voor 6 ha nog geen inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd. Dit moet alsnog gebeuren.	Voordat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld zullen alle nog te onderzoeken gebieden zijn bekeken en de uitkomsten zijn besproken met de provinciaal archeoloog.
2.	
Indien archeologische waarden aanwezig zijn moet worden nagegaan of deze waarden in situ behouden kunnen blijven, of dat deze opgegraven dienen te worden.	De opmerking wordt voor kennisneming aangenomen.

Nederlandse Gasunie	Verzonden: 3 november 2004 Ontvangen: 5 november 2004
reactie:	reactie Gemeente Westland
Geen opmerkingen.	

Ministerie van Economische Zaken	Verzonden: 4 november 2004 Ontvangen: 8 november 2004
reactie:	reactie Gemeente Westland
Geen reactie ontvangen.	

Deelgemeente Hoek van Holland	Verzonden: 29 oktober 2004 Ontvangen: 11 november 2004
reactie:	reactie Gemeente Westland
Geen opmerkingen.	

Ministerie van Defensie	Verzonden: 12 november 2004 Ontvangen: 15 november 2004
reactie:	reactie Gemeente Westland
Geen opmerkingen.	

Nederlandse Aardolie Maatschappij	Verzonden: 15 november 2004 Ontvangen: 16 november 2004
reactie:	reactie Gemeente Westland
Geen opmerkingen.	

Gemeente Midden - Delfland	Verzonden: 16 november 2004 Ontvangen: 17 november 2004
reactie:	reactie Gemeente Westland
Geen opmerkingen.	

Ministerie van Verkeer en Waterstaat	Verzonden: 18 november 2004 Ontvangen: 19 november 2004
reactie:	reactie Gemeente Westland
Geen opmerkingen.	

Rijksdienst voor de Monumentenzorg	Verzonden: 19 november 2004 Ontvangen: 22 november 2004
reactie:	reactie Gemeente Westland
Geen opmerkingen.	

Bestemmingsplan De Woerd

Voorschriften

Definitief

Gemeente Westland

Grontmij Nederland bv
Waddinxveen, 8 juni 2007

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan De Woerd
Projectnummer : 142231
Referentienummer : 99071794 - Ginkel/MB
Revisie : 1
Datum : 8 juni 2007

Auteur(s) : ing. J.D. van Ginkel, drs. G.J.B. La Fors
E-mail adres : janbart.vanginkel@grontmij.nl
Gecontroleerd door : ing. J.D. van Ginkel
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : drs. G.A. Morel
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Coenecoop 55
2741 PH Waddinxveen
Postbus 190
2740 AD Waddinxveen
T +31 182 62 55 00
F +31 182 62 55 10
E midwest@grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Algemene bepalingen.....	5
Artikel 1:	Begripsbepalingen.....	5
Artikel 2:	Wijze van meten.....	9
2	Bestemmingsbepalingen	11
Artikel 3:	Woondoeleinden (W).....	11
Artikel 4:	Woon – werkdoeleinden (Ww).....	14
Artikel 5:	Woon – Bedrijfsdoeleinden (WB).....	17
Artikel 6:	Tuinen (T)	20
Artikel 7:	Erven (E)	21
Artikel 8:	Verblijfsdoeleinden (Vd)	22
Artikel 9:	Bedrijfsdoeleinden (B)	23
Artikel 10:	Groenvoorzieningen (G)	26
Artikel 11:	Erfafscheiding (ER)	27
Artikel 12:	Water (WA).....	28
Artikel 13:	Leidingenstrook (dubbelbestemming).....	29
3	Overige bepalingen	32
Artikel 14:	Antidubbeltelbepaling	32
Artikel 15:	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	33
Artikel 16:	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	34
Artikel 17:	Overgangsbepalingen	35
Artikel 18:	Algemene gebruiksbepaling	36
Artikel 19:	Strafbepaling	37
Artikel 20:	Slotbepaling.....	38
Bijlage 1	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten en aanpak milieuzonering en Staat van Bedrijfsactiviteiten	

1 Algemene bepalingen

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1 Het bestemmingsplan of plan
Het bestemmingsplan "De Woerd" vervat in de plankkaart en in deze voorschriften één en ander zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- 2 De plankkaart of kaart
De bij het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring nummer 142231-01, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.
- 3 Aan- en uitbouw
Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.
- 4 Aan huis gebonden beroep:
Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch (inclusief schoonheidsspecialisten) of therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.
- 5 Bebouwde oppervlakte
De som van de oppervlakten van alle gebouwen op een bouwperceel of een bestemmingsvlak.
- 6 Bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 7 Bebouwingsgrens
Een op de (plan)kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak.
- 8 Bebouwingspercentage
De verhouding tussen het bebouwde deel van een bouwvlak en het totale oppervlak van het bouwvlak.
- 9 Bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.)
De totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten.

