

Uitwerkingsplan

Hooipolderweg 1 Den Hoorn

Gemeente Midden-Delfland

vastgesteld november 2018

NL.IMRO.1842.up18DH01-vg01





Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Aard, doelstelling en planlocatie	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Vigerend bestemmingsplan	7
3	Situatie	10
3.1	Geschiedenis	10
3.2	Huidige situatie	11
3.3	Toekomstige situatie	12
4	Relevante beleidskaders	15
4.1	Nationaal	15
4.2	Provinciaal	16
4.3	Regionaal en gemeentelijk	18
5	Omgevingsaspecten	20
5.1	Archeologie	20
5.2	Flora en Fauna	20
5.3	Geluid	21
5.4	Milieuhinder bedrijven	21
5.5	Luchtkwaliteit	22
5.6	Bodemkwaliteit	22
5.7	Externe veiligheid	23
5.8	Besluit Milieueffectrapportage	24
5.9	Watertoets	25
5.10	Verkeer en parkeren	26
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Bijlage

Verbeelding

Regels



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

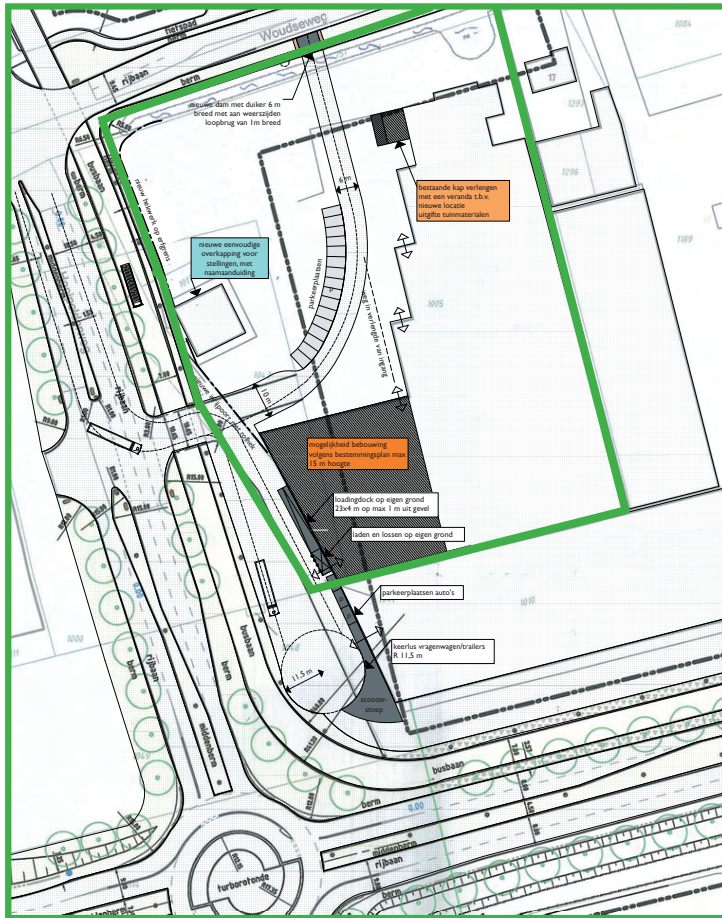
Het perceel Hooipolderweg 1 in Den Hoorn is gelegen aan de zuidrand van Den Hoorn. Tussen de Woudseweg en de aan te leggen Zuidhoornseweg ligt hier een strook met bedrijven. Eén van die bedrijven is Benfried B.V. Dit bedrijf levert producten en diensten voor de professionele tuin- en akkerbouw. Naar aanleiding van het doortrekken van de Zuidhoornseweg en het realiseren van de naast het bedrijf geplande nieuwe verbinding tussen de Woudseweg en de Zuidhoornseweg, is er sprake van gewijzigd grondeigendom. Tevens wil Benfried een aantal beperkte veranderingen in de bebouwing en de voorzieningen aanbrengen ten behoeve van een efficiëntere bedrijfsvoering. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor deze wijzigingen is niet mogelijk omdat er sprake is van een uitwerkingsplicht in het vigerende bestemmingsplan. Voor u ligt het benodigde uitwerkingsplan waarmee bedoelde wijzigingen planologisch kunnen worden gerealiseerd.

1.2 Aard, doelstelling en planlocatie

De planlocatie (zie afbeelding op blz. 8) valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013' van de gemeente Midden-Delfland. (Voor het exacte plan en de erfgrenzen: zie hoofdstuk 3). Het voorgenomen plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er is gekozen voor het maken van een zgn. uitwerkingsplan (artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening). In dit plan is rekening gehouden met de - op grond van het vigerend bestemmingsplan vereiste - nadere uitwerking voor een deel van de gronden.

De gewenste ruimtelijke wijzigingen worden op deze wijze mogelijk gemaakt door een nadere uitwerking van het bestaande juridisch-planologisch kader. Met het succesvol doorlopen van de

vaststellingsprocedure voor het uitwerkingsplan geldt de uitwerking als het nieuwe planologische kader en kan er een omgevingsvergunning worden aangevraagd.



Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

In dit uitwerkingsplan worden achtereenvolgens het vigerend bestemmingsplan en de uitwerkingsregels (H.2), de huidige en nieuwe situatie (H. 3), de relevante beleidskaders (H. 4), de omgevingsaspecten (H. 5) en de uitvoerbaarheid (H. 6) behandeld.

2. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013' (onherroepelijk, 19 februari 2014).

In dit vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'bedrijf - uit te werken'.

Aan de volgende (relevante) regels dient een plan te voldoen (artikel 14.2.1 van het vigerende plan):

1. Er is sprake van intensief ruimtegebruik, waarbij aandacht wordt besteed aan duurzaamheid, dubbel ruimtegebruik en een hoogwaardige stedenbouwkundige inrichting;
2. Een bedrijfsperceel mag ten hoogste voor 70% worden bebouwd.
3. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 15 m.
4. Bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te handhaven bestaande bebouwing' dient als zodanig bestemd te worden.
5. Detailhandel, mits voortvloeiend uit de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit.
6. Het kantoorvloeroppervlak van bedrijfsgebonden kantoren bedraagt ten hoogste 600 m², met dien verstande dat het kantoortaandeel ten hoogste 50 % van de bedrijfsvestiging bedraagt.

In paragraaf 3.3 van onderhavig uitwerkingsplan zal nader worden onderbouwd waarom voorliggend uitwerkingsplan past binnen de vastgestelde uitwerkingsregels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013'.

In het vigerend plan is er sprake van een functieaanduiding ten behoeve van de verkoop van consumentenvuurwerk. Op exact dezelfde locatie is er sprake van een gebiedsaanduiding waarin een veiligheidszone is opgenomen ten behoeve van de opslag van gewasbeschermingsmiddelen. Binnen deze zone is het niet toegestaan om zgn. 'gevoelige functies' te vestigen.

Over een deel van het perceel van Benfried ligt in het vigerend plan een wijzigingsbevoegdheid om de functie te wijzigen naar 'wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid zal ongewijzigd in onderhavig uitwerkingsplan worden overgenomen.

Parallel aan de Woudseweg ligt in het vigerend plan een dubbelbestemming 'waterstaat - waterkering'. Deze dubbelbestemming is in onderhavig uitwerkingsplan achterwege gelaten. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft in de vooroverlegprocedure aangegeven dat de status van deze waterkering is opgeheven.

In het vigerend plan is er sprake van een dubbelbestemming 'waarde - archeologie'. Voor het gehele perceel geldt een hoge archeologische verwachting. In het kader van onderhavig uitwerkingsplan is er daarom nader archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie ook paragraaf 5.1). Naar aanleiding van dit onderzoek is de dubbelbestemming in het uitwerkingsplan deels aangepast.

