

(10)(2)(e)

Van: (10)(2)(e)
Verzonden: donderdag 5 november 2020 14:36
Aan: (10)(2)(e) @lansingerland.nl; (10)(2)(e) (10)(2)(e) (10)(2)(e)
Onderwerp: beantwoording vragen aanbesteding Bleizo-West 2
Bijlagen: 201104 Beantwoording vragen aanbesteding.docx

Hierbij een nieuwe versie, nu incl. vraag 51.
Mijn mail van vanochtend kunnen jullie dus weggoien.

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)

(10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer
Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer
Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer
E-mail: (10)(2)(e)@zoetermeer.nl
Telefoonnummers: 14 079, direct: (10)(2)(e)
www.zoetermeer.nl

BEANTWOORDING VRAGEN

VRAAG 2

• In het rapport van Twynstra Gudde van 2019 wordt geadviseerd een aantal stappen te zetten (zie hun rapport § 11.1 pagina 56).

o Welke van deze stappen zijn al gezet?

o Is onze veronderstelling juist dat stap 1 gezet is? Zo ja: is de formulering van de bestuurlijke opdracht beschikbaar?

o Is het ontwikkelperspectief waar u om vraagt in uw optiek stap 2 of stap 3 uit het rapport van Twynstra of een combinatie van die twee?

ANTWOORD

(1 1) (1)

VRAAG 4

• Twynstra adviseerde een jaar geleden de haalbaarheid voor wonen met voorzieningen nader te onderzoeken (programma, doelgroepen, inpassing en financiële risico's, etc).

Heeft dit onderzoek al plaatsgevonden? Oftewel, is een haalbaarheidsstudie onderdeel van de opdracht?

ANTWOORD

(1 1) (1)

VRAAG 6

• U vraagt om het (laten) uitvoeren van aanvullend onderzoek dat noodzakelijk is om de visie te kunnen opstellen: aan welk aanvullend onderzoek denkt u dan?

ANTWOORD

(1 1) (1)

VRAAG 7

in aanvulling op de vorige vraag:

• Maakt het eventuele aanvullende onderzoek onderdeel uit van de opdracht voor de visie? Met andere woorden: nemen wij in onze raming die onderzoeken mee?

ANTWOORD

(1 1) (1)

VRAAG 13

• In de toegestuurde stukken en uitgangspunten wordt niks gezegd over de relatie met het centrum van met name Zoetermeer, de kansen van herontwikkeling van overige kwarten rond de vervoersknoop: Voormalig Siemens en het enigszins verpauperde bedrijventerrein aan de overzijde. Kunt u hier nadere informatie over verstrekken en inzicht in geven?

ANTWOORD

(11)(1)

VRAAG 26

In hoeverre wordt de uitdaging om binnen het geschetste tijdspad voldoende breed draagvlak te verkennen en organiseren beschouwd als risico voor het proces en halen van de beoogde planning? Met andere woorden zou bij opstellen en beoordeling van de offerte leidend moeten zijn dat er een product binnen planning wordt opgeleverd of is de wens eerder een breed gedragen eindproduct te vervaardigen waarop de planning geoptimaliseerd kan worden?

ANTWOORD

(11)(1)

VRAAG 34

Welke ambtelijke expertise is beschikbaar voor deze opdracht? Bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit, economie, wonen, (maatschappelijke) voorzieningen en planeconomie?

ANTWOORD

(11)(1)

VRAAG 35

Is er al een overlegstructuur waar op aangehaakt kan worden, en zo ja uit welke overleggen bestaat dit en wie neemt daarin deel?

ANTWOORD

(11)(1)

VRAAG 36

Is er al een projectorganisatie, en zo ja hoe ziet deze eruit?

ANTWOORD

(11)(1)

VRAAG 37

Wie is opdrachtgever voor het ontwikkelperspectief? Wie is eerste aanspreekpunt?

ANTWOORD

(11)(1)

VRAAG 41

U wekt de suggestie dat er naast Kuiper Compagnons nog meer onderzoek is gedaan. Zo jij, zijn daar ook conclusies uit getrokken en keuzes gemaakt (bestuurlijk), die als input dienen voor het perspectief.

ANTWOORD

(11)(1)

VRAAG 46

u geeft aan dat sprake is van een externe klankbordgroep. Kunt u aangeven wat de status en functie van deze klankbordgroep is? En welke deelnemers hierin precies plaatsnemen?

ANTWOORD

(11)(1)

VRAAG 48

u geeft aan dat sprake is van reeds bekende initiatieven. Kunt u aangeven om welke initiatieven dit precies gaat?

ANTWOORD

(11)(1)

VRAAG 51

naar deze 2 bijlagen wordt in de aanbestedingsleidraad maar minimaal verwezen. Kunt u de context en status van deze 2 documenten duiden?

ANTWOORD

(11)(1)

VRAAG 52

u geeft aan dat in de presentatie kennis wilt maken met de functionarissen die verantwoordelijk zullen zijn voor het succesvol opleveren van de visie. Geeft u daarmee aan dat minimaal de sleutelfiguren van onze projectorganisatie aanwezig moeten zijn bij de presentatie?

ANTWOORD

(11)(1)

VRAAG 54

u geeft een visie op de opgave terug te willen zien in het Plan van Aanpak. Doelt u hiermee een visie op de aanpak van deze opdracht, het te doorlopen proces en te nemen stappen? Of verwacht u ook een inhoudelijk visie op het gebied en het op te stellen concept?

ANTWOORD

(11)(1)

VRAAG 70

In paragraaf 2 van de bestuurlijk opdracht schrijft u dat: "Functies die aansluiten bij de bedrijvigheid en het innovatieve karakter van het omliggende gebied/de regio alsmede woningbouw maken onderdeel uit van het concept". Onze vraag is: "Is dit een minimumeis?" Kortom moeten bedrijvigheid én woningbouw altijd onderdeel uitmaken van de beoogde functiemix? Anders gezegd het kan nooit zo zijn dat alleen bedrijvigheid of alleen woningbouw het plan gaat worden?

ANTWOORD

(11)(1)

(10)(2)(e)

Van: (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@zoetermeer.nl>
Verzonden: donderdag 29 november 2012 15:23
Aan: (10)(2)(e); (10)(2)(e); (10)(2)(e); (10)(2)(e); (10)(2)(e); (10)(2)(e)
Bijlagen: buiten bereik Wob-verzoek verslag EZ 19 11
12.doc

Heren,

Hierbij de stukken voor as maandag.

Gr (10)(2)(e)

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)
bestuurssectaresse wethouder de heer in (10)(2)(e)
te (10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

+ + + Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen + + +

buiten bereik Web-verzoek

buiten bereik Wob-verzoek

Staf EZ 19 november 2012

Aanwezig: wethouder (10)(2)(e) (10)(2)(e) (10)(2)(e) (10)(2)(e)
(10)(2)(e) (10)(2)(e) (10)(2)(e) (10)(2)(e)

Afwezig: (10)(2)(e)

Afspraken: (10)(2)(e)

1. OPENING EN MEDEDELINGEN	
2.	
Afsprakenlijst Staf EZ 5 november 2012	

buiten bereik Wob-verzoek

3. **Bespreekpunten**

(10)(2)(e)

1. **Zoetermeer IntoBusiness – Bleizo**

(11)(1)

buiten bereik Wob-verzoek

4. **Factory Outlet Center**

(11)(1)

5. **Plopsaland**

(11)(1)

buiten bereik Wob-verzoek

9. Adventure World

(10)(2)(e)

(11)(1)

buiten bereik Wob-verzoek

4. Lopende accounts/bedrijven in beweging	
5. STRATEGISCHE PROJECTEN / RAPPORTAGES bestuurlijke topprioriteiten / strategische projecten Ruimte	
6. ONDERWERPEN COLLEGE, COMMISSIE EN RAAD Bestuurlijke planning <ul style="list-style-type: none"> a. toezeggingen aan commissie en raad b. commissie en raad: c. Terugkoppeling 	

(10)(2)(e)

Van: (10)(2)(e) <(10)(2)(e)@lansingerland.nl>
Verzonden: donderdag 28 november 2019 11:04
Aan: (10)(2)(e)
Onderwerp: beslispunten

Hoi (10)(2)(e)

De beslispunten zoals ik ze nu heb, komen ze nog overeen?

(11) (1)

Met een vriendelijke groet,

Gemeente Lansingerland

(10)(2)(e)
(10)(2)(e)
Tel. 14 010



De gemeente Lansingerland streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Voor meer informatie over de gemeente Lansingerland en onze gemeentelijke producten en diensten kunt u terecht op <http://www.lansingerland.nl>. Voor vragen, meldingen en suggesties kunt u ons bellen op werkdagen van 08:30 tot 17:00 uur op 14 010.

(10)(2)(e)

Van: (10)(2)(e)
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 08:30
Aan: (10)(2)(e)
Onderwerp: besluitvorming Bleizo-West

Hoi (10)(2)(e)

Ik heb in offerte opgezocht wat APPM levert: Presenteren van ontwikkelperspectief en aanzet ontwikkelstrategie doet APPM.

“de daadwerkelijke begeleiding intern van het besluitvormingsproces ligt bij de eigen ambtelijke organisaties”.
APPM levert de producten en de presentaties.

Zie p.24 van de offerte

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)

(10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer

Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer

Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

Telefoonnummers: 14 079; direct (10)(2)(e)

www.zoetermeer.nl

(10)(2)(e)

Van: (10)(2)(e)
Verzonden: maandag 28 juni 2021 08:30
Aan: (10)(2)(e) ; (10)(2)(e)
CC: (10)(2)(e)
Onderwerp: bespreking stec rapport Bleizo west woon-werkmogelijkheden

Goedemorgen (10)(2)(e) en (10)(2)(e)

(10)(2)(g)

wenicht dat ik niet op tijd online kan zijn. Daarom onderstaand alvast mijn inbreng. Mijn collega (10)(2)(e) schuift rond 9:30 aan.

(11)(1)

(11)(1)

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)

Senior beleidsadviseur economie

Afdeling: stedelijke ontwikkeling | Team: economische zaken

T: 14079 | M (10)(2)(e)

Bereikbaar: maandag en donderdag tot 14:00 uur

dinsdag en woensdag tot 18:00 uur

vrijdag tot 11:30 uur



gemeente

Zoetermeer

Bezoekadres: Engelandlaan 502, Postadres 15, 2700 AA, www.zoetermeer.nl

(10)(2)(e)

Van: (10)(2)(e)
Verzonden: woensdag 8 september 2021 15:36
Aan: (10)(2)(e)
Onderwerp: bestemmingsplan Bleizo-West
Bijlagen: plankaart bp Hoefweg Zuid 1999.pdf; toelichting en vs bp Hoefweg Zuid 1999.pdf;
RE: bestemmingsplan bleizo-west

Ter info

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)

(10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer
Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer
Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer
Telefoonnummers: 14 079; direct: (10)(2)(e)
www.zoetermeer.nl

bleiswijk

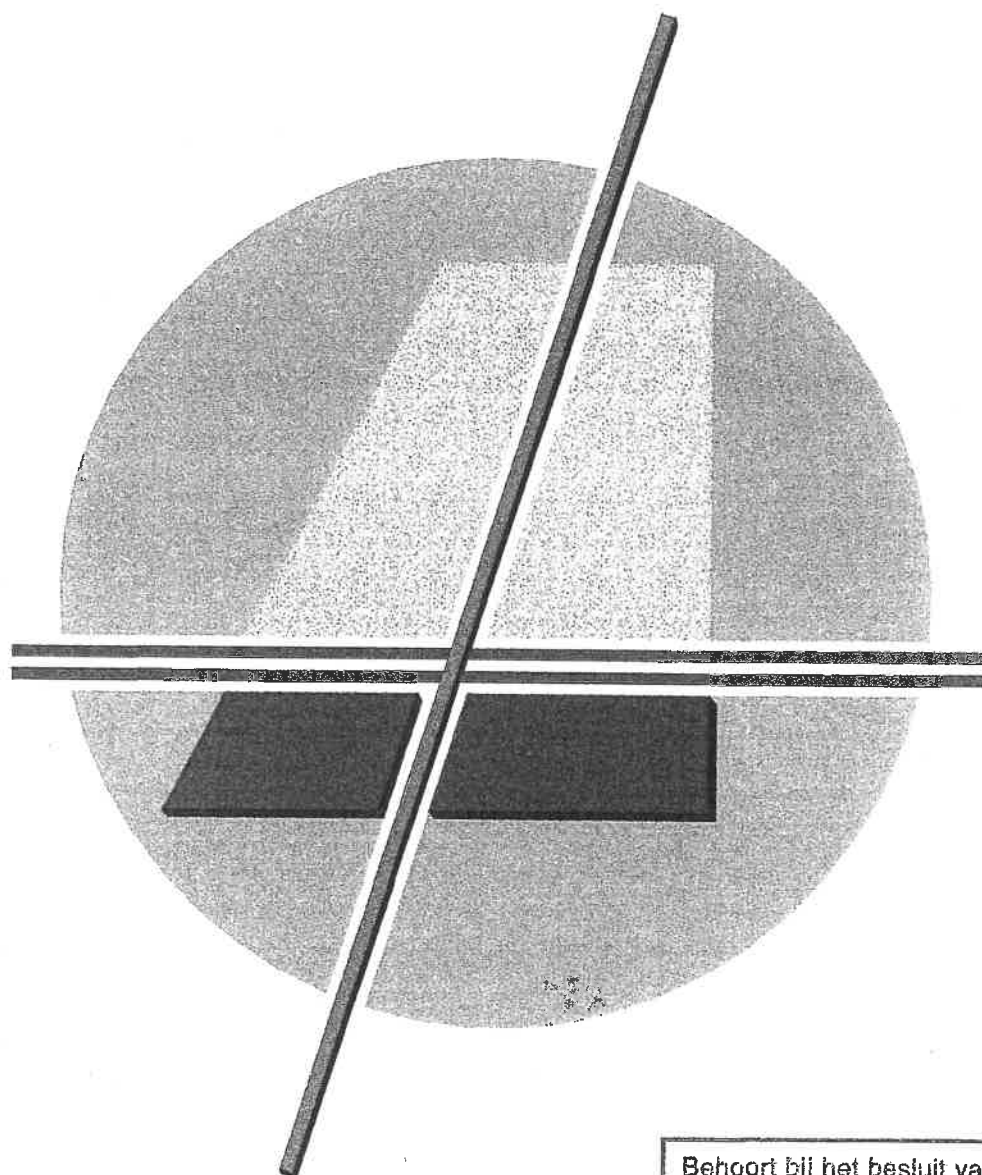
bestemmingsplan

bedrijventerrein hoefweg-zuid

Gemeente Lansingerland
Bijlage d.d. 17/06/2008



A08.00705



Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. - 2 NOV. 1999
nr. DRGG/ARB/1166123

rbai

11 maart 1999

gemeente bleiswijk

bestemmingsplan bedrijventerrein hoefweg-zuid

procedure

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

opdrachtleider : ir L.C. Snel



adviesbureau voor ruimtelijk beleid, ontwikkeling en inrichting - rotterdam bv

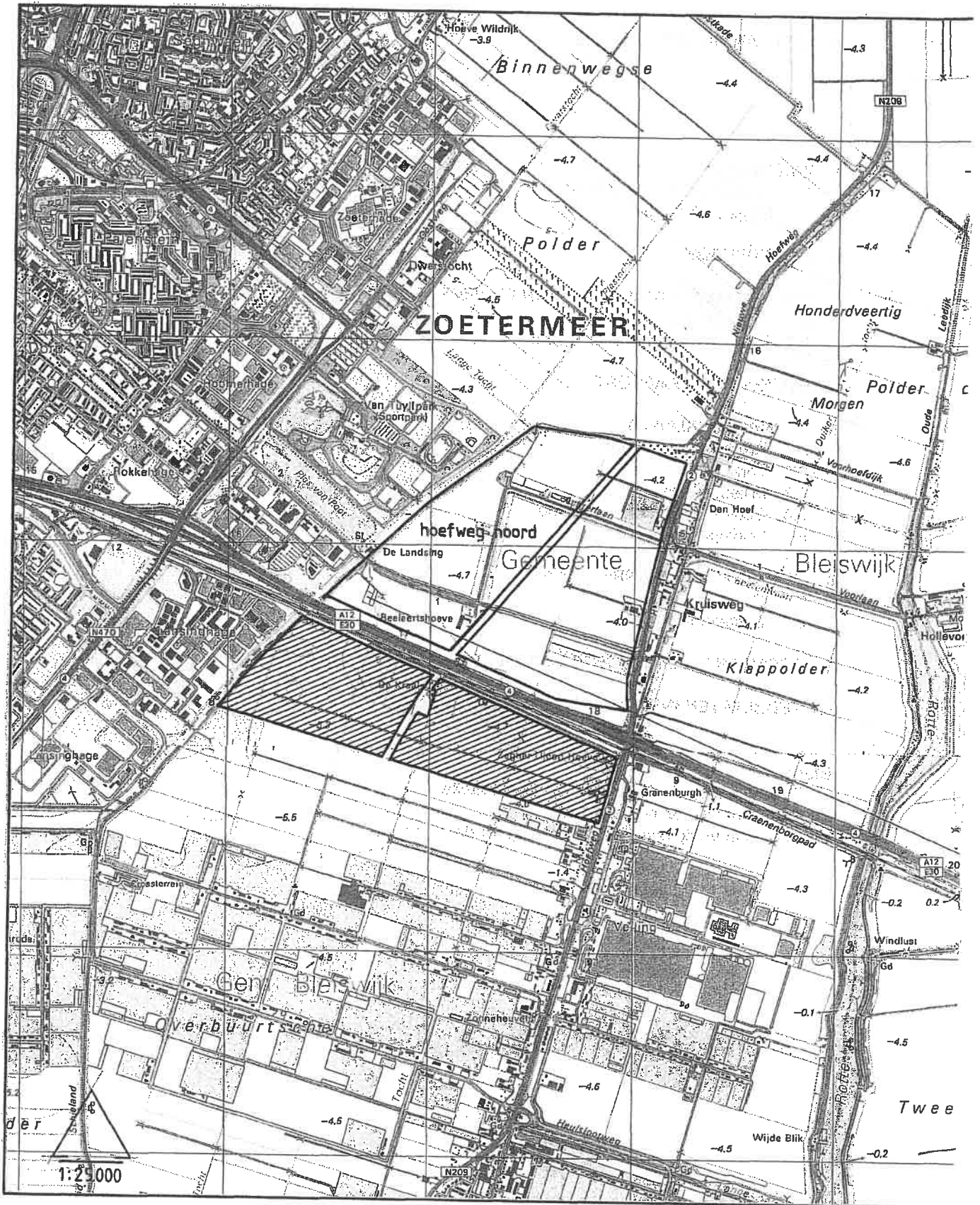
Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Delftsestraat 17a
Telefoon: (010) 413 06 20