- 10 Bestemmingsgrens
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.
- 11 Bestemmingsvlak
Een op de kaart aangegeven vlak met dezelfde bestemming.
- 12 Bouwen
Het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 13 Bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen.
- 14 Bouwperceel
Een aaneengesloten bebouwd of onbebouwd stuk grond dat behoort bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken.
- 15 Bouwvlak
Een op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden opgericht.
- 16 Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.
- 17 Bijgebouw
Een afzonderlijk van het hoofdgebouw, in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw.
- 18 Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 19 Dienstverlenende bedrijven
Een met een detailhandelsbedrijf vergelijkbaar bedrijf dat gericht is op het ondernemingsgewijze leveren van diensten aan en/of ten gerieve van het publiek, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, uitzendbureaus.
- 20 Dienstwoning
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

- 21 Erker
Een ruimte op de begane grond in een gebouw die buiten de gevel van het gebouw uitsteekt.
- 22 Gebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 23 Geluidbelasting vanwege het wegverkeer
De etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder van 16 februari 1979, Stb 99.
- 24 Geluidzoneringsplichtige inrichting
Een inrichting bij welke, ingevolge de Wet geluidhinder, rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 25 Hoofdgebouw
Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
- 26 Nutsvoorzieningen
Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, en water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
- 27 Ondergrondse bouwwerken
Bouwwerk dat zich onder peil bevindt.
- 28 Peil
Het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte en aansluitende bouwterrein.
- 29 Plangebied
Het geheel van gronden -water daaronder begrepen- dat door de grens van het plan wordt omsloten.
- 30 Seksinrichting
Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop of sekstheater, een sekswinkel, een seksautomatenhal en een seksclub of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

- 31 Straatmeubilair
Verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50m³ en een hoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen; afvalinzamelsystemen.
- 32 Voorgevel
De naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel.
- 33 Voorgevelrooilijn
Een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn die buitenwerks loopt langs de voorgevel van een gebouw en/of denkbeeldige lijn in het verlengde van deze op de plankaart aangegeven lijn.
- 34 Woning
Een tot bewoning bestemd gebouw dat, uit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door één particulier huishouden.
- 35 Woningwet
Wet van 29 augustus 1991, Stb, 439, houdende regels inzake het bouwen en de volkshuisvesting, zoals deze wet luidt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

- 1 Oppervlakte van gebouwen
Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;
- 2 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).
- 3 Goothoogte van gebouwen
Tussen de bovenkant van goot, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; indien zich op enige zijde van een gebouw een of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot- of boei-boordhoogte van de dakkapel als goot- of boei- boordhoogte aangemerkt;
- 4 Inhoud van gebouwen
Tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen. Bij het berekenen van de maximale inhoudsmaat van een bouwwerk wordt de inhoud van ondergrondse bouwwerken niet meegenomen.
- 5 Bouwhoogte van gebouwen
Tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil;
- 6 Hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Tussen de bovenkant van het bouwwerk, en het peil;
- 7 Afstand tot bestemmingsgrens
De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bestemmingsgrens.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikt bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3: Woondoeleinden (W)

Bestemmingsomschrijving

- 1 De op de plankaart voor “Woondoeleinden (W)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a woondoeleinden;
 - b aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c tuinen, erven en terreinen;
 - d ontsluitingspaden;
 - e parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

 - f bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

- 2 Voor de gronden aangegeven met “Woondoeleinden bestaand” (Wb) gelden de volgende bouwvoorschriften:
 - a hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij anders, via een aanduiding, op de plankaart is aangegeven;
 - c de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij anders, via een aanduiding, op de plankaart is aangegeven;
 - d de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 60°.
 - e de inhoud per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 700 m³;
 - f de diepte van het hoofdgebouw moet minimaal 10 meter bedragen.
- 3 Voor de gronden aangegeven met “Woondoeleinden geschakeld” (Wg) gelden de volgende bouwvoorschriften:
 - a woningen kunnen geschakeld of deels geschakeld – zoals bij twee-onder-één-kapwoningen – worden gebouwd, waarbij de voorgevel op dezelfde afstand van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens ligt;
 - b de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij anders, via een aanduiding, op de plankaart is aangegeven;
 - c de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij anders, via een aanduiding, op de plankaart is aangegeven;
 - d geschakelde hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - e de woningen zijn geschakeld via de garage of het woonhuis, zodat geen ononderbroken bouwblok ontstaat;

- f binnen het bouwvlak mogen niet minder en niet meer woningen worden gebouwd dan op de plankaart staat aangegeven;
 - g de inhoud per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 550 m³;
 - h de diepte van het hoofdgebouw moet minimaal 8 meter bedragen;
 - i de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - j de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - k de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 60°;
- 4 Voor de gronden aangegeven met “Woondoeleinden vrijstaand” (Wv) gelden de volgende bouwvoorschriften:
- a alle hoofdgebouwen moeten vrijstaand worden gebouwd;
 - b hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - c de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij anders, via een aanduiding, op de plankaart is aangegeven;
 - d de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij anders, via een aanduiding, op de plankaart is aangegeven;
 - e binnen het bouwvlak mogen niet minder en niet meer woningen worden gebouwd dan op de plankaart staat aangegeven;
 - f de inhoud per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 700 m³;
 - g de diepte van het hoofdgebouw moet minimaal 10 meter bedragen;
 - h de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
 - i de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 60°.
- 5 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 % van het zij- en achtererf van de woning, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:
 - een aaneengesloten oppervlakte van tenminste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - de genoemde 50 m² vermeerderd mag worden met 10 % van het oppervlak dat het betrokken zij- en achtererf groter is dan 100 m² tot een maximum van 75 m²;
 - c de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - d de bouwhoogte van een aan- of uitbouw mag niet meer bedragen dan 4 meter.
 - e daar waar op de plankaart de garages via een aanduiding zijn aangegeven is geen dakopbouw toegestaan en mogen de daken niet gebruikt worden als verblijfsgebied.
- 6 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
- van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van 1 meter

- het hoofdgebouw
- van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de voorgevel 1 meter
 - van erf- en terreinafscheidingen elders 2 meter
 - van overkappingen met een open constructie 3 meter
 - van overige andere bouwwerken 2 meter

Nadere eisen

- 7 In het kader van de parkeervoorzieningen moet per woning 2,5 parkeerplaats gerealiseerd worden.
- 8 Het totaal aan ondergrondse bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen.