Ter plaatse van de bestaande woning aan de Woudseweg geldt in het vigerend plan de specifieke bouwaanduiding 'te handhaven bestaande bebouwing'. Deze woning valt buiten het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan en zal daarom ongewijzigd blijven ten opzichte van de

vigerende situatie.

Conclusie:

Het voorgenomen plan vormt een nadere specificering en uitwerking van het gebruik van de gronden in het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013'.

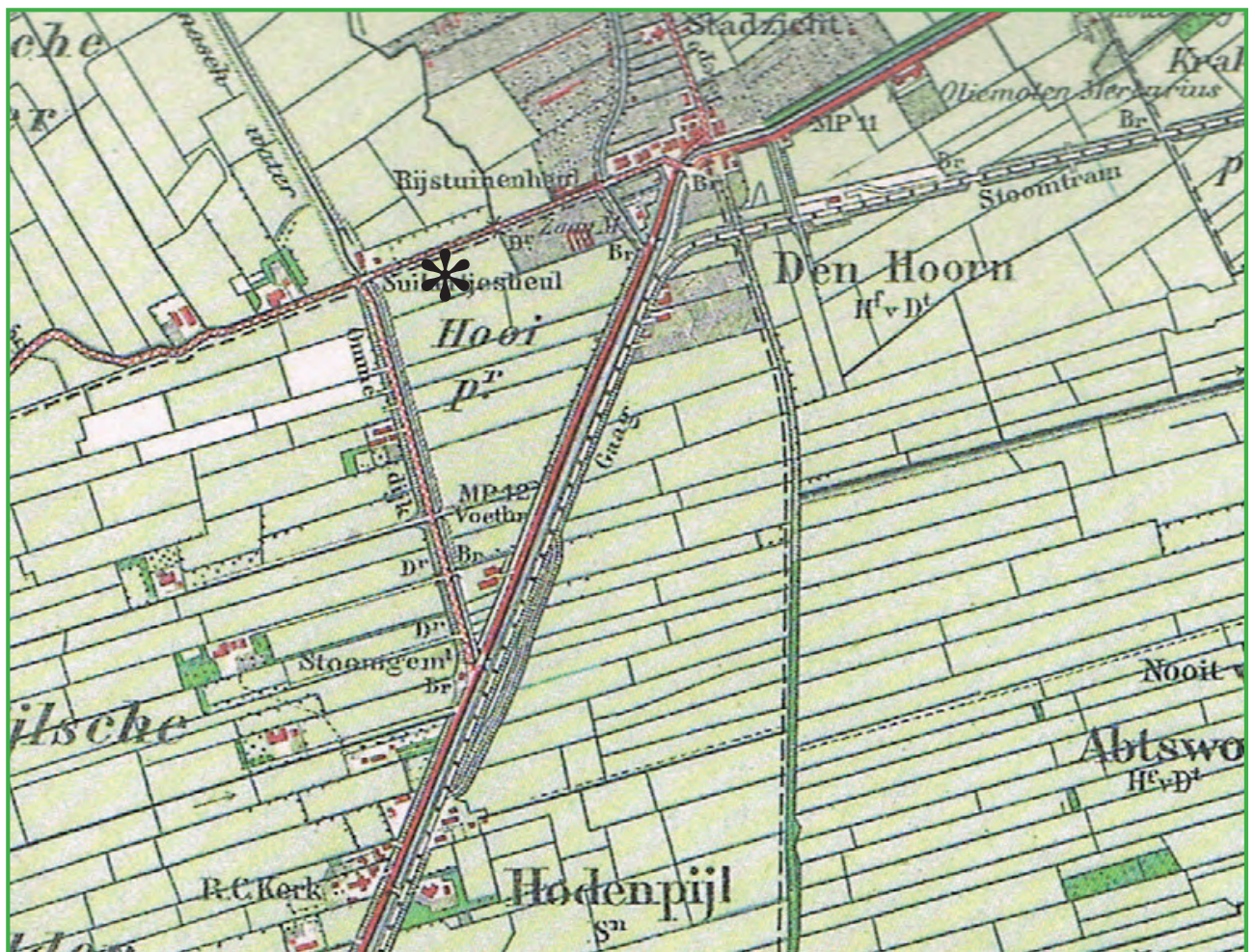


Uitsnede uit plankaart bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013'

3. Situatie

3.1 Geschiedenis

De planlocatie ligt aan de Hooipolderweg in Den Hoorn. Tevens ligt zij aan de Woudseweg. De Woudseweg vormt een oude verbindingsweg tussen Delft en 't Woud (via Den Hoorn). De planlocatie bevindt zich in de driehoek tussen deze verbindingsweg, de Gaag richting Schipluiden en de Ommedijk (verlengde van de Harnaskade). Het gebied tussen deze drie lijnen heet de Hooipolder. Dit gebied ligt ten zuidenwesten van Den Hoorn en vormt een onderdeel van de latere uitbreidingen van het dorp. Rond 1900 lagen direct rondom de dorpskern en de Lookwatering kassencomplexen. Het plangebied was op dat moment nog weiland.



Topografisch Militaire Kaart, ca. 1905

3.2 Huidige situatie

De planlocatie ligt in een gebied dat aan transformatie onderhevig is. Tot ca. 2005 vormde de Woudseweg een ontsluitingsweg richting de Rijksweg A4. Aan de noordzijde van de Woudseweg stonden enkele woningen. Achter deze lintbebouwing bevond zich een groot kassengebied (tussen de A4, Lookwatering en de Woudseweg). Dit gebied wordt op dit moment herontwikkeld tot een woonwijken bedrijventerrein, de Harnaschpolder. Ten zuiden van de planlocatie bevond zich tot voor kort weiland. Op dit moment wordt echter de Zuidhoornseweg vanuit Delft doorgetrokken tot aan de A4. Deze weg komt vlak achter de bestaande bedrijven langs te liggen. De bedrijfspanden ten westen van de Hooipolderweg (die op onderstaande foto nog te zien zijn) zijn inmiddels gesloopt ten behoeve van deze weg en de aansluiting op het bestaande wegennet.

De ruimtelijke karakteristiek van de omgeving van de planlocatie is vanwege deze transformaties niet eenduidig te typeren. Op locatieniveau is er echter sprake van een bedrijventerrein. In een strook parallel aan de Woudseweg liggen meerdere bedrijven of bedrijfsverzamelgebouwen. Direct aan de Woudseweg staan enkele (bedrijfs)woningen. Deze vormen de (oorspronkelijke) lintbebouwing. Direct achter deze woningen bevindt zich grootschalige bedrijfsbebouwing. De hoogte hiervan varieert van 3 tot 12 meter.

De bedrijfskavel van Benfried B.V. wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door bestaande bedrijfsgebouwen. Aan deze zijde van de kavel bevindt zich ook de bedrijfsbebouwing van Benfried. Hier staan 3 grote hallen van ca. 4,5 tot 9 meter hoog. De kavel wordt ontsloten vanaf de Hooipolderweg.



Huidige situatie

Aan de noordzijde staat een kantoorgedeelte (2 lagen) en een 'serre'. Aan de westzijde staat een houten blokhut die op dit moment in gebruik is als kantoor. Voor het overige is de kavel onbebouwd en in gebruik als buitenshowroom, parkeerplaats, manoeuvreerruimte voor het laden en lossen door vrachtauto's en als opslag.