© RBOI-Rotterdam B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Rotterdam B.V., behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

toelichting

1. INLEIDING	blz. 3
1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2. Ligging plangebied	3
2. BELEIDSKADER	5
3. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN	7
3.1. Ruimtelijke uitgangspunten structuurvisie	7
3.2. Programmatische uitgangspunten	9
4. MILIEUEFFECTRAPPORT	13
5. PLANBESCHRIJVING	19
5.1. Ruimtelijke structuur	19
5.2. Verkeer	20
5.3. Milieuzonering	24
5.4. Bodem en waterhuishouding	25
5.5. Ledingen	26
6. BESTEMMINGSPLANREGELING	29
6.1. Planvorm	29
6.2. Bestemmingen	29
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
8. RESULTATEN INSPRAAK EN OVERLEG	33
BIJLAGEN:	
1. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.	
2. Raadsvoorstel en raadsbesluit.	
3. Staat van wijzigingen met betrekking tot de plankaart.	



 plangebied hoofweg zuid

figuur 1
LIGGING PLANGEBIED

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

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

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

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

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

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

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

1.2. Ligging plangebied

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

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

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

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

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

Het tracé van de Hogesnelheidslijn (HSL) is dwars door de bedrijventerreinen geprojecteerd. De gronden waarop de HSL is geprojecteerd maken echter geen deel uit van de bestemmingsplannen. Voor het HSL-tracé zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Ook de gronden die gemeoid zijn met de eventuele verdubbeling van de A12, de verbreding van de spoorlijn en de reconstructie van de N209 maken geen deel uit van de bestemmingsplannen.

Rijksbeleid

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

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

Provinciaal en regionaal beleid

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

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Tot het van kracht worden van het bestemmingsplan "bedrijventerrein Hoefweg-Zuid" vigeert voor dit gebied het bestemmingsplan Overbuurtsepolder.
In het bestemmingsplan Overbuurtsepolder (1989) heeft het noordelijk deel van dit gebied de bestemming "Agrarisch gebied". Op het zuidelijk deel van dit gebied is de bestemming "Agrarische gebied-kassen" van toepassing.

3.1. Ruimtelijke uitgangspunten structuurvisie

In 1998 is in opdracht van de gemeente Bleiswijk een Structuurvisie¹⁾ voor het gebied Bleiswijk-Noord opgesteld. Naast de beoogde gronden voor het bedrijventerrein maakt ook het gebied tot aan de Rotte (de Rottezoom) deel uit van deze structuurvisie. De structuurvisie is bedoeld ten behoeve van het verkrijgen van besluitvorming over de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkeling en inrichting van dit gebied. De Structuurvisie Bleiswijk-Noord is weergegeven in figuur 2. Voor een uitgebreide beschouwing en achtergronden wordt verwezen naar de rapportage.

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

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

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

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

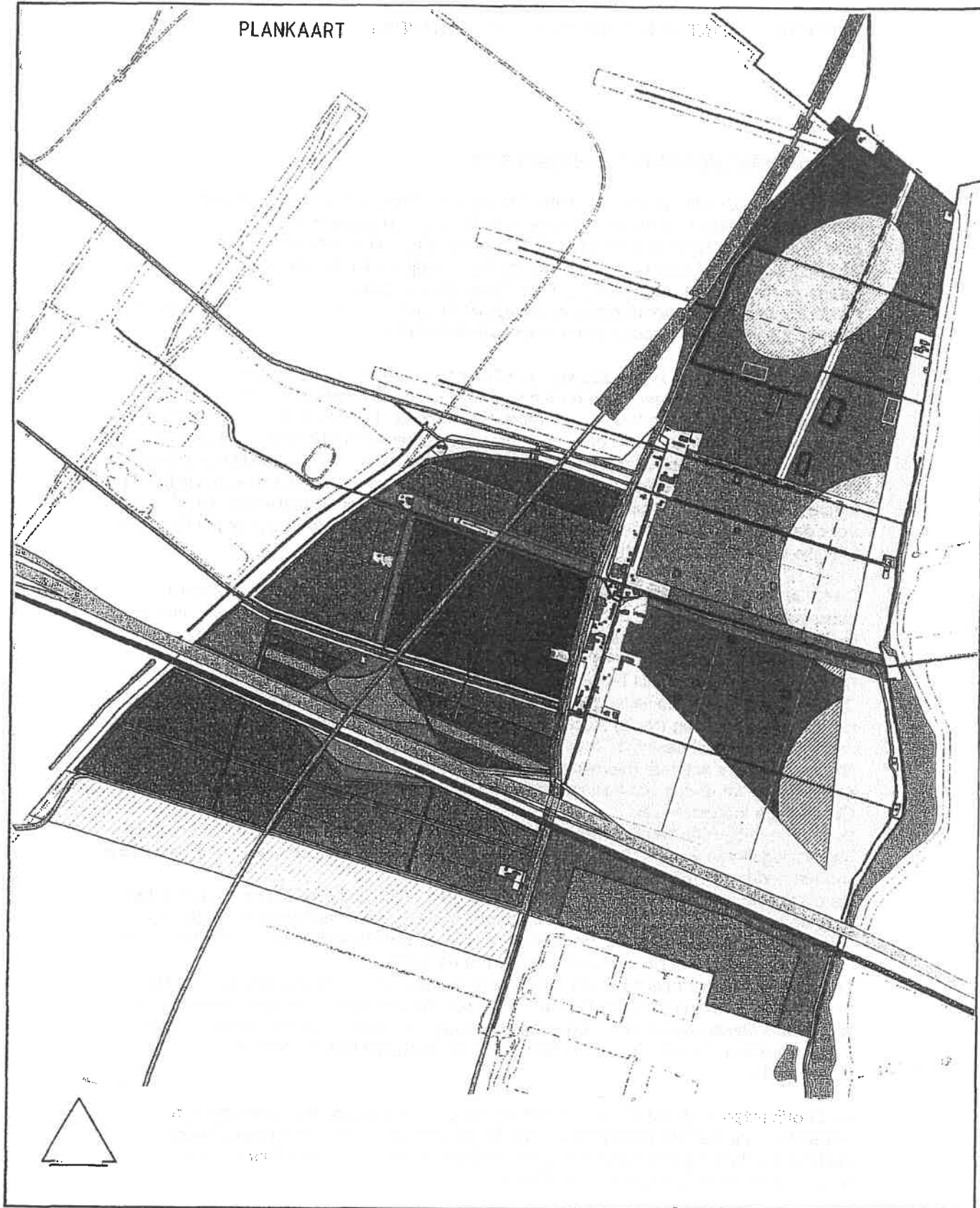
De ontsluiting van het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid vindt plaats via een nieuw aan te leggen weg langs de zuidelijke grens van het bedrijventerrein, de laan van Mathenesse genoemd. Deze weg krijgt een aansluiting op de N209, zodat een snelle verbinding met de A12 en een directe verbinding met het veilingcomplex wordt gerealiseerd.

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

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

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

PLANKAART



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

figuur 2
structuurvisie

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

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

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

In de structuurvisie wordt aangegeven dat gestreefd wordt naar een meer gesloten watersysteem, uitgaande van een gemiddelde afstand van 400 meter tussen de watergangen en een bestemming van 8% van het bedrijventerrein voor waterberging. Met name het HSL-park wordt benut voor extra waterberging. Hier is tevens zuivering mogelijk in de vorm van helofytenfilters.

Bij de planvorming wordt uitgegaan van de realisering van een energiecentrale op Hoefweg-Zuid, ten zuidwesten van de kruising van de HSL met de A12. Hierdoor zal tevens warmtekrachtkoppeling kunnen worden gerealiseerd.

3.2. Programmatische uitgangspunten

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

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

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

Omvang en ligging

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

Bij het ontwikkelen van de plannen van het bedrijventerrein is nadrukkelijk gezocht naar de mogelijkheid om 5 hectare milieubelastende bedrijvigheid in te passen (categorie 5). Uit nader onderzoek in het kader van het MER is gebleken dat dit, gelet op gevoelige functies in de omgeving, niet zonder meer mogelijk is. Vestiging van dergelijke bedrijven is echter ook niet zonder meer uitgesloten. Via een vrijstelling kunnen er bedrijven uit categorie 5 worden toegestaan, mits zij qua milieuhinder overeenkomen met bedrijven uit categorie 4.2. Zie ook hoofdstuk 5, paragraaf 3.

Het bedrijventerrein heeft een bruto-omvang van 222 hectare, waarvan 139 hectare in Hoefweg-Noord en 83 hectare in Hoefweg-Zuid. Naar uitgeefbaar terrein is de omvang respectievelijk circa 90 hectare en circa 50 hectare. De relatief ongunstige bruto-/nettoverhouding wordt mede verklaard doordat de HSL Amsterdam-Parijs het terrein in tweeën zal delen en door de reservering voor de buisleidingenstrook Rijnmond-IJmond.

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

Positie in de regio

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

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

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

- de B-driehoek ontwikkelt zich conform uitgifte in de afgelopen tien jaar; er wordt rekening gehouden met de uitplaatsing van enkele hinderlijke bedrijven uit de kernen;
- de provinciale prognose voor het stadsgewest Haaglanden en de regio Midden-Holland.

Gelet op de toenmalige onzekerheden rond de ontwikkeling van de noordrand van Rotterdam is de behoefte in deze regio niet meegenomen in de cijfermatige raming.

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

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

Positionering in de markt

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

De locatie is door zijn ligging aan een belangrijke oostwestgerichte transportcorridor vooral interessant voor productie- en handelsbedrijven uit de Haaglanden die georiënteerd zijn op het Duitse en Noord-Europese achterland en voor bedrijven die hun afzetgebied hebben in de

zuidvleugel van de Randstad. Daarnaast is de locatie geschikt voor bedrijven uit de eigen regio, die uit de kernen worden uitgeplaatst.

Perifere detailhandel

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

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

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

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

Uitgiftetempo

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

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

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

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

Globale indeling van het terrein

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

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

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

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

[Faint, illegible text covering the majority of the page, likely bleed-through from the reverse side.]

Milieueffectrapport

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

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

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

MER en bestemmingsplan

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

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

De waterhuishouding en de ecologische inrichting zullen zoveel mogelijk worden gerealiseerd conform de uitgangspunten van het meest milieuvriendelijk alternatief. De hoofdontsluiting van de bedrijventerreinen vindt plaats conform het structuurvisiealternatief. Qua ruimtegebruik wordt in het bestemmingsplan gekozen voor het meest milieuvriendelijk alternatief. Voor de buisleidingenstrook wordt een ligging ten zuiden van de A12 aangehouden. Voor de hoogspanningsleiding wordt in het bestemmingsplanalternatief de mogelijkheid voor ondergrondse ligging geboden. Uitgangspunt voor het ruimtegebruik zijn verder de intensiveringsmogelijkheden van de bedrijventerreinen conform het meest milieuvriendelijk alternatief, waardoor de hoeveelheid uitgeefbaar terrein toeneemt. De milieuzonering in het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast ten opzichte van de alternatieven uit het MER (zie hiervoor verder paragraaf 5.3). Doordat vooral elementen uit het meest milieuvriendelijk alternatief in het bestemmingsplan zijn opgenomen, scoort het bestemmingsplanalternatief wat betreft milieueffecten in het algemeen positiever dan het structuurvisiealternatief. Voor de uitwerking van het bestemmingsplanalternatief en de daarmee samenhangende milieueffecten wordt verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 5.

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

Aanpassing van het MER

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

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

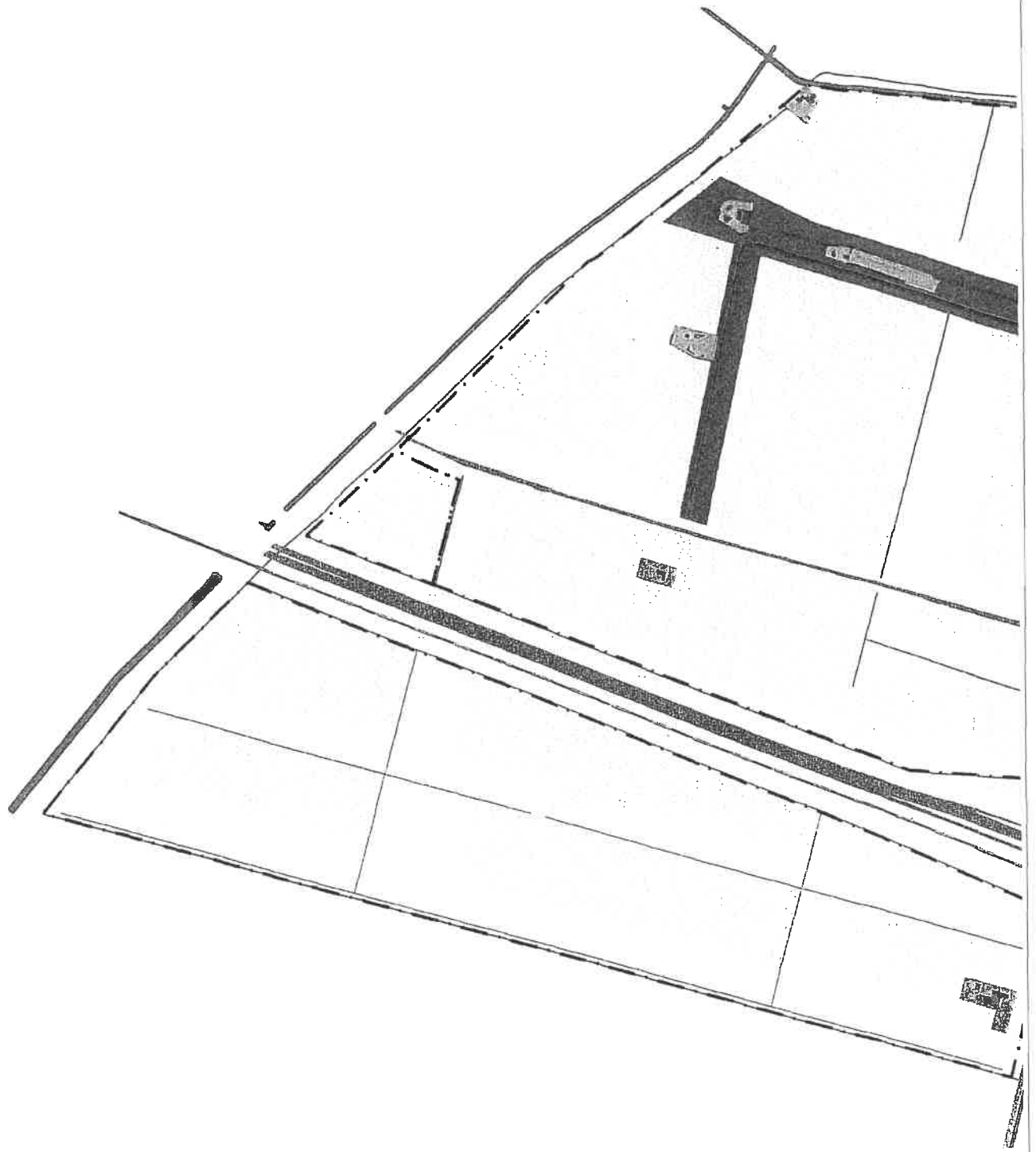
Op het meest westelijke deel van het bedrijventerrein Hoefweg-Noord worden alleen bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 4.1 toelaatbaar geacht. In het voorontwerpbestemmingsplan werden op deze gronden tevens bedrijfsactiviteiten uit categorie 4.2 toegestaan. Voor het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid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