Artikel 4: Woon – werkdoeleinden (Ww)

Bestemmingsomschrijving

- 1 De op de plankaart voor “Woon - werkdoeleinden (Ww)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a woondoeleinden in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep, met dien verstande dat geen detailhandelbedrijven zijn toegestaan;
 - b aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c tuinen, erven en terreinen;
 - d ontsluitingspaden;
 - e parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

- 2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b binnen het bouwvlak mogen niet minder en niet meer woningen worden gebouwd dan op de plankaart staat aangegeven, waarbij het totale aantal woningen is gelimiteerd op 15;
 - c de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 700 m³;
 - d de diepte van het hoofdgebouw moet minimaal 10 meter bedragen;
 - e de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij anders, via een aanduiding, op de plankaart is aangegeven;
 - f de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij anders, via een aanduiding, op de plankaart is aangegeven;
 - g de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
 - h de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 60°, tenzij anders, via een aanduiding, op de plankaart is aangegeven;
 - i de begane grond mag worden ingericht voor een aan-huis-gebonden beroep, mits dit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en de primaire woonfunctie gehandhaafd blijft.

- 3 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 % van het zij- en achtererf van de woning, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:
 - een aaneengesloten oppervlakte van tenminste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - de genoemde 50 m² vermeerderd mag worden met 10 % van het oppervlak dat het betrokken zij- en achtererf groter is dan 100 m² tot een maximum van 75 m²;
 - c de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - d de bouwhoogte van een aan- en uitbouwen een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 - e de dakhelling van aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw.
- 4 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
- van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw 1 meter
 - van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de voorgevel 1 meter
 - van erf- en terreinafscheidingen elders 2 meter
 - van overkappingen met een open constructie 3 meter
 - van overige andere bouwwerken 2 meter

Bijzonder gebruiksvoorschrift

- 5 Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:
- a de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte niet groter is dan 25 % van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing, met een maximum oppervlak van 50 m²;
 - c ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - d de parkeervoorziening op eigen erf als zodanig in stand blijft;
 - e het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - f geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt;
 - g het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend;
 - h geen gevelreclame aanwezig is;
 - i zich geen Wm-vergunningplichtige activiteiten voordoen

Nadere eisen

- 6 In het kader van de parkeervoorzieningen moet per woning 2,5 parkeerplaats gerealiseerd worden.

- 7 Het totaal aan ondergrondse bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen

Artikel 5: Woon – Bedrijfsdoeleinden (WB)

Bestemmingsomschrijving

- 1 De op de plankaart voor “Woon – Bedrijfsdoeleinden (WB)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a bedrijfswoningen in combinatie met aaneengesloten bedrijfshallen, bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van:
 - detailhandelsbedrijven;
 - geluidzonderingsplichtige inrichtingen in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder;
 - geluidzonderingsplichtige inrichtingen in de zin van artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
 - zelfstandige kantoren.
 - B aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c tuinen, erven en terreinen;
 - d ontsluitingspaden;
 - e parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

- 2 Voor het bouwen van de woningen gelden de volgende bepalingen:
 - a per bedrijfswoning dient minimaal een bedrijfshal van 150 m² te worden gerealiseerd;
 - b het bouwperceel van de bedrijfswoning staat in directe verbinding met het bouwperceel van de aan de woning verbonden bedrijfshal;
 - c bedrijfswoningen mogen uitsluitend vrijstaand binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens niet minder mag bedragen dan 2 meter;
 - d binnen het bouwvlak mogen niet minder en niet meer bedrijfswoningen worden gebouwd dan op de plankaart staat aangegeven;
 - e de inhoud per bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 700 m³, tenzij anders, via een aanduiding, op de plankaart is aangegeven;
 - f de diepte van de bedrijfswoning moet minimaal 10 meter bedragen;
 - g de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij anders, via een aanduiding, op de plankaart is aangegeven;
 - h de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij anders, via een aanduiding, op de plankaart is aangegeven;
 - i de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 60°, tenzij anders, via een aanduiding, op de plankaart is aangegeven.

- 3 Voor het bouwen van de bedrijfshallen gelden de volgende bepalingen:
- a daar waar op de plankaart de gronden gearceerd zijn aangegeven mogen uitsluitend aaneengesloten bedrijfshallen worden opgericht;
 - b de bedrijfshallen hebben een gezamenlijk aaneengesloten achtergevel met een totale lengte van minimaal 300 meter;
 - c de bedrijfshallen moeten in de bouwgrenzen van het bouwvlak worden gebouwd;
 - d aan de woonzijde zijn geen inspringingen in de gevelstructuur toegestaan, aan de bedrijvenszijde is één inspringing per bedrijfshal toegestaan, mits deze niet meer bedraagt dan 50% van de gevel en maximaal 5 meter diep is;
 - e de bouwhoogte van de bedrijfshallen mag niet minder en niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - f het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - g de dakhellingen van de bedrijfshallen mag niet meer bedragen dan 60°.
- 4 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 % van het zij- en achtererf van de woning, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:
 - een aaneengesloten oppervlakte van tenminste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - de genoemde 50 m² vermeerderd mag worden met 10 % van het oppervlak dat het betrokken zij- en achtererf groter is dan 100 m² tot een maximum van 75 m²;
 - c de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - d de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 - e de dakhelling van aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw.
- 5 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
- van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw 1 meter
 - van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de voorgevel 2 meter
 - van erf- en terreinafscheidingen elders 2 meter
 - overig straatmeubilair 6 meter
 - lichtmasten 8 meter
 - van overkappingen met een open constructie 3 meter
 - van overige andere bouwwerken 2 meter

Nadere eisen

- 7 In het kader van de parkeervoorzieningen moet per woning 2,5 parkeerplaats gerealiseerd worden.
- 8 Het totaal aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m2.