Bestaande situatie

3.3 Toekomstige situatie

Qua bebouwing wijzigt er in de nabije toekomst niet veel (zie tekening op pagina 16). Op een aantal punten heeft Benfried B.V. behoefte aan aanpassing. Door deze aanpassingen zullen het terrein en de gebouwen beter afgestemd zijn op de bedrijfsvoering. De belangrijkste ingrepen vormen de herindeling van het terrein en de wijze waarop het laden en lossen plaatsvindt. Aan de zuidwestzijde heeft Benfried B.V. grond aangekocht ten behoeve van een loadingdock. Hiermee wordt de reststrook tussen de bedrijven en de nieuwe Hooipolderweg efficiënt gebruikt. De rest van de gronden (die ook in eigendom bij de gemeente blijven) zal onbebouwd blijven en gaat dienen als manoeuvreerruimte, o.a. ten behoeve van het laden en lossen. (Deze gronden vallen buiten het plangebied). Het laden en lossen zal op deze wijze meer ergonomisch kunnen plaatsvinden: door het loadingdock komt de laadvloer van de vrachtauto gelijk te liggen met de vloer van de opslaghallen.

De naastgelegen bedrijfshal zal worden opgehoogd van 5 meter naar 12 meter (zoals de overige hallen). Het kantoorgedeelte aan de noordzijde zal met ca. 75 m² worden uitgebreid. Dit komt in de plaats van een bestaande blokhut elders op het terrein. Deze blokhut is momenteel in gebruik als kantoor. In de noordwesthoek van het terrein wordt het mogelijk gemaakt om een reclamezuil op te richten. Aangezien de bedrijfsbebouwing vrij ver vanaf de weg ligt, zal hier de naam van het bedrijf zichtbaar op worden gemaakt. Hiervoor zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Aangezien er voor deze locatie in het vigerende bestemmingsplan uitwerkingsregels zijn opgesteld (zie ook hoofdstuk 2), zal hieronder worden aangegeven of het nieuwe plan aan deze regels voldoet. Alleen die regels die van toepassing zijn op de planlocatie worden benoemd. In het vigerend bestemmingsplan zijn de regels te vinden onder artikel 14.2.1.

1. Er is sprake van intensief ruimtegebruik, waarbij aandacht wordt besteed aan duurzaamheid, dubbel ruimtegebruik en een hoogwaardige stedenbouwkundige inrichting;

Het plan is ontstaan vanuit de behoefte om het terrein en de bebouwing meer ergonomisch en effectief te kunnen gebruiken. Er is niet zozeer sprake van intensivering van de activiteiten, maar een verbetering van de bestaande situatie. In die zin is er sprake van intensiever ruimtegebruik en duurzaamheid. Van dubbel ruimtegebruik is in directe zin geen sprake. Wel is er sprake van het vervangen van restruimten door bedrijfsruimte. De stedenbouwkundige inrichting wijzigt planologisch gezien niet ten opzichte van de bestaande situatie. In het voorliggende uitwerkingsplan is middels een bouwvlak uitgesloten dat er meer (hoge) bedrijfsbebouwing direct aan de Woudseweg komt te staan. Hierdoor blijft de oorspronkelijke lintstructuur in tact.

Waar mogelijk zal het hemelwater naar het oppervlaktewater worden afgevoerd, zodat het geen belasting geeft op het gemengde rioolstelsel.

2. Een bedrijfsperceel mag ten hoogste voor 70% worden bebouwd.

Deze regel is als volgt in het uitwerkingsplan opgenomen. Het bouwvlak (dat volledig bebouwd mag worden) is in onderhavig uitwerkingsplan veel strakker om de bebouwing getrokken dan in het moederplan. Daarmee is er sprake van een maximale bebouwing van minder dan 70% van het perceel. Het oppervlak van het bouwvlak is namelijk kleiner dan 70% van het perceeloppervlak. Tevens wordt door middel van het bouwvlak voorkomen dat de bebouwing meer richting de Woudseweg komt te staan.

3. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 15 m.

Deze regel is nader uitgewerkt: de hoogte is beperkt tot de benodigde 12 meter.

4. Detailhandel, mits voortvloeiend uit de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit.

In het voorliggende uitwerkingsplan is deze voorwaarde onder de specifieke gebruiksregels opgenomen.

5. Het kantoorvloeroppervlak van bedrijfsgebonden kantoren bedraagt ten hoogste 600 m², met dien verstande dat het kantoortaandeel ten hoogste 50 % van de bedrijfsvestiging bedraagt.

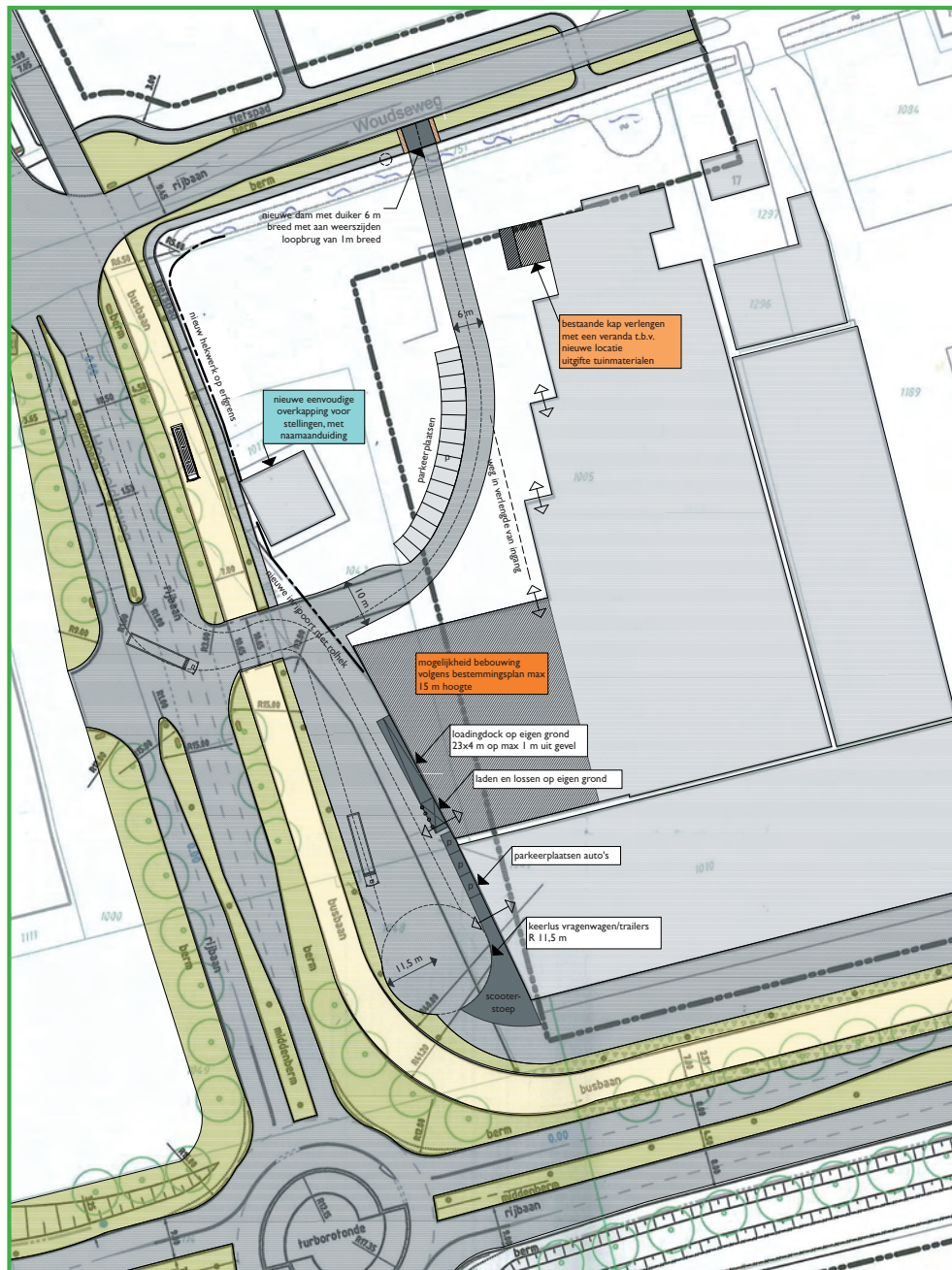
Deze regel is ongewijzigd opgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan.