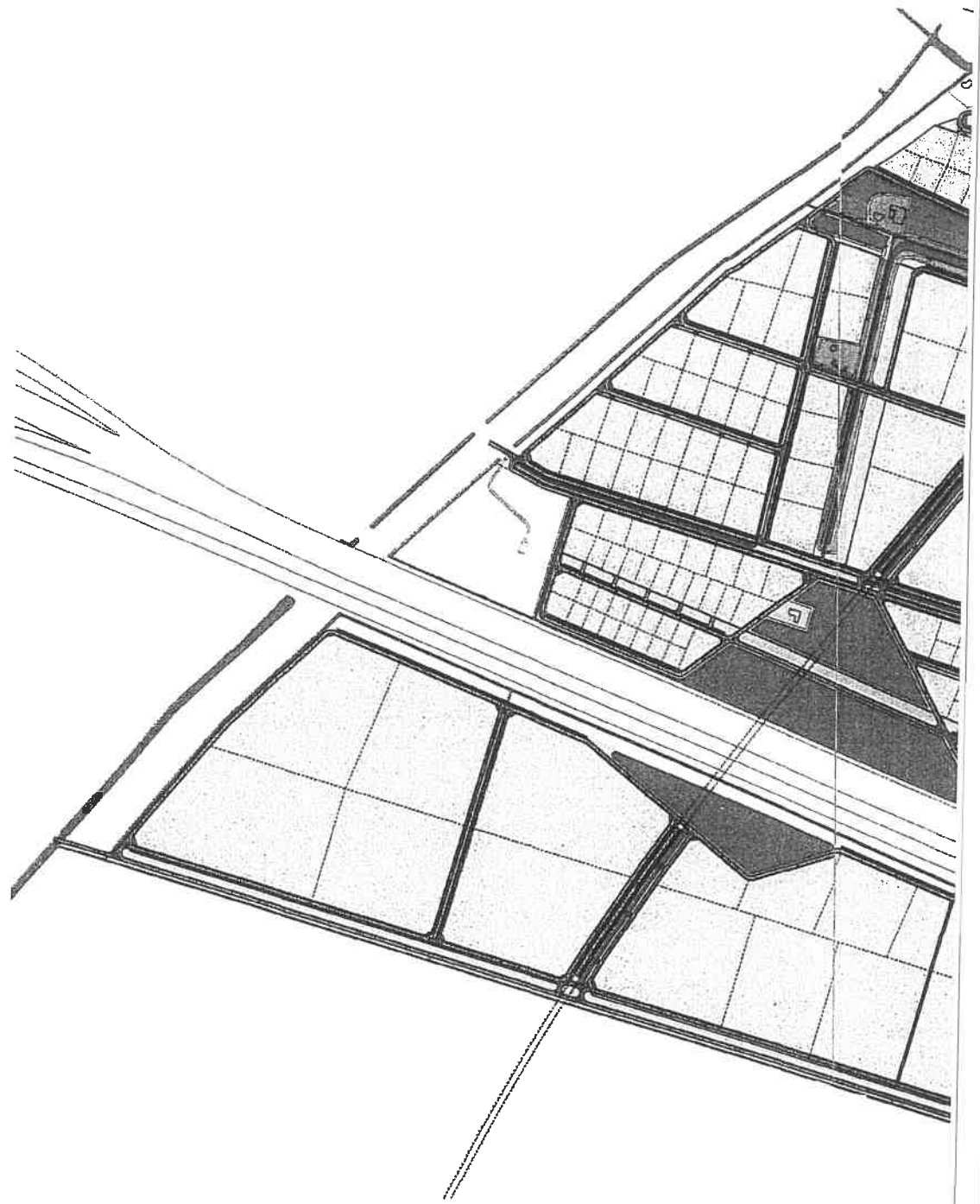
Duurzaam bouwen

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

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

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





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

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

5.1. Ruimtelijke structuur

Landschappelijke context

Het stedenbouwkundige plan voor het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid is nadrukkelijk bepaald door de kenmerken en kwaliteiten van het (omringende) landschap (zie figuur 3). De rationele blokkenverkaveling en de omvangrijke infrastructuur bepalen het huidige beeld. De noordzuid- en oostwestrichtingen zijn zowel in het bestaande cultuurlandschap als in de huidige en toekomstige infrastructurele elementen dominant aanwezig. Het nieuwe bedrijventerrein voegt zich in de structuur van (lange) lijnen en wordt zo onderdeel van het omringende landschap. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is voorts het helder karakteriseren van het bedrijventerrein in het omringende landschap in plaats van het ontkennen door middel van groene randen. Daardoor worden tevens optimale presentatiemogelijkheden voor de afzonderlijke bedrijven geboden.

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

Hoofdropzet bedrijventerrein

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

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

Bijzondere elementen

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

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

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

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

Efficiënt/meervoudig ruimtegebruik

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

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

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

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

5.2. Verkeer

Externe en interne ontsluitingsstructuur

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

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

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

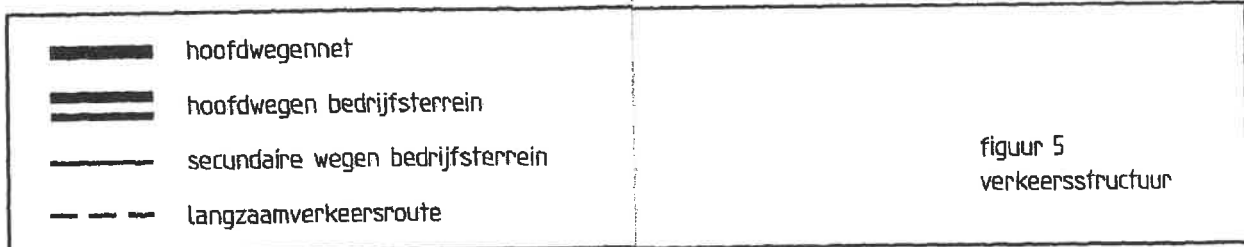
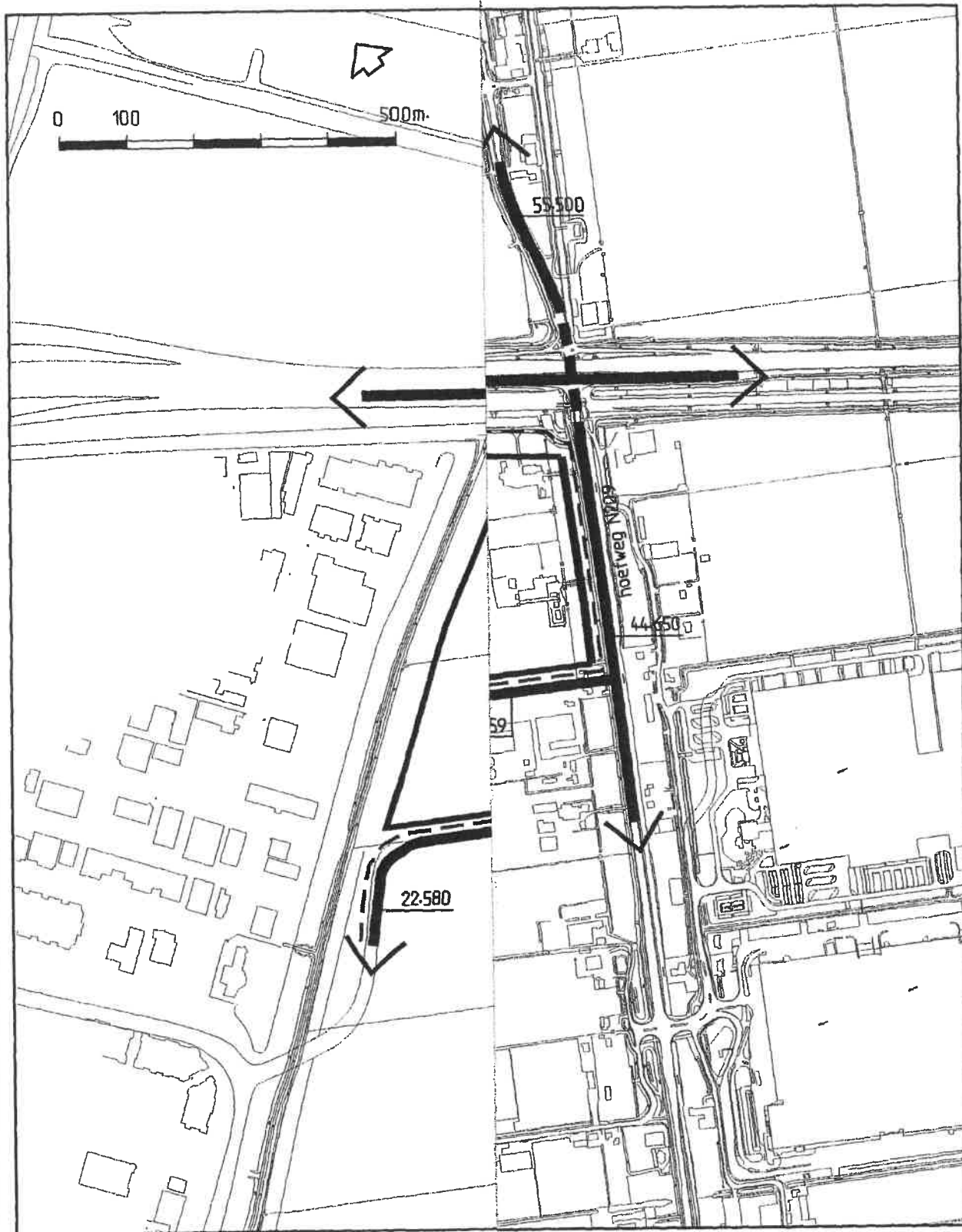
Het knooppunt N209/A12 vormt een knelpunt voor de verkeersveiligheid van het verkeer.

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

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

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

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



figuur 5
verkeersstructuur

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

Tabel 1 Oriëntatie verkeer bedrijventerrein Hoefweg-Zuid op hoofdwegenstructuur

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

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

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

Openbaar vervoer en fietsverkeer

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

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

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

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

Geluid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Milieuzonering

Milieuzonering bedrijventerrein

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

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

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

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

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

De milieuzonering die in dit bestemmingsplan is opgenomen komt voort uit het bestemmingsplanalternatief uit het MER. Naast de bovenstaande richtafstanden is daarbij rekening gehouden met het vestigingsprogramma voor bedrijven en de verwachte cumulatieve geluidshinder die optreedt ter plaatse van de aanwezige woningen in de omgeving. Bedrijven uit categorie 5 en inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidshinder, zijn om deze reden niet toegestaan op het bedrijventerrein. Op grond van deze uitgangspunten kunnen op het zuidelijke deel van het bedrijventerrein bedrijfsactiviteiten uit categorie 4.1 worden toegestaan. Op de noordelijke helft van het bedrijventerrein worden ook bedrijfsactiviteiten uit categorie 4.2 toegestaan. Direct ten westen van het HSL-tracé is via een subbestemming tevens de vestiging van een elektriciteitscentrale mogelijk gemaakt. De eventuele realisering van een rioolwaterzuivering kan plaatsvinden op het overgrote deel van het terrein, waar bedrijfsactiviteiten uit categorie 4.1 en categorie 4.2 toelaatbaar zijn.

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

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

Bedrijfswoningen

In het voorliggende plan worden geen bedrijfswoningen toegestaan.

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

5.4. Bodem en waterhuishouding

Bodemkwaliteit

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

In het kader van het MER is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het plangebied is thans voornamelijk in gebruik als bouwland en grasland. Vanwege dit gebruik kan er in het gehele gebied sprake zijn van enige verontreiniging met onder andere zware metalen en bestrijdingsmiddelen. Vooral ter plaatse van aanwezige bebouwing kan sprake kan zijn van bodemverontreiniging als gevolg van bedrijfsactiviteiten op de aanwezigheid van opslagtanks voor huisbrandstof.

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

Waterhuishouding

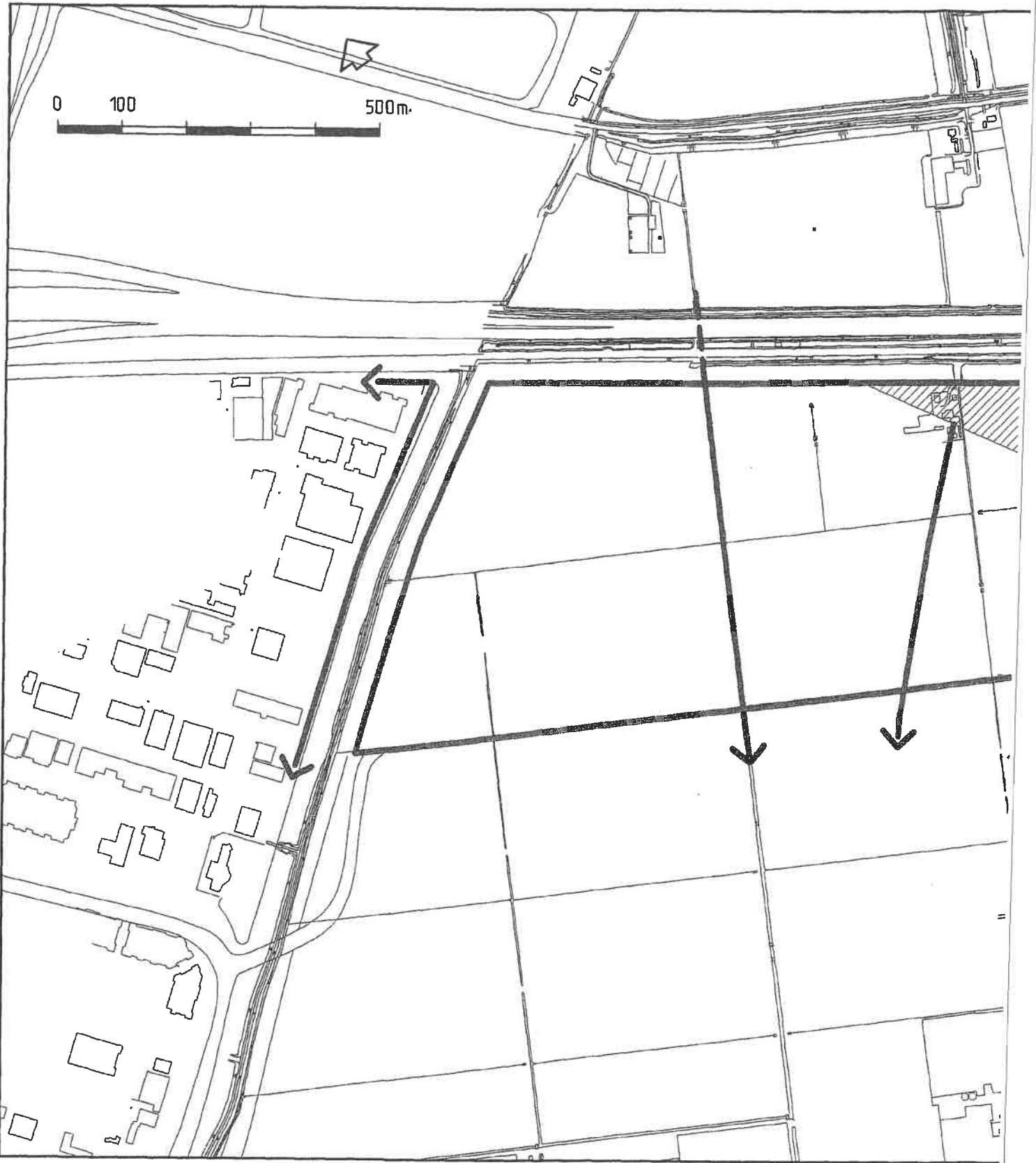
Het plangebied ligt geheel binnen de Polder Bleiswijk. De huidige poldergrens en de peilvakken zullen gehandhaafd blijven. Het waterpeil zal ten opzichte van de huidige situatie met ongeveer 25 cm worden opgezet. Omdat het aandeel verharding in het plangebied sterk toeneemt, zal het oppervlak aan waterberging worden vergroot tot circa 7,5%. De waterberging zal plaatsvinden binnen het HSL-park en de diverse hoofdwatertgangen, zoals weergegeven in figuur 6. Ten behoeve van de realisering van het bedrijventerrein zullen plaatselijk enkele (delen van) hoofdwatertgangen worden gedempt en enkele nieuwe hoofdwatertgangen worden gerealiseerd, zoals direct ten oosten van de HSL. De oevers van de watertgangen zullen zoveel mogelijk natuurvriendelijk worden ingericht. De waterafvoer vanuit de Polder Bleiswijk vindt plaats in zuidelijke richting via de Eerste Tocht, de Derde Tocht en de watertgang langs de HSL. De watertoevoer naar de wijk Rokkeveen in Zoetermeer blijft overigens gewaarborgd. Op het bedrijventerrein kan een goede waterkwaliteit worden bereikt door voldoende watercirculatie tot stand te brengen, door schoon regenwater direct naar het oppervlaktewater af te voeren en door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en helofytenfilters (in brede watertgangen en/of in grote waterpartijen). Door het toestaan van een natuurlijker peilbeheer (fluctuerend) wordt extra water in het plangebied geconserveerd en hoeft minder snel water van slechtere kwaliteit ingelaten te worden. Voor het rioolstelsel wordt uitgegaan van een verbeterd gescheiden stelsel.