Artikel 6: Tuinen (T)

Bestemmingsomschrijving

- 1 De op de plankaart voor “Tuinen (T)” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwvoorschriften

- 2 Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter.

Artikel 7: Erven (E)

Bestemmingsomschrijving

- 1 De op de plankaart voor "Erven (E)" aangewezen gronden zijn bestemd voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwvoorschriften

- 2 Op de gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:
 - a aan- en uitbouwen;
 - b bijgebouwen en overkappingen;
 - c bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 3 Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijne gelden de volgende bepalingen:
 - a aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met dien verstande dat de diepte 4 meter mag bedragen indien een onbebouwde en onoverdekte ruimte van ten minste 25 m² overblijft;
 - c de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 % van het zij- en achtererf van de woning, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:
 - een aaneengesloten oppervlakte van tenminste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - de genoemde 50 m² vermeerderd mag worden met 10 % van het oppervlak dat het betrokken zij- en achtererf groter is dan 100 m² tot een maximum van 75 m²;
 - d de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - e de bouwhoogte van een aan- en uitbouwen een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 - f de dakhelling van aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw.
- 4 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

• van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
• van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de voorgevel	1 meter
• van erf- en terreinafscheidingen elders	2 meter
• van overkappingen met een open constructie	3 meter
• van overige andere bouwwerken	2 meter

Artikel 8: Verblijfsdoeleinden (Vd)

Bestemmingsomschrijving

1 De op de plankaart voor “Verblijfsdoeleinden (Vd)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook;
- b voet- en rijwielpaden;
- c parkeervoorzieningen;
- d straatmeubilair;
- e groenvoorzieningen;
- f speelvoorzieningen;
- g waterlopen en water(partijen);
- h nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

2 Op de gronden zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten dienste van het verkeer en van openbare nutsvoorzieningen, met een maximum inhoud van 12 m³ en een maximum hoogte van 3 meter.

3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het wegverkeer, niet meer mag bedragen dan 6 meter, met uitzondering van lantaarnpalen die niet hoger mogen zijn dan 9 meter.

Nadere eisen

4 Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en het straatbeeld nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 9: Bedrijfsdoeleinden (B)

Bestemmingsomschrijving

- 1 De gronden op de kaart aangewezen voor “Bedrijfsdoeleinden (B)” zijn bestemd voor:
- a ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B 2: bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van:
 - detailhandelsbedrijven;
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder;
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen in de zin van artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
 - zelfstandige kantoren;
 - b ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B 3: bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3 met uitzondering van:
 - detailhandelsbedrijven;
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder;
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen in de zin van artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
 - zelfstandige kantoren;
 - c wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water ten behoeve van water aan- en afvoer, waterberging en sierwater;
- met dien verstande dat:
- d risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - e zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
 - f per bedrijf het bruto vloeroppervlak van bedrijfskantoren ten hoogste 50 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen, met een maximum oppervlakte van 3.000 m²;
 - g detailhandel niet is toegestaan met uitzondering van showrooms, detailhandel in auto's, boten en caravans, keukens, badkamers, grove bouwmaterialen (geen bouwmarkt zijnde) en landbouwwerktuigen;
 - h showrooms voor andere goederen slechts zijn toegestaan indien de uit te stallen goederen behoren tot de normale bedrijvigheid/bedrijfsvoering, met een maximum oppervlakte van 125 m²;
- met de daarbij behorende:
- i bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

- 2 Voor het bouwen van gebouwen binnen de bestemming B2 en B3 gelden de volgende bepalingen:
- a gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b gebouwen dienen haaks op de weg te worden gebouwd, waarbij de voorgevel in de bebouwingsrooilijn moet staan;
 - c bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
 - d de minimale en maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw mag respectievelijk niet meer of minder bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - e het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - f op gronden met de aanduiding 'zg' zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, tot een maximum inhoud van 12 m³ en een maximum hoogte van 3 meter;
 - g de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 meter bedragen.
- 3 Voor het bouwen van gebouwen binnen de bestemming BS gelden naast de in artikel 2 a t/m e genoemde bepalingen ook nog de volgende bepalingen:
- a ten behoeve van de stedenbouwkundige uitstraling van het bedrijventerrein mogen alleen aan de zijde van de Burgemeester Elsenweg de aan het bedrijf gelieerde kantoorgedeeltes en/of showrooms worden gerealiseerd;
 - b het kantooroppervlak per bedrijf mag niet meer bedragen dan 50% van het bruto vloeroppervlak, met een maximum van 2.000 m²;
 - c de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 meter bedragen;
 - d de erf- en terreinafscheidingen binnen het bestemmingsvlak mogen, in afwijking van het gestelde onder lid 4, niet meer bedragen dan één meter.
- 4 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, tenzij anders gemeld, ten hoogste bedragen:
- van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw; 1 meter
 - van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de voorgevel; 2 meter
 - van erf- en terreinafscheidingen elders; 2 meter
 - overig straatmeubilair; 6 meter
 - lichtmasten; 8 meter
 - van overkappingen met een open constructie; 3 meter
 - van overige andere bouwwerken. 2 meter

Vrijstelling van Staat van Bedrijfsactiviteiten

- 5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a lid 1, teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b lid 1, teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemene toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Vrijstellingsbevoegdheid bebouwingspercentages

- 6 Burgemeester en wethouders zijn, met het oog op intensief ruimtegebruik, bevoegd vrijstelling te verlenen van het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage tot een maximum van 90 % ten behoeve van gebouwen in het bedrijfsgebouw, al of niet onder peil, te integreren parkeervoorzieningen.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

- 7 Het is verboden onbebouwde gronden, gelegen tussen de naar de weg gekeerde gevel van de gebouwen en de aan de weg gelegen perceelsgrens, alsmede de gronden met de nadere aanduiding 'zg' te gebruiken voor de opslag van goederen en/of materialen.