6. Het oppervlak van voorzieningen ten dienste van de bestemming, zoals kinderopvang, ondergeschikte horeca en fitnessruimten, bedraagt ten hoogste 100 m² b.v.o., met dien verstande dat één uitzondering van 300 m² is toegestaan.

Deze regel is opgenomen in het voorliggende plan, waarbij de functie van kinderopvang is uitgesloten.

Conclusie:

Zowel qua functie als massaopbouw en positionering past het voorgenomen plan goed in de bestaande bedrijfsomgeving. De plannen voldoen aan alle gestelde regels.



Indicatie toekomstige situatie (ontwerp / tekening: Gemeente Midden-Delfland en Restauro architecten, Den Hoorn Lier)

4. Relevante beleidskaders

In dit hoofdstuk komen alle relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten aan de orde. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

4.1 Nationaal

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In de Structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben op zichzelf geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn verschillende bepalingen opgenomen, o.a. ten aanzien van Rijkswaagen, hoofdwegen en - spoorwegen. Er zijn geen bepalingen die direct betrekking hebben op het plangebied.

Conclusie:

Het plangebied heeft geen directe relatie met één van de thema's of bepalingen uit het Barro. Voor het plan zijn ten aanzien van dit beleidsonderdeel dus geen knelpunten te verwachten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Bro opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Per 1 juli 2017 is de Ladder in licht gewijzigde vorm in werking getreden.

In de letterlijke zin van het woord maakt onderhavig uitwerkingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Er is namelijk sprake van een uitwerking binnen een reeds bestaand en vastgesteld planologisch kader. Om toch aan te geven dat er sprake is van een ontwikkeling die past bij het provinciale beleid is hieronder een compacte uitwerking via de systematiek van de ladder gegeven.

De ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat:

1. er beschreven wordt dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

ad. 1

Er kan worden gesteld dat er sprake is van een actuele regionale behoefte omdat er sprake is van een marktinitiatief. Benfried B.V. heeft immers zelf de ruimte nodig en heeft zelf verzocht om de planologische wijziging. Hiermee is echter geen recht gedaan aan de achterliggende gedachte van de ladder, namelijk het beperken van de planologische ruimte tot het strikt noodzakelijke. Bij Benfried is er sprake van een (boven-)regionale functie. Tevens is er sprake van marktleiderschap. Het bedrijf kent een zeer specifieke - op de bedrijfsvoering afgestemde - bebouwing en terreinindeling. Indien er al sprake zou zijn van een alternatieve locatie in de regio, zou dat betekenen dat de huidige panden van Benfried aan de Hooipolderweg leeg zouden komen te staan. Daarmee zou niet worden voldaan aan de achterliggende gedachte van de ladder. Tevens is er geen sprake van uitbreiding van de plancapaciteit. Ten opzichte van het moederplan is er - door de nadere uitwerking en specificering van het gebruik en de bebouwingmogelijkheden - juist sprake van een inperking.

ad. 2

Juist door het voorgenomen bouwplan is er sprake van een meer effectief gebruik van het bestaande stedelijke gebied. Door de zorgvuldige inpassing in de (historische) context en het effectievere gebruik van de gronden is er sprake van een voldoen aan de eisen vanuit het nationale beleid.

ad. 3

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied (artikel 1.1.1, lid 1, Bro (Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur)) en past daarmee binnen de gestelde kaders.

Conclusie:

Het bouwplan vormt geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is daarom niet 'ladderplichtig'. Het plan echter wel binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking: er is sprake van effectiever ruimtegebruik in een bestaande stedelijke context.

4.2 Provinciaal

Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De VRM bestaat uit: de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. De VRM is door Provinciale Staten vastgesteld op 9 juli 2014.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De essentie van de rode draad 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

De VRM geeft op enkele punten specifieke kaders mee. Dat doet zij door middel van zgn. kaarten. De planlocatie valt binnen het gebied waar 'het beter benutten van de bebouwde ruimte' gewenst is. Aangezien de plannen in het bestaand, bebouwd stedelijk gebied vallen en er sprake is van een intensivering van het gebruik, zonder nadere overlast, past dit goed in de doelstelling van de provincie.

Daarnaast vraagt de VRM aandacht voor het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen (zie vorige paragraaf). De provincie heeft hier o.a. als doel dat er meer (sub)regionaal wordt gekeken naar de wenselijkheid van ontwikkelingen, met name op het gebied van wonen en kantoren, maar ook bedrijven. Qua ruimtelijke kwaliteit dient het plan te passen binnen de aard en schaal van het plangebied. Daar is hier zeker sprake van.

Er is in de planvorming rekening gehouden met de aanwezige (historische) kwaliteiten langs de Woudseweg. Ook is er onderzoek gedaan naar eventuele archeologische waarden in het plangebied (zie ook hoofdstuk 5).

De ingrepen op de planlocatie en de effecten daarvan zijn dermate lokaal van aard dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op waarden die in de nabije omgeving in het geding zouden kunnen zijn.

Conclusie:

Het plan is een voorzetting en intensivering van de bestaande stedelijke kwaliteit. Er is sprake van het beter benutten van bestaande mogelijkheden en een vraag vanuit de markt naar optimalisering van het gebruik van de locatie. Het plan sluit derhalve aan bij het beleid uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