5.5. Leidingen

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

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

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



-  hoofdwatergang
-  gebied met waterberging

6.1. Planvorm

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

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

6.2. Bestemmingen

Bedrijfsdoeleinden

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

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

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

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

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

Verkeersdoeleinden

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

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

Groenvoorzieningen en water

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

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

Leidingen

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

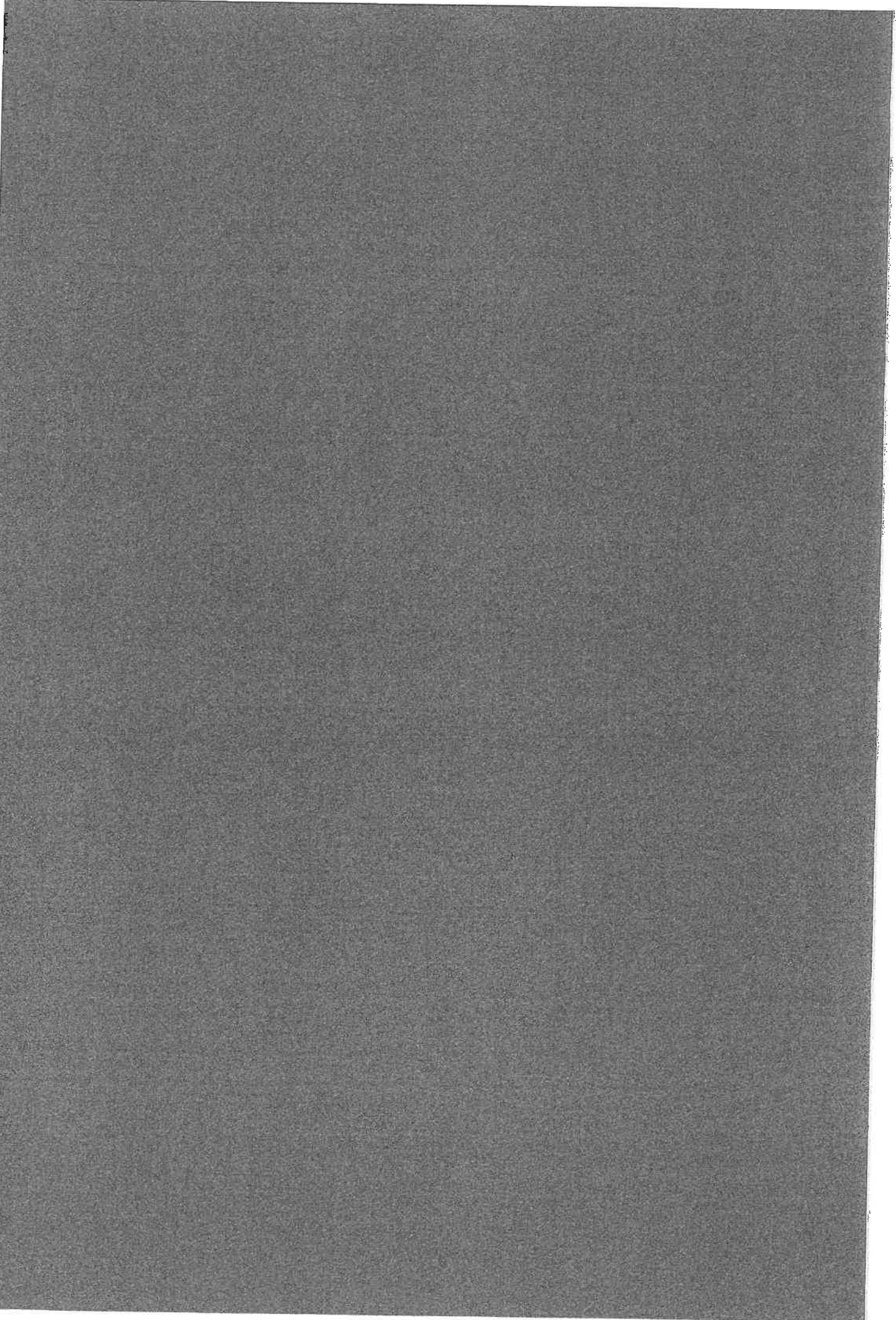
Voor een uiteenzetting over de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de desbetreffende rapportage.

Op 7 mei 1998 zijn de voorontwerpbestemmingsplannen Bedrijventerrein Hoefweg-Noord en Hoefweg-Zuid met milieueffectrapportage en de bijbehorende stukken in het kader van de inspraakprocedure ingevolge artikel 6a WRO gedurende 5 weken ter inzage gelegd. Tevens vond in deze periode op 26 mei 1998 een inspraak/informatieavond plaats. Voor en na de inspraakavond konden er schriftelijke reacties worden ingediend. Elke reactie is gevolgd door een hoorzitting, waarin elke ingediende reactie nader toegelicht kon worden. Tevens zijn de beide voorontwerpbestemmingsplannen in het kader van vooroverleg ex artikel 10 Bro voorgelegd aan verschillende instanties.

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

In het kader van de inspraakprocedure wordt er tevens intensief overleg gevoerd met de klankbordgroep De Kruisweg en de Ondernemersvereniging Bleiswijk. Naast het genoemde overleg wordt er met beide partijen een uitgebreide correspondentie gevoerd. In het overleg en de correspondentie komen zowel de reacties van de beide partijen als de beantwoording ervan door de gemeente aan bod. Wegens het feit dat het overleg nog niet is afgerond, zijn beide partijen wel in de nota als belanghebbenden opgenomen, maar wordt er niet ingegaan op inhoudelijke aspecten.

bijlagen



Inleiding

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

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

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

Gebruikte bronnen

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

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

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

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

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

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

- categorie 1 : bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.
- categorie 2 : bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies.
- categorie 3 : bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd- en/of verzamelwegen:

- subcategorie 3.1: toelaatbaar aan de rand van woonwijken, echter in het algemeen gescheiden door een weg of een groenstrook;
 - subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 meter).
- categorie 4 : bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:
- subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 meter;
 - subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 meter.
- categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (richtafstanden van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 meter, categorie 6: 1.500 meter).

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

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

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

Opzet van de Staat

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

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

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

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

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

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

Flexibiliteit

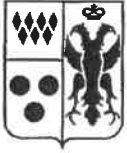
De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten,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

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

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

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

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



GEMEENTE BLEISWIJK

Voorstel nr. 99/19

Bleiswijk, 23 februari 1999

Onderwerp:

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid

Aan de gemeenteraad,

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

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

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

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

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

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

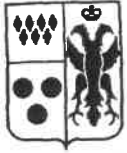
Na de vaststelling door uw raad krijgen reclamanten bericht van uw beslissing, terwijl het plan wederom gedurende vier weken ter inzage zal worden gelegd. Reclamanten, alsmede een ieder die bedenkingen heeft tegen de wijzigingen welke bij de vaststelling van het plan ten opzichte van het ontwerp zijn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

Bij het besluit behoren de volgende bijlagen:

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

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

Burgemeester en wethouders van Bleiswijk,
de secretaris, de burgemeester,
Mr. G.J. Pekelsma C.H.J. Lamers



GEMEENTE BLEISWIJK

Voorstel nr. 99/28

Bleiswijk, 10 maart 1999

Onderwerp:

aanbiedingsbrief bij voorstellenpakket
m.b.t. bedrijventerreinen Hoefweg

Aan de gemeenteraad,

Op de agenda van uw vergadering van 11 maart 1999 staat een aantal punten die de bedrijventerreinen Hoefweg (Noord en Zuid) betreffen en die onderling op verschillende wijzen samenhangen. Met het oog op een goed beeld van de onderlinge samenhang van deze punten schetsen wij in deze "aanbiedingsbrief" in het kort de positie van deze verschillende stukken. Aansluitend gaan wij in op een aantal concrete onderwerpen die tijdens de gezamenlijke vergadering van de commissies Grondgebied en Middelen van 4 maart 1999 aan de orde zijn geweest en van onze kant een nadere toelichting vragen.

1. Kwaliteitsdocument en stedenbouwkundig matenplan

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

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

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

2. MER (Milieu-effect rapport)

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

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

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

3. Verzoek hogere waarden.

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

4. Bestemmingsplan.

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

5. Hervestiging voorkeursrecht.

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

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

Behandeling in gezamenlijke commissievergadering 4 maart 1999

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

a. De status van het kwaliteitsdocument/stedenbouwkundig matenplan

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

Tijdens de commissievergadering is ons duidelijk geworden dat onderdelen van het kwaliteitsdocument misverstanden hebben opgeroepen voor wat betreft de juridische "hardheid". Zoals reeds eerder opgemerkt zijn de belangrijke "harde" elementen uit het kwaliteitsdocument de basisinrichting voor de openbare ruimte, alsmede de hoofdopzet van de bebouwing. Concreet zijn dit de pagina's 12 t/m 17, 20 t/m 38 alsmede de even pagina's vanaf 40. Deze elementen hebben bij de uitwerking van de bestemmingsplannen een bindend karakter. De drie-dimensionale afbeeldingen op de pagina's 18, 19, 36, 37 en op de oneven pagina's vanaf 39 moeten slechts als indicatie en suggestie worden gezien en dus als visuele verduidelijking. Zij hebben geen enkel bindend karakter.

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

b. De geluidssituatie van de Kruisweg

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

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

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

c. De maximale bouwhoogte langs de N209

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

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

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

d. De kwaliteit van de bebouwing langs de N209

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

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

e. Hoe om te gaan met reclames op bedrijfsgebouwen

Ook op dit punt blijken de indicatief bedoelde drie-dimensionale afbeeldingen in het kwaliteitsdocument tot misverstanden te hebben geleid. Afmetingen van reclameborden lijken in tegenspraak met de bestemmingsplannen. Zoals reeds onder punt a. is aangegeven, zullen wij deze drie-dimensionale afbeeldingen aanpassen. Reeds eerder hebben wij naar aanleiding van o.m. de zienswijze van mevr. C.D. de Jager besloten een extra artikel 6 lid 15 op te nemen in de bestemmingsplanvoorschriften omtrent reclames (zie blz. 20 en 21 van de behandeling zienswijzen).

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

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

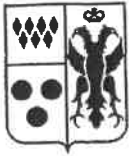
Hiermee geven wij uw raad de mogelijkheid om eigen gemeentelijk beleid te formuleren en sluiten wij aan bij de bestaande wettelijke toetsings- én nalevingsmogelijkheden.

Tot slot

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

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

Burgemeester en wethouders van Bleiswijk,
de secretaris, de burgemeester,
Mr. G.J. Pekelsma C.H.J. Lamers



GEMEENTE BLEISWIJK

Besluit nr. 99/19

Onderwerp:

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid

De raad van de gemeente Bleiswijk;

overwegende,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La Gro Advocaten namens Worldwood B.V., Hoefweg 210, Bleiswijk; brief 09-11-1998, ingekomen 10-11-1998.
2. Haluco B.V., Klappolder 104, 2665 ZL, Bleiswijk; brief 09-11-1998, ingekomen 09-11-1998.
3. De Koning en Witzier, namens dhr. M. Vreugdenhil, dhr. D.J.G. Vreugdenhil, de heren C. en A. Vreugdenhil en fam. Vreugdenhil, Hoefweg 218, 220, 22, 224, 2665 LE, Bleiswijk; brief 10-11-1998, ingekomen per telefax 10-11-1998.
4. G. Brandhorst, Hoefweg 212, 2665 LE, Bleiswijk; brief 09-11-1998, ingekomen 11-11-1998.
5. Mw. van Vliet, Hoefweg 228, 2665 LE, Bleiswijk; brief 11-11-1998, ingekomen 13-11-1998.
6. Dhr. A. Chr. Moree, Hoefweg 214, 2665 LE, Bleiswijk; brief 09-11-1998, ingekomen 11-11-1998.
7. EZH, n.v. Elektriciteitsbedrijf Zuid-Holland, Postbus 909, 2270 AX, Voorburg; brief 06-11-1998, ingekomen 09-11-1998.
- 7a. EZH, aanvullende zienswijze per telefax brief 20-11-1998, ingekomen per telefax 20-11-1998.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B E S L U I T :

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

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

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

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

n.v.t.

Naar aanleiding van ambtshalve overwegingen:

- 1. Aan artikel 1 wordt een nieuw lid 17 toegevoegd, luidende als volgt:

"17. agrogelieerd bedrijf

een bedrijf gericht op het verlenen van diensten en/of het leveren van goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan en/of verhandelen van dieren of producten die afkomstig zijn van agrarische bedrijven, alsmede een bedrijf gericht op vervoer, de opslag, de oppervlakkige bewerking of de afzet van aan het agrarisch bedrijf verwante producten zoals transport- en opslagbedrijven, veilingen, koelhuizen en dergelijke."

- 2. Aan artikel 6 wordt een nieuw lid 1.g1 toegevoegd, luidende als volgt:

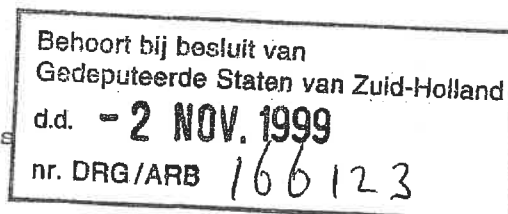
"g1. de gronden ter plaatse van de subbestemming Bag uitsluitend bestemd zijn voor agrogelieerde bedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 17;"

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

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

 , voorzitter

 secretaris



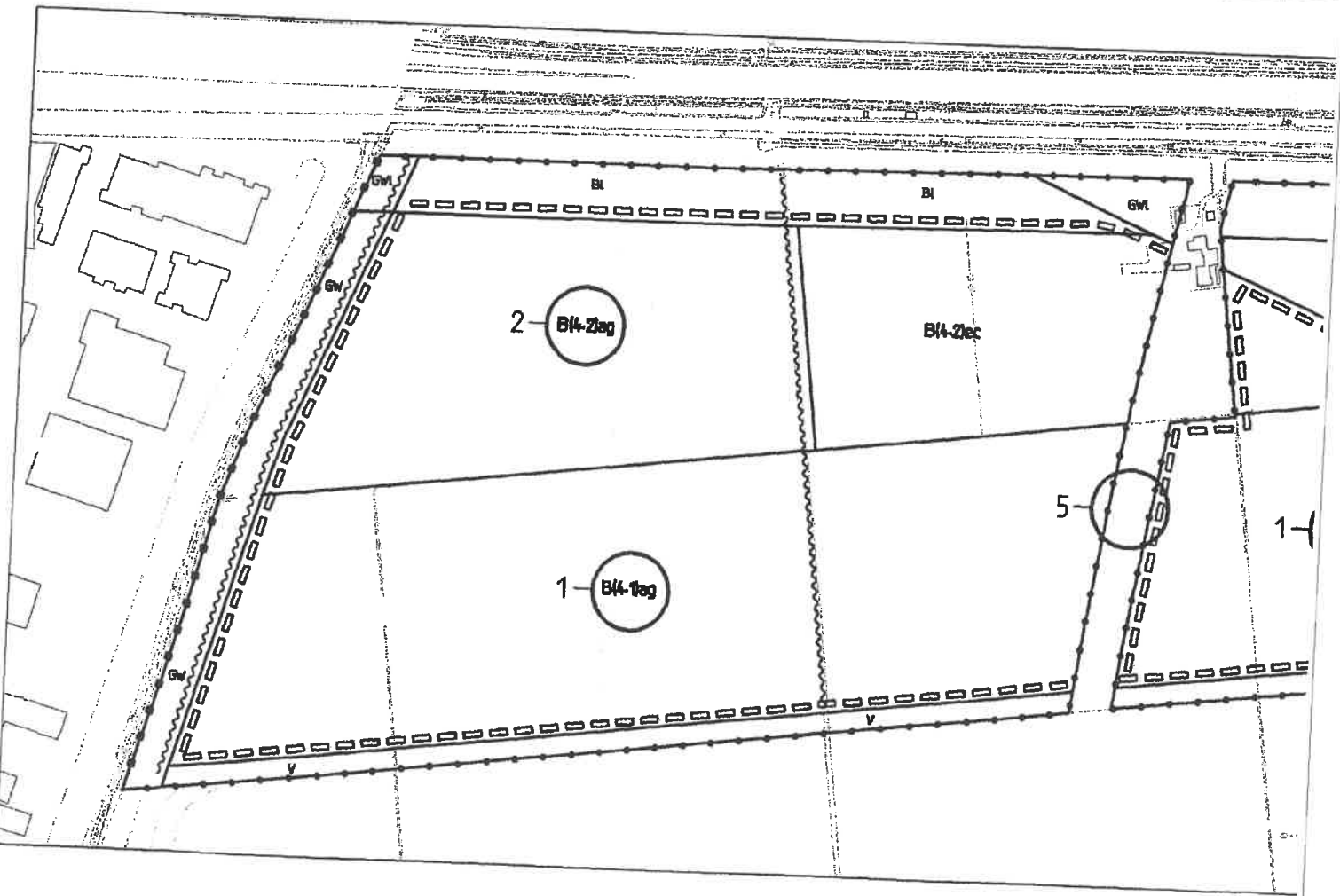
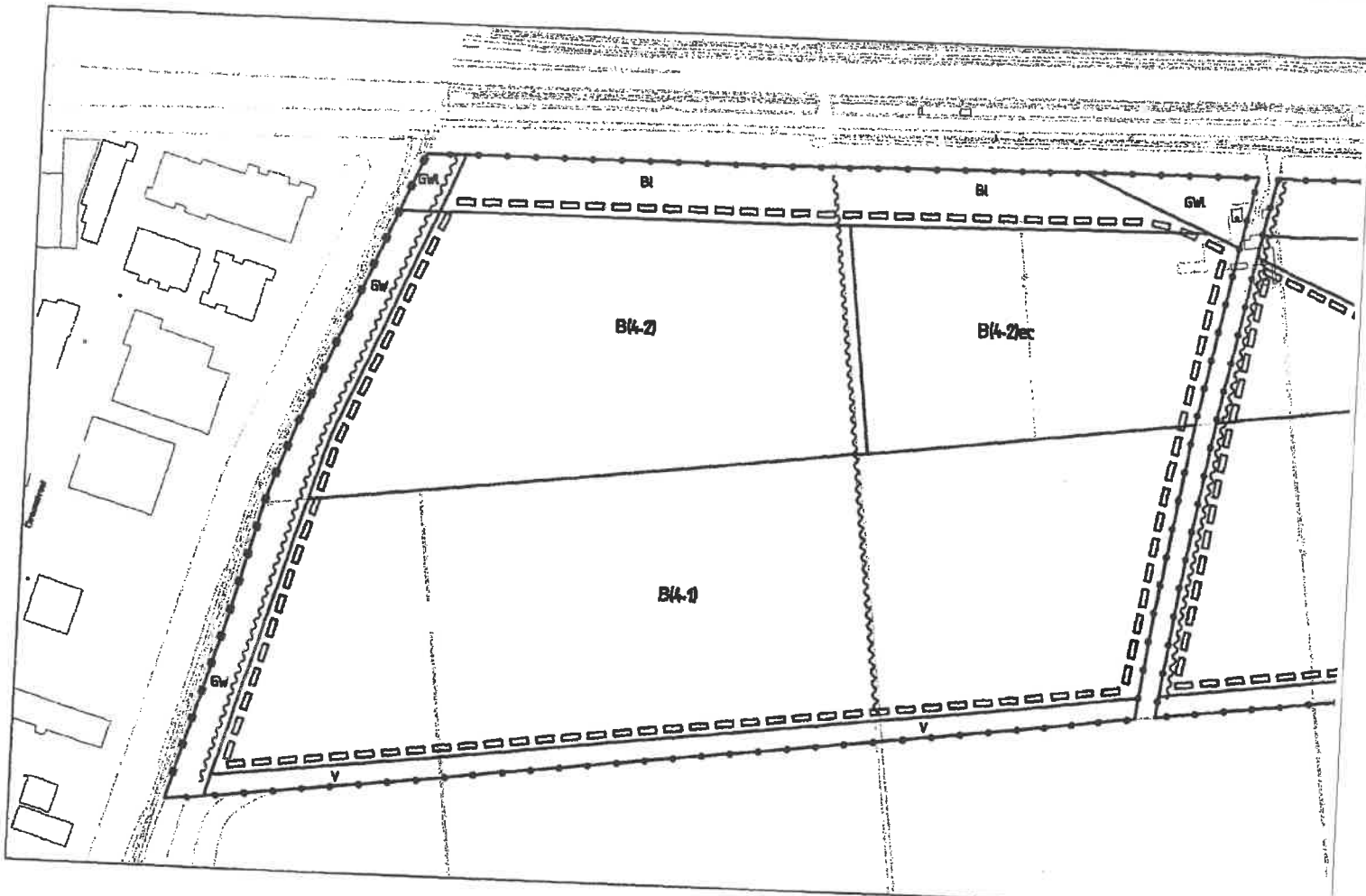
De wijzigingen op de plankaart zijn weergegeven op de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingenkaart, nummer 8274.10.
In deze bijlage is op bijgaande kaartfragmenten (conform de onderstaande nummering) een overzicht gegeven van de gewijzigde kaartonderdelen.