Nadere eisen

- 8 In het kader van de parkeervoorzieningen moet per 100 m² b.v.o. 1,6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Artikel 10: Groenvoorzieningen (G)

Bestemmingsomschrijving

- 1 De op de plankaart voor “Groenvoorzieningen (G)” aangegeven gronden zijn bestemd voor:
 - a openbare groenvoorzieningen;
 - b bermen en beplanting;
 - c speelvoorzieningen;
 - d hondenuitlaatplaatsen;
 - e waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

 - f verhardingen;
 - g bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

- 2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 3 Daar waar op de plankaart staat aangeduid dat een speelvoorziening is toegestaan, mag een speelvoorziening worden gerealiseerd.
- 4 Daar waar op de plankaart staat aangeduid dat een hondenuitlaatplaats is toegestaan, mag een hondenuitlaatplaats worden gerealiseerd.
- 5 Binnen de zone die op de plankaart gearceerd is aangegeven mogen de gebouwen boven het groen gerealiseerd worden.

Nadere eisen

- 6 Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van landschappelijke inpassing nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Artikel 11: Erfafscheiding (ER)

Bestemmingsomschrijving

- 1 De op de plankkaart voor "Erfafscheiding (ER)" aangegeven gronden zijn bestemd voor:
 - a groenvoorzieningen ten behoeve van een afschermende werking;
 - b bermen en beplanting;met de daarbij behorende:
 - c verhardingen, zoals opritten ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeervoorzieningen;
 - d bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

- 2 Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- 3 Per bouwperceel moet minimaal 60% van de bestemming als afschermend groen worden opgericht.

Nadere eisen

- 4 Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van landschappelijke waarden nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Aanlegvoorschriften

- 5 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 - b het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
 - c het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
 - d het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
 - e het aanbrengen van drainage;
 - f het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
- 6 Het in lid 5 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a het normale onderhoud betreffen;
 - b tot doel hebben het realiseren van een oprit ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeervoorziening;
 - c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- 7 De in lid 5 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

Artikel 12: Water (WA)

Bestemmingsomschrijving

- 1 De op de plankaart voor "Water (WA)" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a waterlopen en water(partijen);
- b ~~verhardingen~~, *gedekking onderhoud*
- c bermen en groenvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

Bouwvoorschriften

- 2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 3 Deze gronden zijn niet bestemd voor woonschepen.
- 4 De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.
- 5 Voor beheer en onderhoud van watergangen tot 4 meter breed, dient aan weerszijden een onderhoudsstrook van 4 meter, gemeten uit de insteek, te worden vrijgehouden van bebouwing. Indien ten aanzien van beheer afgeweken wordt, moet eerst advies ingewonnen worden bij het Waterschap.

Nadere eisen

- 6 Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van landschappelijke waarden nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Artikel 13: Leidingenstrook (dubbelbestemming)

Bestemmingsomschrijving

- 1 De op de plankaart voor "Leidingenstrook" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een transportleidingenstrook.
- 2 In geval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen, die ingevolge samenvallende bestemmingen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Bouwvoorschriften

- 3 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienst van de primaire bestemming, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Vrijstelling van bouwvoorschriften

- 4 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepaling als bedoeld in lid 3, mits de veiligheid van mens en dier en de werking van de leiding alsmede het onderhoud ervan niet in gevaar komt. Alvorens te beslissen winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder(s).

Aanlegvoorschriften

- 5 Ten einde een veilig gastransport te garanderen is het verboden op de in lid 1 bedoelde gronden, binnen een strook van 4 meter aan weerszijden van de leiding, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a werkzaamheden die een veilig en bedrijfszeker gastransport en/of personen –en goederenvervoer in gevaar brengen;
 - b het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 - c het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
 - d het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - e het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
 - f het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - g het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
 - h het indrijven van drainage in de bodem;
 - i het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - j het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplantingen.
 - k het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen.
- 6 Het in lid 5 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a het normale onderhoud betreffen;
 - b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Vrijstelling van aanlegvoorschriften

- 7 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepaling als bedoeld in lid 5, mits zij alvorens omtrent het verlenen van de vrijstelling te beslissen, schriftelijk advies inwinnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

3 Overige bepalingen

Artikel 14: Antidubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 15: Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven, overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet, buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 16: Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Vrijstelling voor bouwwerken en geringe afwijkingen

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan:
 - a voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsbedrijven of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwen, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen enabri's;
 - b het bouwen van andere bouwwerken, die om waterstaatkundige redenen noodzakelijk zijn zoals duikers en keermuren.
- 2 Het oppervlak van de gebouwen als bedoeld in lid 1 onder a mag ten hoogste 10m² bedragen.
- 3 De hoogte van de gebouwen als bedoeld in lid 1 mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- 4 Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan:
 - a voor de overschrijding van de in het plan aangegeven maten en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de toegestane maten en percentages;
 - b voor de overschrijding van het voorgeschreven bouwvlak op ongeschikte punten ten behoeve van de meest doelmatige verkaveling en/of beter gebruik van de grond, bijvoorbeeld om de uitvoering van het plan te kunnen aanpassen aan de werkelijke afmetingen en gegevens van het terrein, mits de overschrijding van de grenzen niet meer bedraagt dan 3 meter ten opzichte van de in het plan en op de plankaart voorgeschreven grenzen.