4.3 Regionaal en gemeentelijk

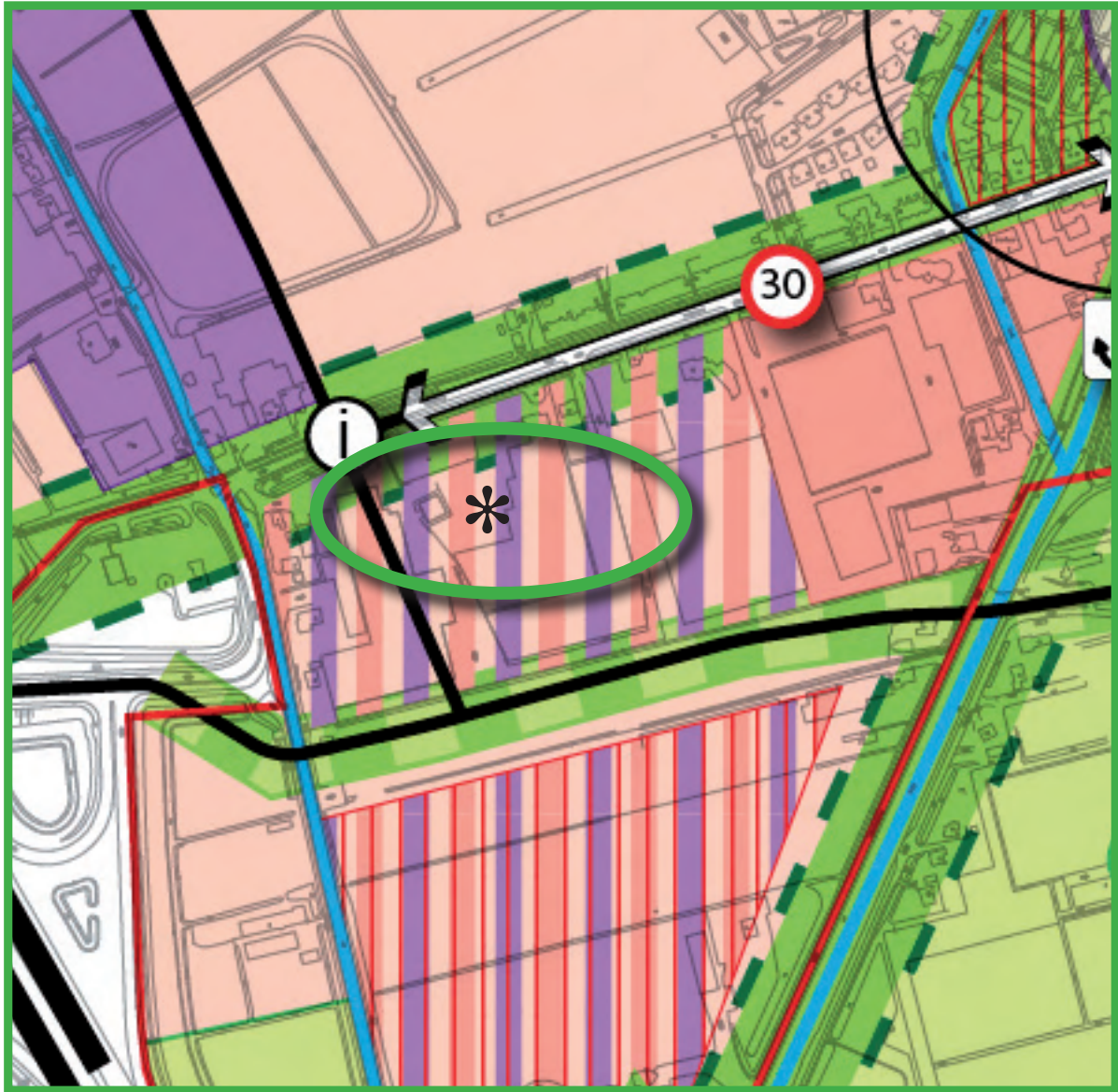
Structuurvisie Midden-Delfland 2025

Op 5 juli 2011 stelde de gemeenteraad van Midden-Delfland de Structuurvisie Midden-Delfland vast. Rondom Midden-Delfland is veel beleid ontwikkeld en vastgesteld. Hierin zijn de kwaliteiten van Midden-Delfland benoemd, beschermd en versterkt. Het betreft hier onder andere de 'Woonvisie Midden-Delfland 2010 - 2025' (juni 2010) en 'Behoud door ontwikkeling, visie voor de dorpen van Midden-Delfland' (januari 2009). De structuurvisie bundelt dit beleid, vertaalt dit naar concrete ruimtelijke ingrepen en stemt het beleid onderling af. Daarnaast geeft de structuurvisie een uitwerking op het niveau van o.a. Den Hoorn.

In de structuurvisie valt de planlocatie binnen een zgn. 'aandachts- en / of transformatiegebied'. Dit heeft te maken met de ontwikkelingen rondom Harnaschpolder en het doortrekken van de Zuidhoornseweg. Verder wordt de planlocatie primair benoemd als woongebied met functies als wonen en / of ambachtelijke bedrijven. Op langere termijn gaan de gedachten richting wonen. De Woudseweg vormt een recreatieve verbinding.

In het vigerende bestemmingsplan is voor een deel van de planlocatie een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid past in het kader van de structuurvisie en wordt ongewijzigd overgenomen. Tevens is de vigerende bestemming 'uit te werken bedrijf'. De initiatiefnemer is voornemens om zijn bedrijf op de huidige locatie te optimaliseren. De wens vanuit de structuurvisie om de Woudseweg om te vormen tot een recreatieve verbinding wordt in onderhavig plan meegenomen en wordt zichtbaar in het vrijhouden van bebouwing van een brede strook langs de Woudseweg.

De plannen betreffen in dit geval een uitwerking van een bestaand planologisch regime met de functie 'bedrijf'. Er is dan ook geen sprake van een *planologische uitbreiding* van deze functie. Daarom is er ook geen sprake van een verdere verwijdering van de denkrichting op langere termijn, zoals opgenomen in de structuurvisie.



Structuurvisie Midden-Delfland 2025

Conclusie:

De structuurvisie denkt op de langere termijn aan 'wonen' op de planlocatie. Met onderhavig plan wordt het bestaande planologische regime (met een bedrijfsfunctie) slechts uitgewerkt en geconcretiseerd. Planologisch gezien is er daarom geen sprake van een uitbreiding. De mogelijkheid om (een deel van) de locatie om te zetten naar 'wonen' blijft. Daarmee past het plan bij de structuurvisie.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Archeologie

Behoud en bescherming van de archeologische waarden is de doelstelling van het in 1992 opgestelde Verdrag van Malta. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voorafgaand aan de uitvoering van de ontwikkeling dient er - afhankelijk van de verwachting - onderzoek plaats te vinden.

Voor de planlocatie geldt dat er sprake is van een (deels) hoge verwachting. Deze verwachting is op grond van onderzoeken in het kader van de aanleg van de Zuidhoornseweg nog eens bevestigd. Na overleg met het bevoegd gezag is daarom besloten om voor de planlocatie (die direct grenst aan het onderzoeksgebied voor de Zuidhoornseweg) een verkennend booronderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is uitgevoerd door Archeomedia B.V. uit Capelle aan den IJssel (Bijlage 1: 'RAPPORT A14-147-I, Archeologisch onderzoek aan de Hooipolderweg 1 te Den Hoorn (gemeente Midden-Delfland). Inventariserend veldonderzoek met verkennende boringen', dd. december 2014. Uit dit onderzoek volgt dat het zeer onwaarschijnlijk is dat zich op de locaties die representatief zijn onderzocht nog archeologische resten in de bodem zullen bevinden, die tijdens de geplande verstoringen geschaad zullen worden. Voor deze zone hoeft dan ook geen archeologische medebestemming te worden opgenomen.

Voor de zone waarin geen booronderzoek heeft kunnen plaatsvinden (o.a. vanwege de momenteel aanwezige bebouwing), blijft de huidige archeologische medebestemming (Waarde – Archeologie I) aangepast van toepassing. In het gemeentelijk archeologiebeleid is aan deze zone een vrijstellingsgrens van 50 m² en 40 cm –maaveld gekoppeld. Hierbij wordt naar beneden afgeweken van de 100 m² vrijstellingsgrens die in de Erfgoedwet wordt gehanteerd en waarvan gemeentes onderbouwd mogen afwijken. Sinds het vaststellen van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is echter in de praktijk gebleken dat onderzoeksgebieden van minder dan 50 m² in deze verwachtingszone niet of nauwelijks tot kenniswinst leiden. Het vergroten van de vrijstellingsgrens naar de wettelijk geldende 100 m² zal dan ook niet leiden tot (noemenswaardig) verlies van archeologische kennis. In deze zone zijn bodemingrepen tot 100 m² en 40 cm –maaveld vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Gelet op de aard van en vermoedelijke dichtheid aan archeologische resten, wordt de wettelijk gestelde grens van 100 m² binnen deze zone als passend beschouwd en daarom in de regels bij onderhavig uitwerkingsplan aangepast.

De resultaten van het onderzoek geven dus geen aanleiding tot het inhoudelijk aanpassen van de plannen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zal er (zoals gewoonlijk) rekening moeten worden gehouden met - onverwachte - vondsten.

Conclusie:

Er is vanwege eventuele archeologische waarden geen belemmering voor het plan. Op basis van nader onderzoek kan de archeologische verwachting naar beneden worden bijgesteld.