a. Blad 1 van 2

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

b. Blad 2 van 2

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



BESTEMMINGEN

B	BEDRIJFSDOELEINDEN
B(4-1)	BEDRIJVEN T/M CATEGORIE 4-1 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN
B(4-2)	BEDRIJVEN T/M CATEGORIE 4-2 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN
V	VERKEERSDOELEINDEN
GW	GROENVOORZIENINGEN EN WATER
	LEIDINGEN

Subbestemmingen

Bec electriciteitscentrale
Bl buisleidingenstrook







GWt buisleidingenstrook

----- brandstofleiding

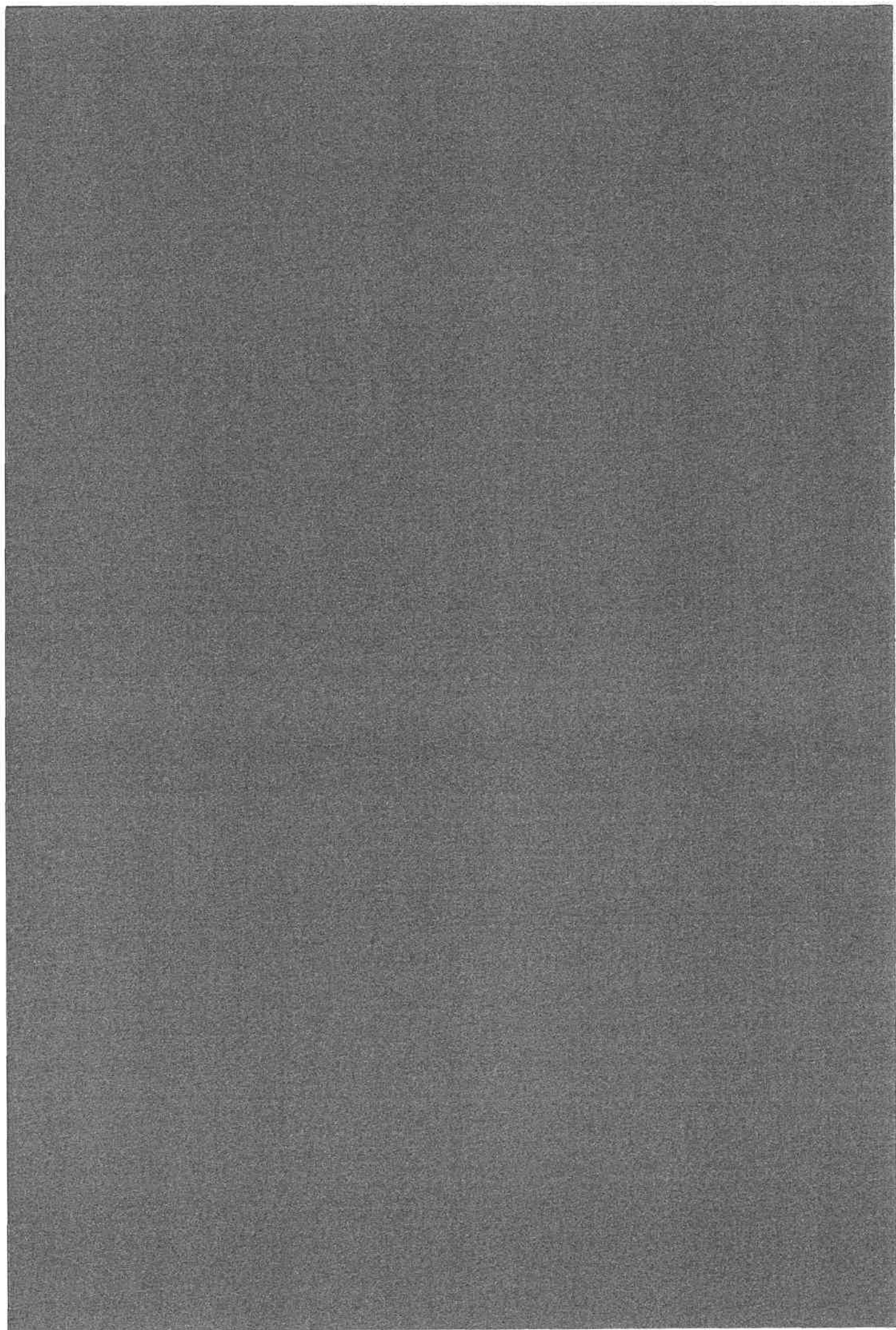
Nadere aanwijzingen

 bijzondere bebouwing

AANDUIDINGEN

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

voorschriften



HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 1	Begripsbepalingen	blz. 3
2	Wijze van meten	5
3	Overschrijding bouwgrenzen	6
4	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	7
5	Beschrijving in hoofdlijnen	8

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

artikel 6	Bedrijfsdoeleinden (B)	13
7	Verkeersdoeleinden (V)	17
8	Groenvoorzieningen en water (GW)	18
9	Leidingen	19
10	Gebruik van gronden en bouwwerken	20

HOOFDSTUK III OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

artikel 11	Gebruik in strijd met het plan	21
12	Bouwen in strijd met het plan	21
13	Strafbepaling	21
14	Titel	21

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan

het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid van de gemeente Bleiswijk, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, genummerd 8274.10 bestaande uit 1 kaartblad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. bouwvlak

een aaneengesloten, op de kaart aangewezen oppervlakte waarop ingevolge de bepalingen van dit bestemmingsplan gebouwen zijn toegelaten.

4. bouwgrens

de grens van een bouwvlak, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

5. zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

6. achterste perceelsgrens

de van de weg afgekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg gekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan.

7. perceel

aaneengesloten, bij elkaar horende en in het gebruik een eenheid vormende gronden behorende bij een bedrijf of instelling.

8. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

9. peil

het maaiveld.

10. maaiveld

het maaiveld wordt geacht te liggen ter hoogte van de kruin van de weg die gelegen is aan de kant van de voorgevelrooilijn.

11. bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke woning is bestemd voor de huisvesting van een persoon en diens gezin, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

12. Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

13. detailhandel

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

14. milieudeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de hygiëne van het milieu.

15. kampeermiddel

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
- b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

16. verblijfsmiddelen

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans, woonwagens en andere soortgelijke verblijfsmiddelen, alsmede tenten; een en ander voorzover geen bouwwerken en/of kampeermiddelen zijnde.

17. agrogelieerd bedrijf

een bedrijf gericht op het verlenen van diensten en/of het leveren van goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan en/of verhandelen van dieren of producten die afkomstig zijn van agrarische bedrijven, alsmede een bedrijf gericht op vervoer, de opslag, de oppervlakkige bewerking of de afzet van aan het agrarisch bedrijf verwante producten zoals transport- en opslagbedrijven, veilingen, koelhuizen en dergelijke.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 1. de oppervlakte van een gebouw**
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;
- 2. de inhoud van een gebouw**
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;
- 3. de goothoogte van een gebouw**
tussen de bovenkant van goot, boelbord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil;
- 4. de bouwhoogte van een gebouw**
tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil;
- 5. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**
tussen de bovenkant van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, en het peil;
- 6. afstanden**
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfscheidin-
gen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 3 Overschrijding bouwgrenzen

1. De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a. hierna te noemen bouwdelen, waarvan de overschrijding plaatsvindt in of boven gronden die (mede) zijn bestemd voor verkeer, doch lager dan 4.20 m boven een weg of een strook van 1.50 m langs een weg en lager dan 2.20 m boven de overige gronden en waarvan de overschrijding niet meer bedraagt dan:
 - 0.12 m bij overschrijding door stoepen, stoeptreden, gevelbekledingen, afvoerkanalen en gevelversieringen;
 - 0.50 m bij overschrijding door ondergrondse funderingen;
- b. hierna te noemen bouwdelen, waarvan de overschrijding plaatsvindt boven gronden die (mede) zijn bestemd voor verkeer, doch hoger dan bedoeld onder a van dit lid en waarvan de overschrijding niet meer bedraagt dan:
 - 0.12 m bij overschrijding door gevelbekledingen, afvoerkanalen en gevelversieringen;
 - 1.00 m bij overschrijding door overstekende goten en overstekende daken;
 - 2.00 m bij overschrijding door balkons, galerijen, overbouwingen, luifels, hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stortbuizen en zuigbuizen;
- c. hierna te noemen bouwdelen, waarvan de overschrijding plaatsvindt in of boven gronden die niet (mede) zijn bestemd voor verkeer en waarvan de overschrijding niet meer bedraagt dan:
 - 0.12 m bij overschrijding door gevelbekledingen, afvoerkanalen en gevelversieringen;
 - 1.00 m bij overschrijding door stoepen, stoeptreden, ondergrondse funderingen, overstekende goten en overstekende daken;
 - 2.00 m bij overschrijding door balkons, galerijen, overbouwingen, luifels, hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stortbuizen en zuigbuizen.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 1 onder a voor ondergrondse funderingen, in het aanliggende terrein gelegen stoepen en voor reclamebouwwerken, waarvan de overschrijding niet meer bedraagt dan 1.00 m;
- b. het bepaalde in lid 1 onder b en c voor hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stortbuizen en zuigbuizen, waarvan de overschrijding niet meer bedraagt dan 3.00 m;
- c. het bepaalde in lid 1 onder b en c voor erkers, waarvan de overschrijding niet meer bedraagt dan 2.00 m.

Artikel 4 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

1. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen voor openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud van de gebouwtjes niet meer dan 60 m³ draagt;
2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keermuren en bruggen, mits deze om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn;
3. het realiseren van bestemmingen in afwijking van de bestemmingsgrenzen, indien in verband met de verkaveling of situering blijkt dat deze afwijking noodzakelijk is, mits de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast en het gezamenlijke grondoppervlak van de toegelaten bouwwerken niet wordt vergroot;
4. geringe veranderingen in de tracés van wegen en die aanpassing van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen aan die tracés indien bij definitieve uitmeting blijkt dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken.

Artikel 5 Beschrijving in hoofdlijnen

Algemeen

1. In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het onderhavige bestemmingsplan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan de gronden binnen het bestemmingsplan. De hoofdlijnen dienen als referentiekader bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plan, de toetsing van bouwplannen, de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en bij het stellen van nadere eisen.

Doelstellingen

2. Het beleid is in hoofdlijnen erop gericht een juridisch-planologisch kader te ontwikkelen voor:

- a. het realiseren van een representatief bedrijventerrein dat landschappelijk en milieutechnisch zorgvuldig is ingepast en in eerste instantie gericht is op grootschalige en agrogelieerde bedrijven;
- b. het realiseren van een in de ruimtelijke betekenis hoogwaardig en herkenbaar terrein;
- c. het optimaliseren van het grondgebruik teneinde binnen de gegeven ruimte zoveel mogelijk bedrijven conform het gewenste programma te kunnen accommoderen;
- d. het realiseren van een optimale inpassing in het landschap door nadrukkelijk aan te sluiten op bestaande (landschappelijke) structuren;
- e. het realiseren van een duurzaam concept voor de waterhuishouding waarbij – voorzover haalbaar op een bedrijventerrein – aangesloten wordt bij de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van waterbeheer en waterkwaliteit;
- f. het realiseren van een aanzienlijke besparing in energiegebruik door intensieve energiesamenwerking tussen de bedrijven en de te realiseren energiecentrale.

Wijze waarop de doelstellingen worden nagestreefd

3. De in lid 2 genoemde doelstellingen worden als volgt nader geconcretiseerd:

Ruimtelijk/functionele opzet

- a. er zal sprake zijn van een herkenbare stedenbouwkundige structuur bestaande uit deelgebieden (zie figuur 1 behorende bij de voorschriften) welke als volgt worden gekenmerkt:
 - deelgebied I: de grootschalige agrogelieerde bebouwing in dit deelgebied richt zich met name op de rijksweg en de laan van Mathenesse; de energiecentrale zal vooral door de bijzondere architectuur en hoogte in het beeld domineren;
 - deelgebied II: de agrogelieerde bebouwingscomplexen richten zich op de rijksweg, de N209 en de laan van Mathenesse; langs de HSL ontstaat door stapeling van kantoren op de hal en door afwijking van de richting van het grid een bijzondere ruimtelijke structuur;
 - deelgebied A: het zuidelijke deel van het HSL-park heeft een transparante groene inrichting; water en natuurvriendelijke oevers bepalen het beeld;
- b. de tracering van wegen en het ontwerp van verkeersruimten zal zodanig zijn dat optimaal wordt aangesloten op de functionele eisen van diverse deelgebieden;
- c. de mogelijkheden voor zichtlocaties langs de omringende wegen zullen optimaal worden benut;
- d. ter bevordering van efficiënt grondgebruik worden per deelgebied (zie figuur 1 behorende bij de voorschriften) de volgende maatregelen opgenomen:
 - deelgebied I: het parkeren zal plaatsvinden langs de wegen in de openbare ruimte;
 - deelgebied II: expeditie zal zoveel mogelijk plaatsvinden op gezamenlijke hoven; het parkeren zal voor 50% op het openbaar gebied worden gesitueerd; kantoren worden langs de HSL, de N209 en de A12 zoveel mogelijk gesitueerd op de bedrijfshallen;

een en ander conform het Kwaliteitsdocument en Stedenbouwkundig Matenplan zoals op 11 maart 1999 vastgesteld door de gemeenteraad van Bleiswijk;



Milieuaspecten

- e. in het totale plangebied zal minimaal 7% van de oppervlakte van het plangebied worden ingericht als open water;
- f. bestaande doorvoer van water uit omliggende gebieden zal plaatsvinden via de (nieuw) aan te leggen waterstructuur;
- g. waar mogelijk zullen de oevers van waterlopen natuurlijk worden ingericht teneinde optimale mogelijkheden te creëren voor natuurlijke waterzuivering en het realiseren van ecologische verbindingen;
- h. in het HSL-park zal een aanzienlijk oppervlak aan water worden gerealiseerd waardoor (tijdelijk) een buffer kan ontstaan en tevens natuurlijke zuivering wordt gestimuleerd;
- i. het streven is gericht op het direct afvoeren van regenwater van de daken van grote bedrijfsgebouwen naar het oppervlaktewater; verder wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel toegepast.