Artikel 17: Overgangsbepalingen

- 1 Het met het plan strijdige gebruik van gronden, anders dan voor bebouwing, en het strijdige gebruik van bouwwerken, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds bestond, mag worden voortgezet of gewijzigd in een gebruik dat minder strijdig is met het plan.
- 2 Bouwwerken, die afwijken van het plan en die ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds zijn gebouwd, mogen, behoudens onteigening:
 - a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 110% van de bestaande bebouwing en de afwijking naar haar aard niet wordt vergroot;
 - b geheel worden vernieuwd indien het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mits de aanvraag tot bouwvergunning binnen 1 jaar na het verlies is ingediend.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

- 3 Lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- 4 Lid 2 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18: Algemene gebruiksbeplating

- 1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die strijdig is met dit plan of met een krachtens dit plan verleende vrijstelling. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - a het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen;
 - b het opslaan van goederen en/of materialen op onbebouwde gronden gelegen tussen de naar de weg gekeerde voorgevel van de gebouwen en de aan de weg gelegen perceelsgrens.
 - c het gebruik van de gronden als sta- en ligplaats van kampeermiddelen en, vaar- en voertuigen, arken en andere objecten.
- 2 Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a vormen van gebruik als bedoeld in lid 1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b het opslaan van bouw materiaal, puin, en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.
- 3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 gestelde verbod, indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik en die beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 19: Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 18 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a van de Wet op de Economische Delicten (WED).

Artikel 20: Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:
“Bestemmingsplan De Woerd”.

Bijlage 1

**Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten en aanpak
milieuzonering en Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Bijlage 1

Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten en
aanpak milieuzonering en Staat van
Bedrijfsactiviteiten

Inleiding

In dit bestemmingsplan is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, 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. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

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

Doel van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

De in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten is primair bedoeld voor lokale en regionale bedrijventerreinen (en dus in mindere mate voor grootschalige industrieterreinen met zware industrie) al dan niet in combinatie met verspreid gesitueerde bedrijfsbestemmingen. Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruik gemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) van 2001 (de zogenaamde basiszoneringenlijst).

In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk vermeld (in 10 stappen oplopen van 0 tot 1.500 meter). Tevens is met een index aangegeven in welke mate rekening moet worden gehouden met verkeersaantrekkende werking. Toepassing van de richtafstanden is gewenst om het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in ruimtelijk spoor te voorkomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven, ter voorkoming van hinder en/of gevaar, die technieken toepassen die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

Criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven in standaardsituaties

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijfsactiviteiten conform de VNG-publicatie in 6 categorieën in. Categorie 1 heeft betrekking op activiteiten die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 heeft betrekking op zeer zware industrie. De richtafstanden en de indices voor de verkeersaantrekkende werking uit de VNG-publicatie kunnen ten behoeve van de meest gebruikelijke toepassingen in bestemmingsplannen worden vertaald naar de volgende ruimtelijke criteria voor de toelaatbaarheid.

- | | |
|--------------|---|
| Categorie 1: | bedrijfstypen/bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn in woonwijken. |
| Categorie 2: | bedrijfstypen/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. In niet gemengde gebieden geldt een afstandindicatie van 30 meter. |
| Categorie 3: | bedrijfstypen/bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, in enig mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en in verband met verkeersaantrekkende werking dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met gebiedsontsluitingswegen. |
| Categorie 4: | bedrijfstypen/bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, op behoorlijke afstand van woonwijken gelegen dienen te zijn. |

Bijlage 1 (Vervolg 3)

Categorieën 5 en 6: bedrijfstypen/bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, op grote afstand van woonwijken gelegen dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald.

Afwijkende gebiedstypen

De bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid gaan (behalve voor categorie 2) uit van zonering ten opzichte van een rustige woonwijk. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van de richtafstanden. Daarbij is het van belang te constateren dat de VNG-publicatie richtafstanden zijn; door hiervan uit te gaan kan het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijke spoor worden voorkomen. De praktijk leert echter dat het ontstaan van daadwerkelijke knelpunten voor alle milieuaspecten (behalve gevaar) door toepassing van gerichte maatregelen in het milieuvergunningsspoor ook bij kleinere afstanden goed kan worden voorkomen.

Bij de toepassing van dit principe, met gebruikmaking van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn bij afwijkende gebiedstypen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- leidraad is de aanbeveling van de VNG om afwijkingen van richtafstanden naar beneden in beginsel te beperken tot één afstandsstap (dus bijvoorbeeld van 100 naar 50 meter);
- het type woonwijk bepaalt op welke milieuaspecten een correctie mogelijk is.

In de onderstaande tabel worden de meest voorkomende gebiedstypen omschreven, waar een afwijking van de richtafstanden veelal is gewenst. De tabel geeft echter alleen een richtsnoer. Elke situatie is anders en vereist maatwerk. Per plan moet de aanpak in de plantoelichting nader worden beoordeeld en gemotiveerd.

Gebiedstype	Toegestane afwijking	Motivatie
1a. Gebied waar functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld nieuw woongebied met toevoeging van bedrijvigheid)	Verlaging richtafstand met 1 afstandsstap	Kortere afstand is aanvaardbaar in het belang van functiemenging (levendigheid, handhaving bestaande woningen)
1b. verspreid gesitueerde woningen in een gebied met functiemenging en/of op locaties met andere verstoringbronnen (bijvoorbeeld gesitueerd langs drukke wegen)	idem	Er is al sprake van een verhoogd hinderniveau
2. stiltegebieden/verstoringgevoelige natuurgebieden	Verhoging richtafstand met 1 afstandsstap	Voor stiltegebieden en verstoringgevoelige natuurgebieden geldt in beginsel een strengere norm voor geluid dan voor een rustig woongebied

Een specifiek geval vormen daarnaast de bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. In navolging van het beleid van onder andere de Provincie Zuid-Holland, wordt het uitgangspunt gevolgd dat bedrijfsgebonden woningen desgewenst kunnen worden toegestaan op bedrijventerreinen waar maximaal activiteiten uit categorie 2 zijn toegelaten (Nota Regels voor Ruimte).