5.2 Flora en Fauna

Met natuurwaarden die krachtens de Flora- en faunawet beschermd zijn dient in de planvorming rekening te worden gehouden. Twee zaken dienen - indien van toepassing - te worden onder-

zocht: het effect van de voorgestelde ingreep op beschermde gebieden en het effect op beschermde soorten. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bureau Stadsnatuur uit Rotterdam (Bijlage 2, 'Quick scan Hooipolderweg Den Hoorn', dd. 18 juni 2015).

Het plangebied ligt op een afstand van minimaal 2 km van beschermde gebieden (Ecologische Hoofdstructuur en de invloedssfeer van Natura2000-gebieden). Tevens is de ingreep (beperkte uitbreiding bestaande functie) zodanig van karakter dat er geen sprake is van eventuele aantasting van beschermde gebieden. Er is dus vanuit het oogpunt van 'gebiedsbescherming' geen belemmering is voor het bouwplan.

De quickscan wijst uit dat nader, uitgebreid onderzoek naar mogelijke aantasting of verstoring van beschermde soorten in dit geval achterwege kan blijven. De wijziging heeft voornamelijk gevolgen voor de interne structuur en het gebruik van de bebouwing. Dit zal volgens de rapportage geen negatieve effecten hebben op de flora en fauna. In de bestaande situatie is het terrein geheel verhard, zonder bomen. Er zijn dus ook geen effecten te verwachten op flora of fauna ter plaatse.

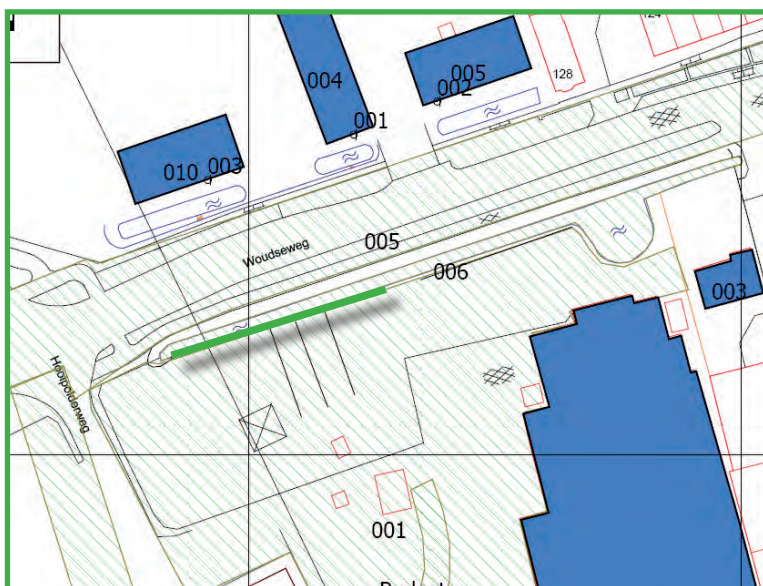
Conclusie:

Vanwege flora en fauna is er geen sprake van een planologische belemmering.

5.3 Geluid

Onderzoek naar de geluidsbelasting moet op grond van de Wet Geluidhinder plaatsvinden als er gevoelige functies als bijvoorbeeld 'wonen' in het geding zijn. Dit onderzoek is uitgevoerd door Akoestisch adviesburo Van Lienden (Bijlage 3, 'Akoestisch onderzoek BENFRIED B.V. (handelsonderneming)', dd. 12 april 2016).

In dit onderzoek zijn de akoestische effecten van de huidige en toekomstige bedrijfsvoering onderzocht. In het kader van de indirecte hinder zijn hierin o.a. meegenomen de gewijzigde verkeersbewegingen van en naar het plangebied (vrachtauto's, busjes en personenauto's). Tevens zijn de directe effecten van de bedrijfvoering (het loadingdock met het bijbehorende laden en lossen en de heftruckbewegingen) onderzocht.



Positie te handhaven demonstratieborden (groene lijn in oost-west-richting)

Het blijkt dat de wijzigingen geen nader negatief effect zullen hebben op de omliggende (milieugevoelige) woonbebouwing. Hier zijn enkele voorwaarden aan verbonden. De eerste is dat het loadingdock wordt geplaatst op de voorziene locatie. Derhalve is op de verbeelding een aanduiding opgenomen ten behoeve van het loadingdock. Daarnaast zal de huidige opstelling met bestratingsmaterialen gehandhaafd dienen te blijven (zie onderstaande afbeelding). Deze dienen namelijk als geluidsscherm en beperken de akoestische effecten van de heftrucks op de omgeving. De verklaring van de initiatiefnemer dat deze borden zullen blijven staan, zolang als dat vanwege de geluidsbelasting nodig is, is te vinden in Bijlage 4 van deze toelichting.

Met deze maatregelen valt het plan binnen de wettelijke normeringen.

Noot: sinds het opstellen van het akoestisch rapport is de dieselheftruck die voor het overgrote deel op het buitenterrein wordt gebruikt, vervangen door een elektrische. Dit zorgt voor een sterk verbeterde situatie voor wat betreft geluidsbelasting. De tweede heftruck zal in 2019 worden vervangen door een elektrische.

Conclusie:

Er is vanwege de Wet Geluidhinder geen sprake van een belemmering voor het plan, onder voorwaarde dat overeengekomen geluidsoverdrachtsbeperkende maatregelen worden getroffen.

5.4 Milieuhinder bedrijven

Voor nieuwe milieugevoelige functies moet worden onderzocht of er in de omgeving van het plan bedrijven staan die een belemmering vormen voor deze functie. Daarnaast moet worden onderzocht of de te realiseren functie een belemmering vormt voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. In dit geval is er sprake van een herpositionering van de bestaande bedrijfsactiviteiten en hoeft er dus niet te worden onderzocht of er sprake is van een belemmering vanwege bedrijven in de omgeving. Een bedrijf als Benfried is namelijk geen 'milieugevoelige functie' zoals bijvoorbeeld een woning, ziekenhuis of een school. Eventuele gevoelige functies die binnen de bestemming kunnen worden gerealiseerd (altijd ondergeschikt aan de hoofdfunctie) dienen te voldoen aan de geldende milieu-eisen.

Wel kan er in theorie sprake zijn van extra hinder voor de omgeving. In dit geval is daar echter geen sprake van (zie ook paragraaf 5.3). De bestaande veiligheidszone rondom de vuurwerkverkoop blijft ongewijzigd en valt binnen de terreingrens van Benfried B.V. Er mag maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk worden opgeslagen.

Conclusie:

De planvorming wordt niet belemmerd door eventuele milieuhinder vanwege bedrijven. Het plan vormt ook geen belemmering voor de aanwezige functies in de omgeving.

5.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer artikel 5.16 staat opgenomen dat bij ruimtelijke procedures luchtkwali-

teit betrokken moet worden. Conform het “Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen” en de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen” kan de ontwikkeling als “niet in betekenende mate” worden beschouwd. Er vindt planologisch gezien namelijk geen uitbreiding (maar een uitwerking) van de activiteiten plaats. Ook vindt er feitelijk naar verwachting geen toename van het aantal verkeersbewegingen binnen de planlocatie plaats (zie ook paragraaf 5.10). Onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling op luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. De toename blijft namelijk onder de drempelwaarde van 3% voor de maatgevende stoffen.

In het kader van het Nationaal Samenwerkings Programma Luchtkwaliteit (NSL) wordt jaarlijks de luchtkwaliteit gemonitord. Omdat het aantal verkeersbewegingen naar verwachting ten opzichte van de huidige situatie niet zal wijzigen zal het project per saldo niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit: het project draagt niet ‘in betekenende mate’ bij aan de concentratie van één van de in het geding zijnde stoffen (NO₂, PM₁₀).