Artikel 6 Bedrijfsdoeleinden (B)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
- a. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(4.1): bedrijven vallende onder de categorieën 1 t/m 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(4.2): bedrijven vallende onder de categorieën 1 t/m 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - c. binnen een afstand van 25.00 m van de aanduiding "ontsluiting" een ontsluitingsweg;
 - d. binnen een afstand van 25.00 m van de aanduiding "watergang" een waterloop;
 - e. wegen, parkeerplaatsen, voetpaden, waterpartijen en groenvoorzieningen;
 - f. een spoorweg ten dienste van goederenoverslag;
- met dien verstande dat:
- g. de gronden ter plaatse van de subbestemming B(4.2)ec tevens bestemd zijn voor een energiecentrale;
 - g1. de gronden ter plaatse van de subbestemming Bag uitsluitend bestemd zijn voor agglomerende bedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 17;
 - h. de gronden ter plaatse van de subbestemming BI tevens bestemd zijn voor een buisleidingenstrook;
 - i. zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
 - j. niet meer dan 50% van het bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf voor kantooractiviteiten mag worden gebruikt met een maximum van 2.000 m² per bedrijf;
 - k. de gronden ter plaatse van de nadere aanwijzing "bijzondere bebouwing" uitsluitend bestemd zijn voor horecabedrijven;
- en dat voorts niet toelaatbaar zijn:
- l. inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

Toelaatbaarheid

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
- a. bedrijfsgebouwen, géén bedrijfswoningen zijnde;
 - b. ontsluitingswegen;
 - c. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen reclamezuilen zijnde.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen alsmede het realiseren van voorzieningen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- a. op de gronden met de subbestemming BI mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
 - b. indien de gebouwen niet aaneengesloten worden gebouwd, moet de onderlinge afstand ten minste 3.00 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte in de deelgebieden zoals aangegeven in figuur 1 behorende bij de voorschriften, mag ten hoogste bedragen:

- deelgebied I:		
van de gebouwen voor de energiecentrale		55.00 m;
van de schoorstenen van de energiecentrale		75.00 m;
van de eerste rij gebouwen langs de HSL		30.00 m;
van overige gebouwen		20.00 m;
- deelgebied II:		
van de eerste rij gebouwen langs de HSL, de A12 en de N209		30.00 m;
van overige gebouwen		20.00 m;
van erfafscheidingen		3.00 m;
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		10.00 m;
 - d. de afstand van:

- bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen;	
--	--

- kantoorgebouwen die bestemd zijn voor meer dan 50 personen;
 - objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales en gebouwen met vluchtleidingsapparatuur;
- tot de gronden met de subbestemmingen BI en GWI dient ten minste 60.00 m te bedragen en tot de bestemming Leidingen dient ten minste 14.00 m te bedragen;
- e. kantoren met een oppervlakte van meer dan 800 m² bvo dienen gestapeld te worden gebouwd.

Vrijstellingen

Staat van Bedrijfsactiviteiten (niet genoemde bedrijven)

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder a en b teneinde bedrijven – geen geluidshinderlijke inrichtingen zijnde als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder – toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en 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 ingevolge lid 1 onder a respectievelijk b toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Staat van Bedrijfsactiviteiten (hogere categorie bedrijven)

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde:

- a. op gronden als bedoeld in lid 1 onder a bedrijven uit de (sub)categorie 4.2 toe te laten;
- b. op gronden als bedoeld in lid 1 onder b bedrijven uit de (sub)categorie 5 toe te laten;

indien en 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 ingevolge lid 1 onder a respectievelijk b toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Adviesprocedure Staat van Bedrijfsactiviteiten

6. Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in de leden 4 en 5 te beslissen wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf en de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en verschijningsvorm en getoetst aan de maatgevende milieuaspecten.

Detailhandel

7. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor de bouw van gebouwen en het gebruik van gronden en gebouwen voor detailhandel in landbouwwerktuigen en -machines.

Kantoorvloeroppervlak

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder j voor een kantooroppervlak van:

- maximaal 2.500 m², mits het kantoordeel niet meer bedraagt dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte;
- maximaal 3.000 m², mits het kantoordeel niet meer bedraagt dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte;

indien vestiging op een B-locatie in de zin van het werkdocument "Geleiding van de Mobiliteit door een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen", mei 1990 niet mogelijk is.

Horecabedrijven

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van de vestiging van horecabedrijven op gronden zonder de nadere aanwijzing "bijzondere bebouwing", een en ander met dien verstande dat:

- vrijstelling uitsluitend mag worden verleend indien vestiging van horecabedrijven op de gronden met de nadere aanwijzing "bijzondere bebouwing" niet (meer) mogelijk blijkt;
- horecabedrijven uitsluitend zijn toegestaan langs hoofdontsluitingswegen;

- de afstand van hotels tot de gronden met de subbestemming BI ten minste 60.00 m dient te bedragen.

Kantoren

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder e indien de bedrijfsvoering niet toe laat dat kantoren gestapeld worden gebouwd.

Bedrijven

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder k ten behoeve van de vestiging van bedrijven op de gronden met de nadere aanwijzing "bijzondere bebouwing", een en ander met dien verstande dat bedrijven uitsluitend toelaatbaar zijn indien blijkt dat vestiging van horecabedrijven niet (meer) mogelijk is.

Wijzigingsbevoegdheden

Staat van Bedrijfsactiviteiten

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen, in die zin dat de categorie-indeling van de bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voorzover de belasting van de betreffende bedrijfstypen op het milieu daartoe aanleiding geeft.

Adviesprocedure

13. Alvorens omtrent het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 12 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de milieudeskundige omtrent de vraag of de omstandigheden als bedoeld in lid 12 aanwezig zijn.

Verkeersdoeleinden

14. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding "wijzigingsgebied ex artikel 11 WRO" te wijzigen in de bestemming Verkeersdoeleinden teneinde de rijksweg A12 en de spoorlijn te kunnen verbreden.

Procedure

15. Op de voorbereiding van een besluit als bedoeld in de leden 12 en 14, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Nadere eisen

16. Burgemeester en wethouders zijn – met inachtneming van de minima en maxima, zoals hiervoor aangegeven – bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering van de representatieve zijde van de bedrijfsgebouwen door de representatieve zijde van bedrijfsgebouwen op de kavels langs de interne en externe ontsluitingswegen die op de plankaart zijn bestemd voor Verkeersdoeleinden dan wel zijn aangeduid als ontsluitingsweg te situeren naar deze wegen;
- b. de hoofdvorm en maatverhoudingen van de bedrijfsgebouwen langs de wegen die genoemd zijn onder a op elkaar te doen afstemmen;
- c. de inrichting van de bedrijfskavels teneinde het parkeren zo nodig te doen plaatsvinden op eigen terrein;
- d. de inrichting van de onbebouwde gronden tussen de bedrijfsgebouwen en de wegen teneinde een samenhangende, representatieve en verkeerstechnisch veilige inrichting te kunnen realiseren;

een en ander in overeenstemming met het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen.

Verhouding tot buisleidingenstrook

17. Op de gronden met de subbestemming BI mogen bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen dan de buisleidingenstrook uitsluitend worden gebouwd indien dit niet in strijd is met de belangen van de betrokken leidingen terzake waarvan burgemeester en wethouders vooraf advies inwinnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

18. Bouwvergunning in afwijking van het oordeel van de betrokken leidingbeheerder wordt slechts verleend, indien vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij daartegen geen bezwaar hebben. Burgemeester en wethouders brengen bij afwijkend oordeel het advies of de adviezen schriftelijk ter kennis van Gedeputeerde Staten.

Verhouding tot de bestemming Leidingen

19. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde bestemming met de bestemming Leidingen is op deze gronden tevens artikel 9 van toepassing.

Artikel 7 Verkeersdoeleinden (V)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:
- wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden;
 - binnen een afstand van 25.00 m van de aanduiding "watergang" een waterloop;
 - bermstroken, taluds, waterlopen, beplantingen en geluidswerende voorzieningen.

Toelaatbaarheid

2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepaling:
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 9.00 m bedragen.

Artikel 8 Groenvoorzieningen en water (GW)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen en Water (GW) zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. ter plaatse van de subbestemming GWI: een buisleidingenstrook;
- c. binnen een afstand van 25.00 m van de aanduiding "watergang" een waterloop.

Toelaatbaarheid

2. Op deze gronden zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemming toelaatbaar:
- a. plantsoenen, bermbeplantingen en andere groenvoorzieningen;
 - b. waterpartijen en waterlopen ten behoeve van de waterberging;
 - c. fiets- en voetpaden en andere verhardingen;
 - d. in- en uitritten;
 - e. banken, speelvoorzieningen alsmede straatmeubilair en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepaling:
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3.00 m bedragen.

Verhouding tot buisleidingenstrook

4. Op de gronden met de subbestemming GWI mogen bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen dan de buisleidingenstrook uitsluitend worden gebouwd indien dit niet in strijd is met de belangen van de betrokken leidingen terzake waarvan burgemeester en wethouders vooraf advies inwinnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

5. Bouwvergunning in afwijking van het oordeel van de betrokken leidingbeheerder wordt slechts verleend, indien vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij daartegen geen bezwaar hebben. Burgemeester en wethouders brengen bij afwijkend oordeel het advies of de adviezen schriftelijk ter kennis van Gedeputeerde Staten.

Artikel 9 Leidingen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Leidingen zijn binnen een afstand van 4.00 m van de subbestemming "brandstofleiding" mede bestemd voor een brandstofleiding.

Bouwvoorschriften

2. In of op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden bebouwd, zulks tot een hoogte van 3.00 m.

Verhouding tot andere bestemmingen in verband met gebouwen en andere bouwwerken

3. Indien en voorzover de in lid 1 bedoelde bestemming samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming leidingen en dat al dat geen in deze voorschriften omtrent voornoemde nadere bestemmingen is bepaald, uitsluitend is toegestaan of geldt indien een en ander niet in strijd is met de belangen van de betrokken leidingen terzake waarvan burgemeester en wethouders vooraf advies inwinnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

4. Bouwvergunning in afwijking van het oordeel van de betrokken leidingbeheerder wordt slechts verleend, indien vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij daartegen geen bezwaar hebben. Burgemeester en wethouders brengen bij afwijkend oordeel het advies of de adviezen schriftelijk ter kennis van Gedeputeerde Staten.

Aanlegvoorschriften

5. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van werkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

6. Het verbod als bedoeld in lid 5 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar, indien en voorzover het leidingbelang hierdoor niet evenredig wordt benadeeld.

Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

8. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 10 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en deze voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt, behoudens de in lid 3 opgenomen uitzonderingen, in ieder geval verstaan de onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken als:
 - a. opslagplaats voor één of meer vaten, kisten, containers, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen, voer- en vaartuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
 - b. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en/of verblijfsmiddelen.
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming en deze voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. het uitoefenen van detailhandel, voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de bestemming en/of deze voorschriften toegestaan, en de verkoop van goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het bedrijf.

Mogelijkheden tot vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in dit artikel vervatte verbodsbepalingen, indien strikte toepassing van die bepalingen leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waar tegen opgetreden kon worden en ook werd of wordt opgetreden.

2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit niet worden vergroot.

Artikel 12 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat bestaat op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan, of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat van het plan afwijkt, mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, met inachtneming van de grenzen die ten aanzien van het bouwen bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is, en mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van een vergroting van horizontale afmetingen die niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte.

Artikel 13 Strafbepaling

Overtreding van de verbodsbepalingen, gesteld in:

- artikel 9 lid 5;
- artikel 10 lid 1;

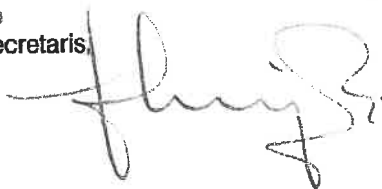
is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 14 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid".

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

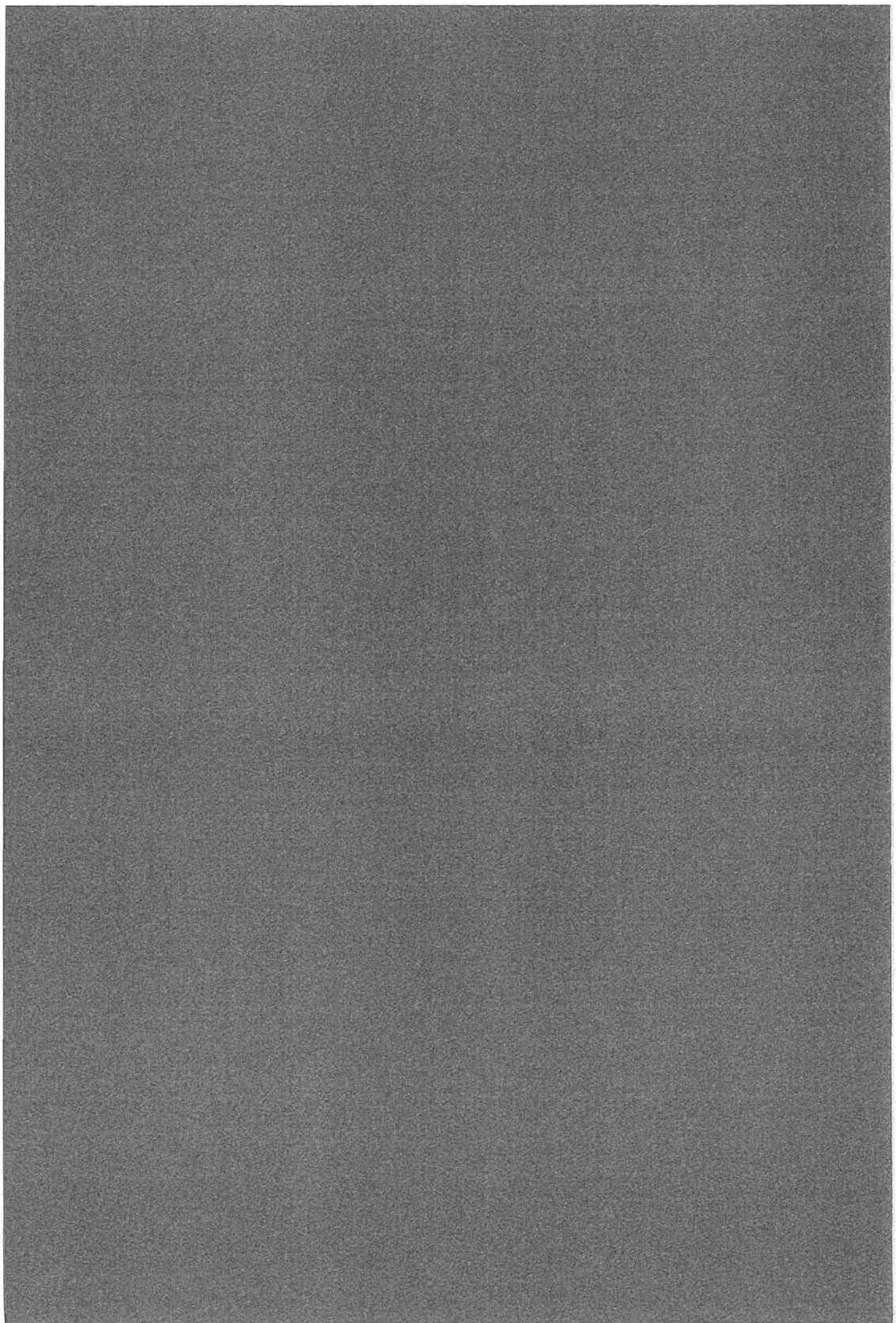
to
de secretaris,



de voorzitter,



bijlagen bij de voorschriften



STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

behorende bij de voorschriften van
het bestemmingsplan Hoefweg-Zuid
van de gemeente Bleiswijk

I.	INDELING OP GROND VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	biz. 3
0	Landbouw, jacht en bosbouw	
01	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	3
1/2/3	Industrie	
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	3
16	Verwerking van tabak	5
17	Vervaardiging van textiel	5
18	Vervaardiging van kleding, bereiden en verven van bont	6
19	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	6
20	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk (excl. meubels)	6
21	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	7
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	7
23	Aardolie- en steenkoolverwerkende industrie	7
24	Vervaardiging van chemische produkten	8
25	Vervaardiging van produkten van rubber en kunststof	9
26	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten	9
27	Vervaardiging van metalen in primaire vorm	10
28	Vervaardiging van produkten van metaal	11
29	Vervaardiging van machines en apparaten	12
30	Vervaardiging van kantoormachines en computers	12
31	Vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden	12
32	Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatie-apparatuur en -benodigdheden	13
33	Vervaardiging van medische apparaten/instrumenten, orthopedische artikelen e.d., precisie- en optische instrumenten en uurwerken	13
34	Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	13
35	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens en opleggers)	13
36	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	14
37	Voorbereiding tot recycling	14
4	Bouwnijverheid	
45	Bouwnijverheid	15
5	Reparatie van consumentenartikelen en handel	
50	Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen; benzineservicestation	16
51	Groothandel (excl. auto's en motorfietsen)	16
52	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	19
6	Vervoer, opslag en communicatie	
60	Vervoer over land	19
63	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	20
64	Post en telecommunicatie	20
7	Verhuur van roerende goederen en zakelijke dienstverlening	
71	Verhuur van transportmiddelen, machines en overige roerende goederen	20
72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	20
73	Speur- en ontwikkelingswerk	20
74	Overige zakelijke dienstverlening	21

Inhoudsopgave		2
9	Milieudienstverlening en overige dienstverlening	
90	Milieudienstverlening	21
93	Overige dienstverlening	22
II.	INDELING OP GROND VAN HET OPGESTELDE VERMOGEN	23

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
01 LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
01.1 Akker- en tuinbouw			
01.12 Tuinbouw			
- champignonkwekerijen (algemeen)	3.1	G/R	C
- champignonkwekerijen met mestfermentatie	3.2	G/Gr/R	C
- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2	G/Gr/S	C
01.4 Dienstverlening t.b.v. de landbouw			
- algemeen (o.a. loonbedrijven)	3.2	G/V	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt	3.1	G/V	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m ² bedraagt	2	G	-
- indien opslag bestrijdingsmiddelen zie SBI-code 51.55			
- KI-stations	3.1	G/Gr/V	-
- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven	1	-	-
15 VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
15.1 Slachterijen en vleesverwerking			
- slachterijen, vervaardiging van vleeswaren en vleesconserven	4.1	G/Gr	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G/Gr/V	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/Gr	-
- vetsmelterijen	5	Gr	C
- bewerking van darmen en verwerking van ander dierlijk afval	4.2	G/Gr	C
- vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m ² en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden	3.1	G/Gr	-
15.2 Visverwerking			
- algemeen	4.2	G/Gr	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.2	Gr	-
- indien drogen of roken	5	Gr	C
15.3 Groente- en fruitverwerking			
- algemeen	3.2	G/Gr/V	C
- vervaardiging van aardappelproducten	5	Gr	C
- indien vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m ²	3.1	G/Gr	-
- fruitconserven (jam)	3.1	G/Gr	C
- verwerking van koolsoorten	4.1	G/Gr	C
- drogen van groente of fruit of fabricage van uienconserven (zoutinleggerij)	4.2	G/Gr	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

Indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continuu factor
15.4 Vervaardiging van plantaardige en dierlijke oliën en vetten			
- algemeen	4.1	G/Gr	C
- indien met hexaan-extractie	4.2	G/Gr/R	C
- indien de productiecapaciteit 250.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G/Gr/R/S	C
- idem, met hexaan-extractie	5A	G/Gr/R	C
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van vetzuren en alkanolen 250.000 ton/jaar of meer bedraagt	5A	G/Gr/R	C
15.5 Vervaardiging van zuivelproducten			
15.51 Vervaardiging van zuivelproducten			
- algemeen	4.2	G	C
- vervaardiging van consumptiemelk- en melkproducten	3.2	G/V	C
- indien de productiecapaciteit voor melk-, wei-poeder of andere gedroogde zuivelproducten 1,5 ton/uur of meer bedraagt	5A	G	C
- indien concentratie van melk of melkproducten door middel van indamping met een waterverdampingscapaciteit van 20 ton/uur of meer	5A	G	C
- indien de melkverwerkingscapaciteit voor consumptiemelk of -producten en geëvaporiseerde melk of -producten 55.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G	C
15.52 Bereiding van consumptie-ijs			
- algemeen	3.2	G/V	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G	-
15.6 Vervaardiging van meel			
- algemeen	4.1	G/R/S	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G/S/V	C
- indien vervaardiging van zetmeel of zetmeelderivaten met een capaciteit van 10 ton/uur of meer	5A	G/Gr	C
15.7 Vervaardiging van diervoeder			
- mengvoeder algemeen	4.2	G/Gr/R/S	C
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van veevoeder 100 ton/uur of meer bedraagt	5A	G/Gr	C
- drogerijen met een waterverdampingscapaciteit van 10 ton/uur of meer	5A	G/Gr	C
- veevoeder n.e.g. ³⁾	5	G/Gr	C
15.8 Vervaardiging van overige voedingsmiddelen			
15.81/ Brood, beschuit, banket, koek en biscuit			
15.82 - algemeen	3.2	G/Gr/R/V	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G/Gr/V	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/Gr	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
15.83 Suiker	5	G/Gr	C
- algemeen	5A	G/Gr/R	C
- vervaardiging van suiker uit suikerbieten met een capaciteit van 2500 ton/dag of meer			
15.84 Verwerking van cacaobonen en vervaardiging van chocolade en suikerwerk	5	Gr	-
- cacao en chocolade	3.2	Gr	-
- indien vervaardigen van chocoladewerk met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 2.000 m ²	2	Gr	-
- idem, met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m ²	4.2	Gr	-
- suikerbranden	3.2	G/Gr/R/V	-
- suikerwerk	2	Gr	-
- idem, indien met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m ²	3.1	G/Gr/V	-
15.85 Deegwaren			
15.86 Overige voedingsmiddelen	4.1	Gr/R	-
t/m - algemeen	3.2	G/Gr/V	-
15.89 - theepakkerijen en soep(aroma)fabrieken zonder poederdrogen	4.2	Gr	-
- soep(aroma)fabrieken met poederdrogen	5	Gr	C
- koffiebranderijen			
15.9 Vervaardiging van dranken	4.2	G/Gr/R	C
15.91 Distilleerderijen en likeurstokerijen			
15.92 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting	4.2	G/Gr/R	-
- algemeen	5A	G/Gr	C
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van gist 5.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2	G/Gr/R	C
15.93/ Vervaardiging van overige alcoholische dranken			
15.94/ (exclusief bier)			
15.95	4.2	G/Gr	C
15.96/ Bierbrouwerijen en mouterijen			
15.97	4.1	G	C
15.98 Vervaardiging van mineraalwater en frisdranken			
16 VERWERKING VAN TABAK			
- algemeen	4.1	G/Gr	C
- vervaardigen van sigaren	3.2	G/Gr	-
17 VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			
17.1/ Bewerken en spinnen van textielvezels en weven van textiel			
17.2	3.2	G/Gr/R/S/V	-
- algemeen	4.2A	G	-
- indien 50 of meer weefgetouwen met schietspoelen aanwezig zijn	4.1	G/Gr	-
17.3 Textielveredeling			

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

Indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspec-ten ¹⁾	conti facto
17.4 Vervaardiging van textielwaren (excl. kleding)			
- huishoud- en woningtextiel, dekenstikkerijen e.d.	3.2	G	-
- zeilen, tenten, dekkleden en textielwaren n.e.g. ³⁾	3.1	G/Gr/S	-
17.5 Vervaardiging van overige textielproducten			
- algemeen	3.1	G/Gr	-
- tapijten en vloerkleden	4.1	G/Gr/R	-
17.6/ Vervaardiging van gehaakte en gebreide stoffen en			
17.7 artikelen			
- algemeen	3.1	G/R/V	-
- tricotstukgoederen	3.2	G/R/V	-
18 VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT			
18.1/ Algemeen	2	G/R	-
18.2			
18.3 Bereiden, verven en vervaardigen van (artikelen van) bont	3.1	Gr	-
19 VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)			
19.1 Looien en bewerken van leer	4.2	Gr/R/S	-
19.2 Vervaardiging van lederwaren (excl. kleding en schoeisel)	3.1	Gr/V	-
19.3 Vervaardiging van schoeisel	3.1	G/Gr/V	-
20 HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING VAN ARTIKELEN VAN HOUT, KURK, RIET EN VLECHTWERK (EXCL. MEUBELS)			
20.1 Primaire houtbewerking			
- houtzagerijen, -schaverijen e.d.	4.1* ⁴⁾	G/S	-
- houtverduurzaming met zoutoplossingen	3.2	G/S/V	-
- idem met organische oplossingen	4.2	G/Gr	-
- idem met creosoot of carbolineum	5	Gr	-
20.2 Vervaardiging van finer- en plaatmaterialen			
- triplex- en fineermaterialen	3.2	G/Gr/R/V	-
- vezel- en spaanderplaat	4.1	G/Gr/R/S	-
20.3 Vervaardiging van timmerwerk			
- algemeen (o.a. timmerwerkplaats)	3.2* ⁴⁾	G/R/S/V	-
- parket- en hardhoutvloeren	4.1	G/Gr	-
- geprefabriceerde houten gebouwen	4.1	G	-
20.4 Vervaardiging van houten emballage	3.2* ⁴⁾	G/S/R/V	-
20.5 Vervaardiging van overige artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk			
- overige artikelen van hout	3.2* ⁴⁾	G/S/R/V	-
- kurkwaren	3.2	Gr	-
- riet en vlechtwaren	2	R	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

4) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspec-ten ¹⁾	continu factor ²⁾
21 VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN			
21.1 Vervaardiging van pulp, papier en karton			
- algemeen	3.1	G/Gr/S	-
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur tot 15 ton/uur bedraagt	4.1A	G/Gr	C
- idem, indien de productiecapaciteit 15 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
21.2 Vervaardiging van papier- en kartonwaren			
- papierwaren	2	G	-
- golfkarton en kartonnage	3.2	G/Gr/V	C
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
22 UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			
22.1 Uitgeverijen	1	-	-
22.2 Drukkerijen en aanverwante activiteiten			
- dagbladdrukkerijen, offset-rotatiedrukkerijen met thermische drogerij en rotatie-diepdrukkerijen zonder terugwinning van oplosmiddelen	4.1	G/Gr	C
- rotatie-diepdrukkerijen met terugwinning van oplosmiddelen	3.2	G/Gr	C
- offset-drukkerijen zonder rotatiepersen, hoogdrukkerijen, kopieerinstallaties en vlakdrukkerijen n.e.g. ³⁾	3.1	G/Gr/V	C
- chemigrafische en fotolithografische bedrijven, zeefdrukkerijen, drukkerijen n.e.g. ³⁾ en grafische afwerkingsbedrijven (binderij e.d.)	2	G/Gr/R	-
- loonzetterijen	1	-	-
22.3 Reproductie van opgenomen media	3.1	G/Gr/R	-
23 AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE			
23.1 Vervaardiging van cokesovenproducten			
- algemeen	5	G/Gr/S	C
- productie van koelelektroden met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer	6A	G/Gr	-
- vergassing van steenkool, vervaardigen van cokes uit steenkool of breken, malen, zeven of drogen van steenkolen, of andere mineralen of derivaten daarvan met een capaciteit ten aanzien daarvan van 100.000 ton/jaar of meer	6A	G/Gr	-
23.2 Aardolieverwerking			
- raffinaderij	6	G/Gr/R	C
- indien de capaciteit voor het raffineren, kraken of vergassen van aardolie of aardoliefracties 10 ⁶ ton/jaar of meer bedraagt	6A	G/Gr/R	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

Indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	contifactor
- vervaardiging van smeeroïlen en -vetten (niet verbonden aan aardolieraffinaderij)	3.2	G/Gr/R/V	-
- aardolieverwerking n.e.g. ³⁾	5	Gr	-
24 VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN			
24.1/ Vervaardiging van basischemicaliën en farmaceutische producten			
24.4 producten			
- algemeen	5	G/Gr/R/S	C
- petrochemische producten of chemicaliën met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G/Gr/R	C
- vervaardigen, bewerken of verwerken van methanol met een productiecapaciteit van minder dan 100.000 ton/jaar	4.1	G/Gr/R	C
- idem, met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	C
- productie van vetzuren en alkanolen uit dierlijke en plantaardige oliën en vetten met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer	5A	G/Gr/R	C
- overige vetzuren- en alkanolen	4.2	G/Gr/R	C
- grondstoffen voor geneesmiddelen en fijnchemicaliën met een capaciteit van minder dan 1.000 ton/jaar	4.2	G/Gr/R	C
- anorganische en organische grondstoffen n.e.g. ³⁾ niet vallend onder de "post-Sevesorichtlijn"	4.2	G/Gr/R	C
- kleur- en verfstoffen	4.2	G/Gr/R	C
- idem, glazuren of emailles met een capaciteit van 5.000 ton/jaar of meer	4.2A	G/Gr/R	C
- geneesmiddelen	3.2	G/Gr/R/V	C
- idem, indien alleen formulering en afvullen	3.1	G/R/V	-
- verbandmiddelen	2	G/R	-
24.2 Vervaardiging van landbouwchemicaliën			
- algemeen	6	R	C
- indien met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer	6A	G/R	C
- indien alleen formulering en afvullen	5	R	C
24.3 Vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek			
24.5 Vervaardiging van zeep, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen, parfums en cosmetica			
24.6 Vervaardiging van overige chemische producten			
- algemeen	3.2	Gr/R/V	-
- lijm en plakmiddelen met gebruik van dierlijke grondstoffen	5	Gr	-
- vuurwerk, munitie en springstoffen	5	R	-
- chemische producten n.e.g. ³⁾ (24.66)	4.1	G/Gr/R	C
24.7 Vervaardiging van synthetische en kunstmatige vezels			
	4.2	G/Gr/R	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
25 VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF			
25.1 Vervaardiging van producten van rubber			
- banden en rubberregeneratie	4.2	G/Gr	C
- rubberproducten (excl. banden)	3.2	G/Gr/R	-
- vernieuwen van loopvlakken	4.1	G/Gr/R	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak kleiner is dan 100 m ²	3.1	G/Gr/R	-
25.2 Vervaardiging van producten van kunststof			
- algemeen	4.1	G/Gr/R	-
- indien met toepassing van fenolharsen	5	Gr	-
- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	G/Gr/R	-
26 VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN			
26.1 Vervaardiging van glas en glaswerk			
- algemeen	3.2	G	-
- vervaardigen, bewerken of verwerken van glas of glazen voorwerpen met een capaciteit van 10 ton/ uur of meer	4.2A	G/S	C
- vervaardigen van glaswol of glasvezels met een productiecapaciteit van minder dan 5.000 ton/jaar	4.2	Gr	-
- idem, met een productiecapaciteit van 5.000 ton/ jaar of meer	5	G/Gr	C
- glasbewerking	3.1	G/Gr	-
- glas-in-lood-zetterijen	2	G	-
26.2/ Vervaardiging van keramische producten			
26.3 - algemeen	4.1	G/S	-
- indien het motorisch vermogen van de elektrische ovens totaal minder dan 40 kW bedraagt	3.1	S	-
26.4 Vervaardiging van producten voor de bouw van gebakken klei	4.1	G/S	-
26.5 Vervaardiging van cement, kalk en gips			
26.51 Cement			
- algemeen	5	G/S	C
- indien productie van cement en/of cementklinkers met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G/S	C
26.52/ Kalk en gips			
26.53 - algemeen	4.1	G/S	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van kalk met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2A	G/S	-
26.6 Vervaardiging van producten van beton, cement en gips			
26.61/ Producten van beton (incl. stortklare beton), kalk-			
26.62/ zandsteen, cement en gips			
26.63/ - algemeen	4.1	G/S	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	contifactor
26.66 - indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van minder dan 100 ton/dag	4.2	G/S	-
- Idem, met een productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	5A	G	-
- producten van kalkzandsteen	3.2	G/S/V	-
- indien breken, malen zeven of drogen met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2A	G/S	-
26.64 Mortel			
- algemeen	3.2	G/S/V	-
- vervaardigen van cement- of betonmortel met een productiecapaciteit van 100 ton/uur of meer	4.2A	G/S	-
26.65 Producten van vezelcement			
- algemeen	3.2	G/R/S/V	-
- indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	4.2A	G/R/S	-
26.7 Natuursteenbewerking			
- algemeen	3.2	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	3.1	G/S	-
26.8 Vervaardiging van overige niet-metaalhoudende minerale producten			
26.81 Schuur-, slijp- en polijstmiddelen	3.1	G/S	-
26.82 Overige niet-metaalhoudende minerale producten			
- bitumineus wegebouw- en dakbedekkingsmateriaal	4.2	G/Gr/S	-
- indien de productiecapaciteit voor asfalt en asfaltproducten 100 ton/uur of meer bedraagt	5A	G/Gr	-
- indien de productiecapaciteit voor dakbedekkingsmateriaal minder dan 100 ton/uur bedraagt	4.1	G/Gr/S	-
- minerale producten n.e.g. ³⁾	3.2	Gr/S/R/V	-
- indien de productiecapaciteit voor steenwol 5.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G/Gr/S	C

27 VERVAARDIGING VAN METALEN IN PRIMAIRE VORM

- ijzer en staalindustrie algemeen	5	G/Gr/S	-
- non-ferro metaalindustrie algemeen (excl. ertsvoor- bewerking)	4.2	G/S	-
- profielzetterijen en draadtrekkerijen met een pro- ductieoppervlakte kleiner dan 2.000 m ²	4.2	G	-
- malen, roosten, pelletiseren, of doen sinteren van ertsen of derivaten daarvan met een capaciteit van 1.000 ton/jaar of meer	5A	G/Gr/S	C
- indien de capaciteit voor de productie van primaire non-ferrometalen 1.000 ton/jaar of meer bedraagt	5A	G/S	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien de capaciteit voor de productie van ruwrijzer of ruw staal 1.000 ton/jaar of meer bedraagt	6A	G/Gr/S	C
- indien productie van metalen buizen door middel van walsen, trekken of lassen met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- warmbandwalserijen en koudbandwalserijen voor het tot platen omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K en waarvan de dikte van het aangevoerde materiaal groter is dan 1 mm, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- walserijen of trekkerijen voor het tot profiel- en stafmateriaal omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- smelterijen of gieterijen van metalen of hun legeringen met een productiecapaciteit van 4.000 ton/jaar of meer voorzover het smeltpunt van de metalen en hun legeringen hoger is dan 800 K	5A	G	-
- gieterijen			
- ijzer en staal	4.1	G/S	-
- non-ferrometalen	3.2	G/Gr/S	-

28 VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL

28.1 Vervaardiging van metaalconstructiewerken, ramen, deuren en kozijnen

- | | | | |
|---|--------------------|---|---|
| - algemeen | 4.1* ³⁾ | G | - |
| - samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in een gesloten gebouw ondergebracht productieoppervlak van 2.000 m ² of meer | 5A | G | - |

28.2/ 28.3 Vervaardiging van tanks en reservoirs en van ketels en radiatoren voor centrale verwarming en van stoomketels

28.21/ Tanks, reservoirs en (stoom)ketels

- | | | | |
|---|-----|---|---|
| - algemeen | 4.2 | G | - |
| - produceren en renoveren van metalen ketels of tanks met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer | 5A | G | - |