Bijlage 1

Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten en aanpak milieuzonering en Staat van Bedrijfsactiviteiten

Gebruikte afkortingen:

-	niet van toepassing of niet relevant		v.c.	verwerkingscapaciteit
<	kleiner dan		u	uur
≥	groter dan of gelijk aan	d	dag	
cat.	categorie		w	week
e.d.	en dergelijke		j	jaar
kl.	klasse		B	bodemverontreiniging
n.e.g.	niet elders genoemd		C	continu
o.c.	opslagcapaciteit	D	divers	
p.c.	productiecapaciteit		L	luchtverontreiniging
p.o.	productieoppervlak		Z	zonering

SBI	VLNR	OMSCHRIJ	GEUR	STOF	GEL	C	Z	GEV	VERK	VIS	AFS	CAT	B	D	L
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
014		Dienstverlening t.b.v. de landbouw	30	10	50			10	2	1	50	3		D	
0141.1		hoveniersbedrijven	10	10	10			10	1	1	10	1			
		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN													
15	-	DRANKEN													
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:													
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		30	2	1	100	3		D	
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	100	0	100	C		50	2	2	100	3			
151	5	- loonslachterijen	50	0	50			10	1	1	50	3			
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:													
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C		10	1	1	100	3			
1532, 1533	2	- groente algemeen	100	10	100	C		10	2	2	100	3			
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:													
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		30	2	1	100	3			
1552		Consumptie-ijsfabrieken	50	0	100	C		50	2	2	100	3			
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	2			
1581	2	- Brood- en beschuitfabrieken	100	30	100	C		30	2	2	100	3			

Bijlage 1 (Vervolg 2)

1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C	30	2	2	100	3		
		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	0												
1584	2	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	100	30	50		30	2	2	100	3		
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	2	2	50	3		
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:											
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30		10	2	1	100	3		
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50		10	2	2	100	3		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	1	1	30	2		
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		10	3	2	100	3		
16	-	VERWERKING VAN TABAK											
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30	2	1	100	3		
172	0	Weven van textiel:											
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0	2	1	100	3		
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	2	2	50	3	B	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	1	1	50	3		
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	1	2	50	3		
		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERNEN VAN BONT											
18	-												
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	1	1	50	3		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		30	2	2	30	2		
		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	1	1	50	3	B	L
		VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
19	-												
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	2	2	50	3	D	
193		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	2	1	50	3		
		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
20	-												
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100		10	2	2	100	3		
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:											

Bijlage 1 (Vervolg 3)

2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10	2	1	50	3	B	
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100		10	3	2	100	3	B	
203, 204		Timmerwerfabrieken	0	30	100		0	2	2	100	3		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	30	30		0	1	1	30	2		
VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN													
21	-	KARTONWAREN											
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:											
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	50	50	C	30	1	2	50	3		
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C	30	2	2	100	3		
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:											
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C	30	2	2	100	3		
UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN													
22	-	MEDIA											
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1		
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C	10	3	2	100	3	B	L
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100		10	3	2	100	3	B	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	1	1	30	2	B	
2223	A	Grafische afwerking	10	0	10		0	1	1	10	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30		0	2	1	30	2		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	2	1	30	2	B	
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	2	1	30	2	B	D
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10		0	1	1	10	1		
AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-													
23	-	/KWEESTOFFEN											
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100		30	2	2	100	3	B	L
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN											
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:											
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	2	1	50	3	B	L
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	2	1	30	2		
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:											
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100		50	3	2	100	3	B	L
2464		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100		50	3	2	100	3	B	L
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	3	2	50	3	B	

Bijlage 1 (vervolg 4)

		VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN										
25	-	KUNSTSTOF										
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	1	- vloeropp. < 100 m ²	50	10	30	30	1	1	50	3		
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50	1	2	100	3	D	
		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN										
26	-	GIPSPRODUCTEN										
261	0	Glasfabrieken:										
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	1	1	100	3	L	
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50	30	1	1	50	3		
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30	10	1	1	50	3	L	
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal ≥ 40 kW	30	100	100	30	2	2	100	3	L	
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	100	100	30	2	2	100	3		
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	100	100	30	2	2	100	3		
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	100	100	10	3	2	100	3		
		Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en										
2665, 2666	0	gips:										
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	100	100	100	2	2	100	3		
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	1	- zonder breken, zeven en drogen	0	30	100	0	1	2	100	3	D	
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50	10	1	2	50	3	D	
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	100	100	50	2	2	100	3	D	
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN										
		VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL.										
28	-	MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	0	Constructiewerkplaatsen:										
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	2	2	100	3	B	
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	2	2	100	3	B	D
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	1	- algemeen	50	50	100	50	2	2	50	3	B	L

Bijlage 1 (Vervolg 5)