Conclusie:

Er is vanwege luchtkwaliteit geen belemmering voor het bouwplan.

5.6 Bodemkwaliteit

Aangezien er geen sprake is van een functiewijziging of uitbreiding van een milieugevoelige functie hoeft er geen onderzoek plaats te vinden naar de bodemkwaliteit. Wel zal in het kader van de omgevingsvergunning ter zijner tijd de vrijkomende, af te voeren grond worden bemonsterd om te bepalen of er sprake is van ‘schone grond’.

Er zijn in de directe omgeving van de voorgestelde ingrepen geen ondergrondse olietanks o.i.d. aanwezig.

Conclusie:

Er is geen aanleiding tot onderzoek naar de bodemkwaliteit. De gronden zijn geschikt voor de beoogde functie.

5.7 Externe veiligheid

‘Externe veiligheid’ richt zich op het beheersen van risico’s op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de (kwetsbare) omgeving. Deze risico’s kunnen worden veroorzaakt door bepaalde maatschappelijke activiteiten, zoals bijvoorbeeld de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten brengen beperkingen met zich mee voor de omgeving. Bij wijzigingen in de planologische situatie is onderzoek naar de gevolgen van de planologische wijziging voor de risico’s vereist. De reden hiervoor is dat er geen sprake mag zijn van een ‘stille toename’ van het risico (plaatsgebonden risico en groepsrisico).

Het bedrijf Benfried B.V. vormt geen BEVI-inrichting. Daarom is onderzoek naar de gevolgen vanwege de nieuwe activiteiten niet vereist. In onderhavig geval is er zelfs geen uitbreiding van de hoeveelheid activiteiten en ook niet van het type activiteiten.

Het bedrijf zelf ligt niet in de invloedssfeer van een BEVI-inrichting of aardgastransportleiding. De afstand tot de snelweg A4 (route gevaarlijke stoffen) bedraagt ruim 350 meter. Het aantal mensen dat werkzaam of aanwezig is op het terrein van Benfried B.V. naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Vanwege bovenstaande is er geen reden om aan te nemen dat de hoogte van het groeprisico in negatieve zin wijzigt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Op de planlocatie zelf bevindt zich een opslag van gewasbeschermingsmiddelen en kunstmeststoffen. In het vigerende plan was hiervoor een contour aangegeven. Vanwege de huidige wijze van opslag is Benfried echter geen BEVI-inrichting. Deze contour is in onderhavig plan derhalve ook achterwege gelaten.

Uit het vooroverleg met de Veiligheidsregio Haaglanden komen enkele aandachtspunten naar voren die in het proces van verlening omgevingsvergunning zullen worden uitgewerkt.

De Veiligheidsregio geeft het volgende advies:

De ontwikkeling waar het adviesverzoek betrekking op heeft, valt niet onder één van de categorieën ontwikkelingen uit de - samen met betrokken gemeenten opgestelde - notitie 'Advisering EV – Veiligheidsregio Haaglanden - invulling van de adviesrol bij ruimtelijke plannen', versie 2.0 van 2018. In het kader van externe veiligheid zullen de ontwikkelingen niet zorgen voor een significante toe- of afname van het huidige risico: er wordt dan ook geen specifiek advies omtrent externe veiligheid uit gebracht. In verband met de aanwezigheid van de Rijksweg A4 (375m ten westen van het plangebied) en de N223 (223m ten westen van het plangebied) waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, wordt er verwezen naar de checklist uit de notitie'.

In genoemde notitie staan voor de van toepassing zijnde risicobronnen (transport gevaarlijke stoffen over de weg - giftige gassen) enkele denkbare maatregelen. Voor onderhavig plan zal worden uitgegaan van het toepassen van een afschakelbare ventilatie. Dit zal in het ontwerp worden meegenomen. Verder zal de organisatie worden voorbereid en zal sprake zijn van risicocommunicatie.

Verder geeft de Veiligheidsregio het volgende mee:

'Het is belangrijk dat in de verdere uitwerking van het plangebied ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Er kunnen extra maatregelen nodig zijn. Ook dient er aandacht besteed te worden aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen.

Binnen de locatie vindt opslag plaats van gevaarlijke stoffen. In geval van een brand bestaat de kans dat deze gevaarlijke stoffen als gevolg van bluswerkzaamheden vrijkomen in het grond- en oppervlakte water. Geadviseerd wordt om rekening te houden met bovenstaand scenario en eventuele maatregelen ter beperking van dit scenario af te stemmen met betrokken partijen zoals de Veiligheidsregio Haaglanden en het Hoogheemraadschap Delfland.'

Conclusie:

Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering voor voorliggend plan. Het advies van de Veiligheidsregio zal worden meegenomen in de verdere planvorming.

5.8 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. en de drempelwaarde niet overschrijdt, belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Onderhavig project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.3, Aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein). De drempelwaarde voor een Effectrapportage ligt bij gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. Duidelijk is dat de omvang van het project ruim onder de genoemde drempelwaarde ligt. Derhalve is er geen uitgebreide Milieueffectbeoordeling vereist. Wel is er in het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. (1 april 2011) voor dit soort projecten een motivatie vereist waaruit blijkt dat er als gevolg van de voorgenomen activiteit geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

Het plan betreft een geringe uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Bij deze uitbreiding is er planologisch gezien geen sprake van een uitbreiding van de functie, maar een nadere precisering. De plannen zullen daarom geen belangrijk nadelig effect hebben op het milieu.

In het kader van de planologische procedure zijn de diverse mogelijk relevante omgevingsaspecten onderzocht (zie hoofdstuk 5). Er worden op basis hiervan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Er hoeft dus geen nadere beoordeling in de vorm van een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Conclusie:

Op grond van toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de Europese M.e.r.-richtlijn kan uitgesloten worden dat het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben.

5.9 Water

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Nieuwe plannen moeten passen binnen het door het Hoogheemraadschap van Delfland vastgestelde beleid. Richtinggevend is het Waterbeheerplan 2016 - 2021, vastgesteld 19 november 2015. Daarnaast gelden de regels van de Keur.

Er is geen sprake van demping van bestaand open water of het realiseren van nieuw open water. Er is ook geen sprake van toename van verharding. In de huidige situatie is het gehele terrein verhard. Een klein deel van dit verharde terrein zal worden omgezet naar bebouwing.

De situatie rondom de riolering (gemengd stelsel) blijft deels identiek aan de huidige situatie. Waar mogelijk en gelijktijdig met de werkzaamheden zal het hemelwater naar het oppervlaktewater worden afgevoerd, zodat het geen belasting geeft op het gemengde rioolstelsel.

Conclusie:

Er is geen sprake van belemmeringen vanwege waterhuishoudkundige zaken: indien het rioolstelsel voor het hemelwater wordt afgekoppeld, zal dit zelfs een verbetering betreffen.

5.10 Verkeer en parkeren

Het onderhavige uitwerkingsplan voorziet in een meer optimale opzet van de bedrijfslocatie. Er is niet zozeer sprake van een intensivering van de bedrijfsvoering. Er is ook geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen (binnen de planlocatie). Zo zal het aantal werknemers gelijk blijven: de uitbreiding van het kantoor is bedoeld om de werknemers die in de huidige situatie in een blokhut op het terrein werken, te faciliteren.

Het loadingdock is bedoeld om het laden en lossen meer ergonomisch te kunnen laten plaatsvinden: er is in de toekomst geen sprake meer van een hoogteverschil tussen de laadvloer van de vrachtwagen en de vloer van de hallen. Met het loadingdock en het bijbehorende verkeersverloop van de nieuwe verkeerskundige situatie ten westen van Benfried B.V. is rekening gehouden in het bestemmingsplan 'Zuidhoornseweg'.

Het ophogen van Hal 5 (en het gelijktrekken ervan met de andere hallen) heeft voornamelijk te maken met de onderlinge uitwisselbaarheid van de goederen tussen de verschillende hallen. Tevens neemt hiermee de opslagcapaciteit toe. Daar staat tegenover dat Benfried tot 2014 hiervoor ruimte huurde aan de overzijde van de Hooipolderweg. Deze ruimte is inmiddels gesloopt.

Inmiddels (ten tijde van dit schrijven: december 2017) heeft Benfried B.V. in Honselersdijk een afhaalvestiging geopend. Deze vestiging heeft een groot deel van de verkeersbewegingen van de vestiging in Den Hoorn overgenomen (de klanten uit het Westland). Daarnaast is er in toenemende mate sprake van een directe levering direct van producent naar klant. Zakelijk speelt Benfried B.V. hierin nog steeds een belangrijke rol. Voor het aantal verkeersbewegingen heeft dit een positief effect. Zowel van de zijde van de leveranciers als aan de zijde van de klant leidt deze ontwikkeling tot een afname van het aantal verkeersbewegingen op de locatie Hooipolderweg 1.

Het terrein zal opnieuw worden ingericht. De akoestische effecten hiervan zijn onderzocht (zie paragraaf 5.3). In het inrichtingsplan is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein van Benfried B.V. Tevens zal er sprake zijn van een overzichtelijkere verkeerssituatie doordat er sprake is van één inrit en een aparte uitrit. De nieuwe verkeerssituatie sluit aan op de door de gemeente aan te leggen situatie aan de westzijde van het plangebied.

Conclusie:

Er is geen sprake van belemmeringen vanwege verkeerskundige zaken.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van onderhavig plan moet verzekerd zijn.

Op grond van artikel 6.2.1 Bro is er geen sprake van een 'bouwplan'. Derhalve hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen of het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins te verzekeren'.

De grond en de opstallen zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden geheel op eigen terrein uit. De middelen hiervoor zijn reeds beschikbaar. Hiermee is sprake van een financieel en economisch uitvoerbaar plan.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid van het plan vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

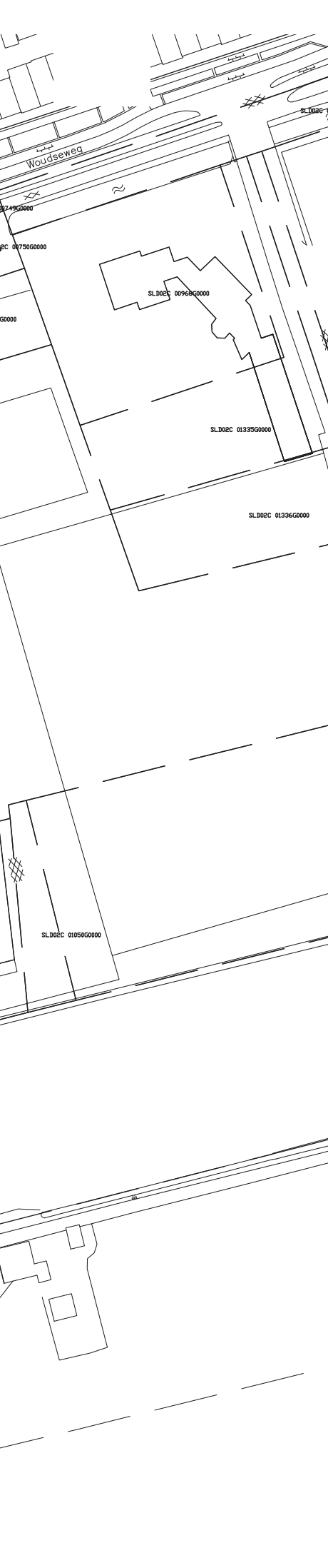
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan (uitwerkingsplan) het College van Burgemeester en Wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In het kader van de vaststelling van dit uitwerkingsplan heeft dit overleg plaatsgevonden.

Het uitwerkingsplan heeft 6 weken ter visie gelegen, zodat eenieder in de gelegenheid was om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Derhalve is het uitwerkingsplan niet gewijzigd.

De vaststelling van onderhavig uitwerkingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.



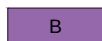


LEGENDA



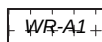
Plangrens

Bestemmingen



Bedrijf

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 1

Gebiedsaanduidingen

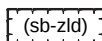


veiligheidszone - vuurwerk

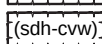


wetgevingzone - wijzigingsgebied

Funcctieaanduidingen



specifieke vorm van bedrijf - zone loading dock



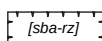
specifieke vorm van detailhandel - consumentenvuurwerk

Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen



specifieke bouwaanduiding - reclamezuil

Maatvoeringen



maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen



bestaande bebouwing, topografische en kadastrale gegevens

GEMEENTE MIDDEN-DEFLAND UITWERKINGSPLAN Hooipolderweg 1 Den Hoorn

Den Hoorn

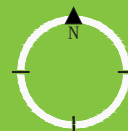
► Vastgesteld november 2018

► NL.IMRO.1842.up18DH01-vg01



KAADER stadsadvies

Zomerhofstraat 86 | 3032 CM Rotterdam | T 06 24491848 | E info@kaader.nl | I www.kaader.nl



► tek.	0101.11-B-01
► blad	1 van 1
► schaal	1 : 1.000
► versie	vg01
► gew.	17-05-2018 DRÉ
► get.	09-12-2014
► pmw.	anDré Domburg



BENFRIED
GROEIT MEE

Beheer b.v.

HOOIPOLDERWEG 1
2635 CZ DEN HOORN ZH
HOLLAND
TEL. 015 - 266 93 56
TELEFAX 015 - 262 34 22
BANK: ING BANK ROTTERDAM
BANK NR. 66.08.28.936
K.V.K. DELFT NR. 27206192
BTW No. NL003406702B01
WWW.BENFRIED.COM
E-mail: directie@benfried.com

Gemeente Midden-Delfland
College van B & W
Postbus 1
263 ZG Schipluiden

Corr.nr.:

Uw Ref.:

Onze Ref.:
GK

Datum:
12 mei 2016

Betreft :Geluidsreductie

Geachte Heren en Mevrouw ,

Op dit moment staan er op ons perceel tegeldemonstratieborden, o.a. aan de zijde van de Woudseweg. Deze tegeldemonstratieborden hebben primair een presentatiefunctie en tevens een geluidsreductiefunctie in de hoedanigheid van een overdrachtsmaatregel,, waardoor de geluidsbelasting vanwege de exploitatie van ons bedrijf naar de woonomgeving wordt gereduceerd.

Dit blijkt uit recent onderzoek door Akoestisch Adviesburo Van Lienden.

Hierbij verklaar ik dat de borden vanwege voornoemd neveneffect zullen blijven staan op o.a. de 'Tegelpromenade' parallel langs de Woudseweg, zolang als dat wettelijk vereist dan wel vanwege de optredende geluidsbelasting als overdrachtsmaatregel noodzakelijk is. Gedurende die tijd mogen de tegeldemonstratieborden alleen worden vervangen door een maatregel die eenzelfde geluidsreducerend effect kent.

In het vertrouwen u met bovenstaande toepassing van dienst te zijn geweest,verblijven wij,
Met vriendelijke groet,

BENFRIED BEHEER BV

G.J.A. Koop,directeur

Opdrachtgever:



Benfried bv. Den Hoorn
Hoopolderweg 1, 2635 CZ Den Hoorn
Tel: (0031) 015-2569356