2851	2	- scoperen (opspreiten van zink)	50	50	100	30	2	2	50	3	B	D	L
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	2	2	100	3	B		L
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	2	2	100	3	B		L
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	2	2	50	3	B		
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	2	2	100	3	B		
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	2	2	100	3	B		
2851	8	- emailleren	100	50	100	50	1	1	100	3	B		L
		- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	2	2	30	2	B		
2851	11	- metaalharden	30	50	100	50	1	2	100	3	B	D	
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	2	2	100	3	B	D	L
2852		Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	1	2	100	3	B	D	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	2	2	100	3	B		
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN											
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:											
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	2	1	100	3	B	D	
		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN											
30	-	COMPUTERS											
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50	30	1	1	50	3			
		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN											
31	-	BENODIGDH.											
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	2	2	100	3	B		L
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50	30	1	1	50	3			
		VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -											
32	-	BENODIGDH.											
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	2	1	50	3	B	D	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	1	2	50	3	B		
		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN											
33	-	INSTRUMENTEN											
		Fabrieken voor medische en optische apparaten en											
33	A	instrumenten e.d.	30	0	30	0	1	1	30	2			
		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN											
34	-	OPLEGGERS											

Bijlage 1 (Vervolg 6)

343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	2	2	100	3	
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	1	- houten schepen	30	50	50		10	1	1	50	3	B
351	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	1	1	100	3	B
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	1	- algemeen	50	30	100		30	2	2	100	3	B
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100		30	2	2	100	3	B
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		30	2	2	100	3	B D
		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN										
36	-	N.E.G.										
361		Meubelfabrieken	50	50	100		30	2	2	100	3	B D
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	1	1	30	2	B
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	2	2	30	2	
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30	2	2	50	3	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30	2	2	50	3	
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30	2	2	50	3	D
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
		PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM										
40	-	WATER										
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	B1	- < 10 MVA	0	0	30	C	10	1	1	30	2	B
40	B2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C	30	1	1	50	3	B
40	B3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C	50	1	2	100	3	B
40	C0	Gasdistributiebedrijven:										
		- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B										
40	C3	en C	0	0	30	C	10	1	1	30	2	
40	C4	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	100	C	50	1	1	100	3	
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	D1	- stadsverwarming	30	10	100	C	50	1	2	100	3	
40	D2	- blokverwarming	10	0	30	C	30	1	1	30	2	
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										

Bijlage 1 (Vervolg 7)

41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:																		
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of s	10	0	50	C	50	1	2	50	3									
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:																		
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C	10	1	1	30	2									
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C	10	1	1	100	3									
45	-	BOUWNIJVERHEID																		
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50		10	1	1	50	3	B	D							
		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN;																		
50	-	BENZINESERVICESTATIONS																		
		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en																		
501, 502, 504		servicebedrijven	10	0	30		10	2	1	30	2	B								
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100		10	1	1	100	3									
5020.4	B	Autobeklederijen	10	10	10		10	1	1	10	1									
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	1	1	50	3	B	L							
5020.5		Autowasserijen	10	0	30		0	2	1	30	2									
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	1	1	30	2									
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING																		
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1									
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	30		30	2	2	30	2									
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	2	1	30	2									
5123		Grth in levende dieren	50	10	100	C	0	2	1	100	3									
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	2	1	50	3									
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30		30	2	1	30	2									
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30		30	2	1	30	2									
5134		Grth in dranken	0	0	30		0	2	1	30	2									
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	2	1	30	2									
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	2	1	30	2									
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	2	1	30	2									
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		30	2	1	30	2									
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	2	1	30	2									
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:																		
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50		30	2	2	100	3									
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30		50	2	2	100	3	B								

Bijlage 1 (Vervolg 8)

5152.2 /3		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100		10	2	2	100	3		
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50		10	2	2	50	3		
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50		10	2	2	50	3		
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30		100	2	2	100	3	B	D
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	2	2	30	2		
5157		Autosloperijen	10	30	100		30	2	2	100	3	B	
5157.2 /3		Overige groothandel in afval en schroot	10	30	100		10	2	2	100	3	B	D
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30		0	2	2	30	2		D
		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	2	2	30	2		
517			0	0	30		0	2	2	30	2		
60	-	VERVOER OVER LAND											
601	0	Spoorwegen:											
601	1	- stations	0	0	100	C	50	3	2	100	3		D
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C	0	2	2	100	3		D
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C	0	2	1	30	2		
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C	0	2	1	100	3		
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	C	30	3	1	100	3		
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	50	C	10	1	1	50	3	B	D
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1		
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:											
6311.2	2	- stukgoederen	0	10	100		50	2	2	100	3	B	D
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C	30	2	2	50	3		D
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C	0	3	1	30	2		L
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1		
633		Reisorganisaties	0	0	10		0	1	1	10	1		
634		Expeditieuren, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1		D
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	2	1	30	2		
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1	1	10	1		
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C	30	1	3	30	2		D
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN											

Bijlage 1 (Vervolg 9)

		VERZEKERINGSWEZEN												
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	C	0	1	1	30	2			
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED												
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	1	1	10	1			
		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE												
71	-	GOEDEREN												
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	2	1	30	2			
		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl.												
712		personenauto's)	10	0	50		10	2	1	50	3		D	
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10	2	1	50	3	B	D	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	2	2	30	2		D	
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	1	1	10	1			
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	1	1	30	2			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	1	1	10	1			
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	1	1	10	1		D	
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		50	1	1	50	3	B	D	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	2	1	30	2	B		
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	2	1	10	1			
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9000.2	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	2	1	50	3			
9000.2	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	50	50		10	2	1	50	3	B		
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9000.3	A2	- kabelbranderijen	100	50	30		10	1	1	100	3	B	L	
9000.3	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	1	2	50	3		L	
9000.3	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10		30	1	2	100	3	B	D	L
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		10	1	1	30	2	B	L	
9000.3	D0	Composteerbedrijven:												
9000.3	D2	- gesloten	100	50	100		50	3	1	100	3	B		