28.22 Producten voor centrale verwarming

28.4 Smeden, persen, stampen en profielwalsen van metaal

- | | | | |
|--|-----|---|---|
| - algemeen | 4.1 | G | - |
| - stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven | 3.2 | G | - |
| - smederijen van ankers en kettingen met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer | 5A | G | - |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspec-ten ¹⁾	conti facto
28.5 Oppervlaktebehandeling en overige metaalbewerking			
28.51 Oppervlaktebehandeling			
- algemeen	3.2	G/Gr/S/R/V	-
- stralen, thermisch verzinken en vertinnen	4.1	G/Gr/S	-
28.52 Lasinrichtingen, bankwerkerijen	3.2* ³⁾	G/Gr/V	-
28.6 Vervaardiging van scharen en bestek, gereedschap en hang- en sluitwerk			
- algemeen	3.2* ³⁾	G/V	-
- indien met lakspuiterij	3.2	G/Gr/V	-
28.7 Vervaardiging van overige producten van metaal			
- schroeven, massadraaiwerk, veren e.d. (metaal-waren)	3.2	G	-
- metalen emballage-industrie	3.2	G/Gr/R/V	-
- produceren, renoveren of schoonmaken van metalen vaten met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	4.2A	G/Gr	-
<u>29 VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN</u>			
- algemeen	4.1* ³⁾	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
- samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in een gesloten gebouw ondergebracht productieoppervlak van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- reparatie van machines en apparaten	3.1	G	-
<u>30 VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</u>			
	4.1* ³⁾	G	-
<u>31 VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN</u>			
31.1/ Vervaardiging van elektromotoren, generatoren, transfor-	4.2	Gr/R	-
31.2 motoren, schakel- en verdeelinrichtingen			
31.3 Vervaardiging van geïsoleerde kabel en draad	4.1	G/Gr	-
31.4 Vervaardiging van accumulatoren, elektrische elementen en batterijen	3.2	G/Gr/S/R/V	-
31.5 Vervaardiging van elektrische lampen, buizen en verlichtingsbenodigdheden	5	Gr/R	-
31.6 Vervaardiging van overige elektrotechnische benodigdheden n.e.g. ⁴⁾	3.1	G/Gr/R	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
32 <u>VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO- EN TELECOMMUNICATIE-APPARATUUR EN -BENODIGDHEDEN</u>	3.2	G/Gr/S/R/V	-
33 <u>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE APPARATEN/INSTRUMENTEN, ORTHOPEDISCHE ARTIKELEN E.D., PRECISIE- EN OPTISCHE INSTRUMENTEN EN UURWERKEN</u>	2	G/Gr/R	-
34 <u>VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS</u>			
34.1 Vervaardiging van auto's (incl. assemblage)			
- algemeen	5	G/Gr	-
- indien het productieoppervlak kleiner is dan 10.000 m ²	4.2	G/Gr	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G	-
34.2 Carrosseriebouw en vervaardiging van aanhangwagens en opleggers			
- algemeen	4.1	G/Gr	-
- caravans, kampeerwagens en aanhangwagens voor personenauto's	3.2	G/Gr	-
34.3 Vervaardiging van auto-onderdelen en -accessoires	3.2	G/V	-
35 <u>VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS)</u>			
35.1 Scheepsbouw en scheepsreparatie			
- houten schepen	3.1	G/Gr/S	-
- kunststof schepen	3.2	G/Gr/R/S	-
- metalen schepen algemeen	4.1	G/Gr/S	-
- indien bouwen, onderhouden, repareren of behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn te meten lengte van 25.00 m of meer en/of beproeven verbrandingsmotoren met voorzieningen of installatie voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G	C
- scheepsschilderbedrijven	4.2	G/Gr/S/R	C
- scheepsloperijen	5	G	-
35.2 Vervaardiging van rollend spoor- en tramwagematerieel			
- algemeen	3.2	G/Gr/S/V	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspec-ten ¹⁾	conti facto
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
35.3 Vervaardiging van vlieg- en ruimtevaartuigen (incl. reparatie)			
- algemeen	5	G	-
- zonder proefdraaien motoren	3.2	G/Gr/V	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer en/of straalmotoren of turbines met een stuwkracht van 9 KN of meer	5A	G	-
35.4 Vervaardiging van rijwielen, motorrijwielen en invalidenwagens	3.2	G/Gr/R/V	-
35.5 Vervaardiging van overige transportmiddelen	3.2	G/Gr/R/V	-
<u>36 VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.⁴⁾</u>			
36.1 Vervaardiging van meubels			
- houten of metalen meubels algemeen	3.2* ³⁾	G/S/R/V	-
- indien met lakspuiterij	3.2	G/Gr/S/R/V	-
- kunststof meubels algemeen	4.1	G/Gr/R	-
- indien met toepassing van fenolharsen	5	Gr	-
- rietmeubels en matrassen	3.1	G/Gr/R/S/V	-
- meubelstofleerderijen	1	-	-
- overige meubels	2	G/Gr/R	-
36.2 Vervaardiging van sieraden e.d.	2	G/Gr/R	-
36.3 Vervaardiging van muziekinstrumenten	3.1	G	-
36.4/ Vervaardiging van spellen, speelgoed- en sportartikelen	3.1	G/Gr/V	-
36.5			
36.6 Vervaardiging van overige goederen n.e.g.⁴⁾			
- vervaardiging van linoleum en vloerzeil	5	Gr	-
- sociale werkplaatsen	3.1* ³⁾	Gr/V	-
- idem; met lakspuiterij	3.2	G/Gr/S/R/V	-
- vervaardiging van overige goederen n.e.g. ⁴⁾	3.1	G/Gr/V	-
<u>37 VOORBEREIDING TOT RECYCLING</u>			
37.1 Voorbereiding tot recycling van metaalafval			
- herwinning van ijzer en staal (o.a. autoshredders)	5	G	C
- sorteren van oud ijzer	3.2	G/R/V	-
- indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ²	3.1	G/R/S/V	-
37.2 Voorbereiding tot recycling van overig afval			
- algemeen	4.2	G/S	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien breken, malen, zeven of drogen van grond met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer			
. in de open lucht	5A	G/S	-
. uitsluitend in gesloten gebouwen	4.2A	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van puin met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer in de open lucht	5	G/S	-
45 BOUWNIJVERHEID			
45.1/ Bouwrijp maken van terreinen/			
45.2 Burgerlijke en utiliteitsbouw; grond-, water- en wegenbouw (excl. grondverzet)			
- burgerlijke en utiliteitsbouw algemeen (aannemingsbedrijven), gemeentewerf	3.1	G/S/R	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/S	-
- heiersbedrijven, betonijzervlechtbedrijven, slopersbedrijven en steigerbouwbedrijven	3.2	G/S/R	-
- grond-, water- en wegenbouwkundige bedrijven algemeen (aannemingsbedrijven)	3.2	G/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt	3.1	G/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/S	-
45.3 Bouwinstallatie			
- loodgieters- en fitterswerk, installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparatuur en sanitair, isolatiewerkzaamheden	2	G/R	-
- indien met spulterij	3.1	G/Gr/R	-
- elektrotechnische installatie	2	G/R	-
45.4 Afwerken van gebouwen			
- schilderen, glaszetten, afwerken van vloeren en wanden, stukadoren en overige afwerking	3.1	G/Gr/S/R	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/Gr/R/S	-
- woningstofeerderijen	1		-
45.5 Verhuur van bouw- en sloopmachines met bedienend personeel			
- algemeen	3.2	G/V	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt	3.1	G/V	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspec-ten ¹⁾	contir factor
50 HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
50.1/ Handel in en reparatie van auto's			
50.2 - groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2	G/V	-
- overige groothandel	3.1	G/V	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- detailhandel in auto's	2	G	-
- detailhandel in vrachtauto's	3.1	G/Gr/V	-
- autoreparatiebedrijven algemeen	2	G/R/V	-
- reparatie van vrachtwagens	3.1	G/Gr/V	-
- tectyleerinrichtingen	3.2	Gr/V	-
- autoplaatwerkerijen	3.2	G	-
- autospuitinrichtingen	3.1	G/Gr/R	-
- autobeklederijen	1	-	-
- autowasserijen	3.1	G/V	-
- sleepbedrijven van voertuigen	3.2	G	C
50.3 Handel in auto-onderdelen en -accessoires			
- groothandel	3.1	G/V	-
- idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
50.4 Handel in en reparatie van motorfietsen en onderdelen en accessoires			
- groothandel	3.1	G/V	-
- idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- detailhandel	2	G	-
- reparatie	2	G	-
50.5 Benzineservicestations			
- algemeen	3.1	V	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/Gr/R/V	-
- indien verkoop LPG	3.2	R/V	-

51 GROOTHANDEL³⁾ (OP- EN OVERSLAG VAN GOEDEREN ZONDER VERWERKING, EXCL. AUTO'S EN MOTORFIETSEN)

51.2 Groothandel in landbouwproducten en levende dieren:

51.21/ Granen, zaden en veevoeders, bloemen en planten

51.22 - akkerbouwproducten algemeen assortiment, fijne zaden en peulvruchten, bloemen, planten en tuinbenodigdheden	2	G/Gr/S/R	-
- zaaigoed en pootgoed, hooi en stro, meng-, kracht- en ruwvoeder en meststoffen (niet explosief)	3.1	Gr/G/R/S/V	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) Op- en overslagbedrijven zijn soms gecombineerd met eigen activiteiten in het goederenvervoer: in dat geval dient ook de categorie-indeling volgens SBI-code 60.2 in acht te worden genomen.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien op- of overslag van granen, meelsoorten, zaden, gedroogde peulvruchten, maïs of derivaten daarvan of veevoeder met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2A	G/S	-
- overige op- en overslag van granen	3.2	G/S/R/V	-
- opslag met koelinstallaties met een koelvermogen van 300 kW of meer	3.2	G/S/R/V	-
- dierlijke en plantaardige oliën en vetten, oliehoudende grondstoffen	3.2	G/Gr/V	-
- akkerbouwproducten n.e.g. ³⁾	2	G/Gr/R/S/V	-
51.23 Levende dieren			
- levend vee	3.2	G/Gr/V	C
- wilde dieren, siervissen, siervogels en huisdieren	3.1	G/Gr	C
51.24/ Huiden, vellen, leder, ruwe tabak	3.2	Gr/V	-
51.25			
51.3 Groothandel in voedings- en genotmiddelen			
- algemeen	3.1	G/R/V	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.4 Groothandel in overige consumentenartikelen			
- vuurwerk en munitie	3.2	R/V	-
- overige	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.5 Groothandel in intermediaire goederen (excl. agrarische), afval en schroot			
51.51 Brandstoffen en andere minerale olieproducten			
- minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2	G/Gr/R/V	-
- vaste brandstoffen			
. algemeen	5	G/S	-
. indien het opslagterrein kleiner is dan 2.500 m ²	3.2	G/S/V	-
. inrichting voor de op- en overslag van steenkool met een opslagcapaciteit van 2.000 m ² of meer	5A	G/S	C
- vloeibare brandstoffen			
. ondergrondse opslag met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	2	Gr	-
. bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K3-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	3.1	R	-
. bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K1/K2-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	3.2	Gr/R	-
. opslag met een capaciteit van 1.000 m ³ of meer maar minder dan 100.000 m ³	4.1	R	-
. opslag met een capaciteit van 100.000 m ³ of meer	5	R	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	contifactor
- gasvormige brandstoffen:			
- algemeen	4.1	R	-
- bovengrondse opslag van butaan, propaan, LPG met een capaciteit van 50 tot 250 m ³	4.2	R	-
- opslag van butaan, propaan, LPG met een capaciteit van 250 m ³ of meer	5	R	-
- opslag van gasflessen met een capaciteit van 10 à 50 m ³	3.2	R	-
51.52 Metalen en metaalertsen			
- metaalertsen algemeen	5	G/S	C
- indien de oppervlakte voor de opslag 2.000 m ² of meer bedraagt	5A	G/S	C
- ijzer, staal en halffabrikaten	4.1	G	-
- non-ferrometalen en halffabrikaten	3.2	G/V	-
51.53 Hout en bouwmaterialen			
- grond, zand en grind met een oppervlakte van 1.000 m ² of meer	3.2	G/S/V	-
- verf en verwaren	3.2	R/V	-
- overige	3.1	G/R/S/V	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/R/S	-
51.54 IJzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur			
- algemeen	3.1	G/R/V	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.55 Chemische producten			
- chemische grondstoffen en chemicaliën voor industriële toepassing algemeen	4.2	R	-
- op- of overslag van brandbare explosieve, sterk prikkelende of giftige gassen: zie gasvormige brandstoffen (51.51)			
- opslag van niet-reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	3.1	R	-
- bestrijdingsmiddelen			
- algemeen	5	R	-
- indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 2.500 m ² bedraagt	4.2	R	-
- indien de oppervlakte van de opslagruimte 300 t/m 1.000 m ² bedraagt	4.1	R	-
- indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 300 m ² bedraagt	3.2	R	-
- indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 600 m ² bedraagt en een automatische gasblusinstallatie wordt toegepast	3.1	R	-
- indien de opslagcapaciteit minder dan 10 ton bedraagt	2	R	-
- kunstmeststoffen	3.1	S/R	-
- rubber	3.1	G/Gr/V	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
51.56 Overige intermediaire goederen			
- textielgrondstoffen en -halfabrikaten	3.1	Gr/V	-
- papier en karton	3.1	G/R/V	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- overige	2	G/Gr/R/V	-
51.57 Afval en schroot			
- autosloperij	3.1	G/R	-
- op- en overslag alsmede sorteren van oud ijzer, schroot, puin, glas en hout (excl. radio-actief afval)	3.2	G/R/V	-
- idem, indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ²	3.1	G/R/S/V	-
- op- en overslag van dierlijk afval	4.2	Gr	-
- overige	3.1	G/R/V	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.6 Groothandel in machines, apparaten en toebehoren			
- machines voor de bouwnijverheid	3.2	G/V	-
- overige	3.1	G/V	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.7 Overige gespecialiseerde groothandel en groothandel met algemeen assortiment			
- algemeen	3.1	G/R/V	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G/R	-
52 DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN			
52.7 Reparatie t.b.v. particulieren			
- rijwielreparatie	2	G	-
- overige (o.a. elektrische huishoudelijke apparatuur, schoenen)	1	-	-
60 VERVOER OVER LAND			
60.2 Vervoer over de weg			
- goederenwegvervoer- en busbedrijven	3.2	G/V	C
- idem, indien stalling van vrachtauto's en toerwagens in een gesloten gebouw en indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt	3.1	G/V	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G/V	C
- idem, indien stalling van vrachtauto's met koelinstallaties in de open lucht	4.2	G	C
- idem, indien schoonmaken tanks zie SBI-code 74.7			
- taxibedrijven	3.1	G/V	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	contir factor
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	-	C
63 DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
63.1 Laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag			
- loswal	3.2	G	-
- overige op- en overslag, zie SBI-code 51		-	-
63.2 Overige dienstverlening t.b.v. het vervoer n.e.g. ³⁾			
- stalling algemeen	3.1	G/Gr/R/V	C
- caravan- en fietsenstalling	2	G	C
63.4 Expediteurs, cargadoors en bevrachters; weging en meting	3.2	G/V	C
64 POST EN TELECOMMUNICATIE			
64.12 Koeriersdiensten			
- algemeen	3.1	G/V	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	-	C
71 VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES EN OVERIGE ROERENDE GOEDEREN			
71.1 Autoverhuur			
- algemeen	3.1	G/V	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G	-
71.2 Verhuur van overige transportmiddelen	3.2	G	C
71.3 Verhuur van machines en werktuigen			
71.31/ Landbouw-, bosbouw- en bouwmachines en -werktuigen			
71.32			
- algemeen	3.2	G/V	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt	3.1	G/V	C
71.33 Kantoomachines en computers	2	G	-
71.34 Overige machines en werktuigen n.e.g. ³⁾	3.1	G/V	C
71.4 Verhuur van overige roerende goederen	2	G/V	-
- algemeen	3.1	G/V	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
72 COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIEBUREAUS E.D.			
72.5 Onderhoud en reparatie van computers en kantoor- machines	1	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
73 <u>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</u>			
73.1 Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	3.1	R	-
74 <u>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</u>			
74.4 Reclamebureaus e.d.: reclameverspreiding, reclameverlichting, reclameschilders, standbouw	3.1*	G	-
74.7 Reiniging van gebouwen en transportmiddelen e.d.			
- reiniging van gebouwen en installaties van gebouwen (glazenwasserijen, kantoorreiniging, schoorsteenvegers, cv-ketelreiniging e.d.)	2	G	-
- ongediertebestrijding en ontsmetting	3.2	R	-
- schoonmaken van schepen	4.2	G/Gr/S/R	C
- schoonmaakbedrijven n.e.g. ³⁾	4.1	G/Gr/R/V	C
74.8 Overige zakelijke dienstverlening			
- foto-ontwikkelcentrale	2	-	-
- loonpakkerij	3.1	G/V	-
90 <u>MILIEUDIENSTVERLENING</u>			
- afvalwaterinzameling en -behandeling			
. rioolgemalen	2	Gr	C
. rioolwaterzuiveringsinrichtingen	4.1	G/Gr	C
. idem, indien inrichting met waterstraal- of oppervlaktebeluchters, met een capaciteit van 100.000 tot 300.000 i.e.	4.2A	G/Gr	C
. idem, met een capaciteit van 300.000 i.e. of meer	5A	G/Gr	C
. indien thermische slijdroging	5	G/Gr	-
- afvalinzameling			
. algemeen	3.1	G/V	-
. vuiloverslagstations	4.2	G/Gr/S	C
- afvalbehandeling (voor op- en overslag van afvalstoffen zie SBI-code 51)			
. vuilsortering	3.2	G/Gr/V	-
. vuilverbranding, mechanische afvalscheiding	4.2	G/Gr/S	C
. compostering in de open lucht	5	Gr/S	-
. compostering in gesloten gebouwen	3.2	G/Gr/S/R/V	-
. kabelbranderijen	4.1	Gr	-
. verwerking van olie-achtige afval, terugwinning van oplosmiddelen	3.2	G/Gr/R/V	C
. verwerking fotochemisch en galvano-afval	3.1	G/S	-
- verwerking van dierlijk afval: zie SBI-code 15.1/15.7			

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

4) * = Zie ook hoofdstuk II van deze staat.

SBI-code/Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	contir factor
- indien breken, malen, zeven of drogen van grond of puin, zie SBI-code 37.2	-	-	-
- verwerking van radio-actief afval	6	R	C

93 OVERIGE DIENSTVERLENING

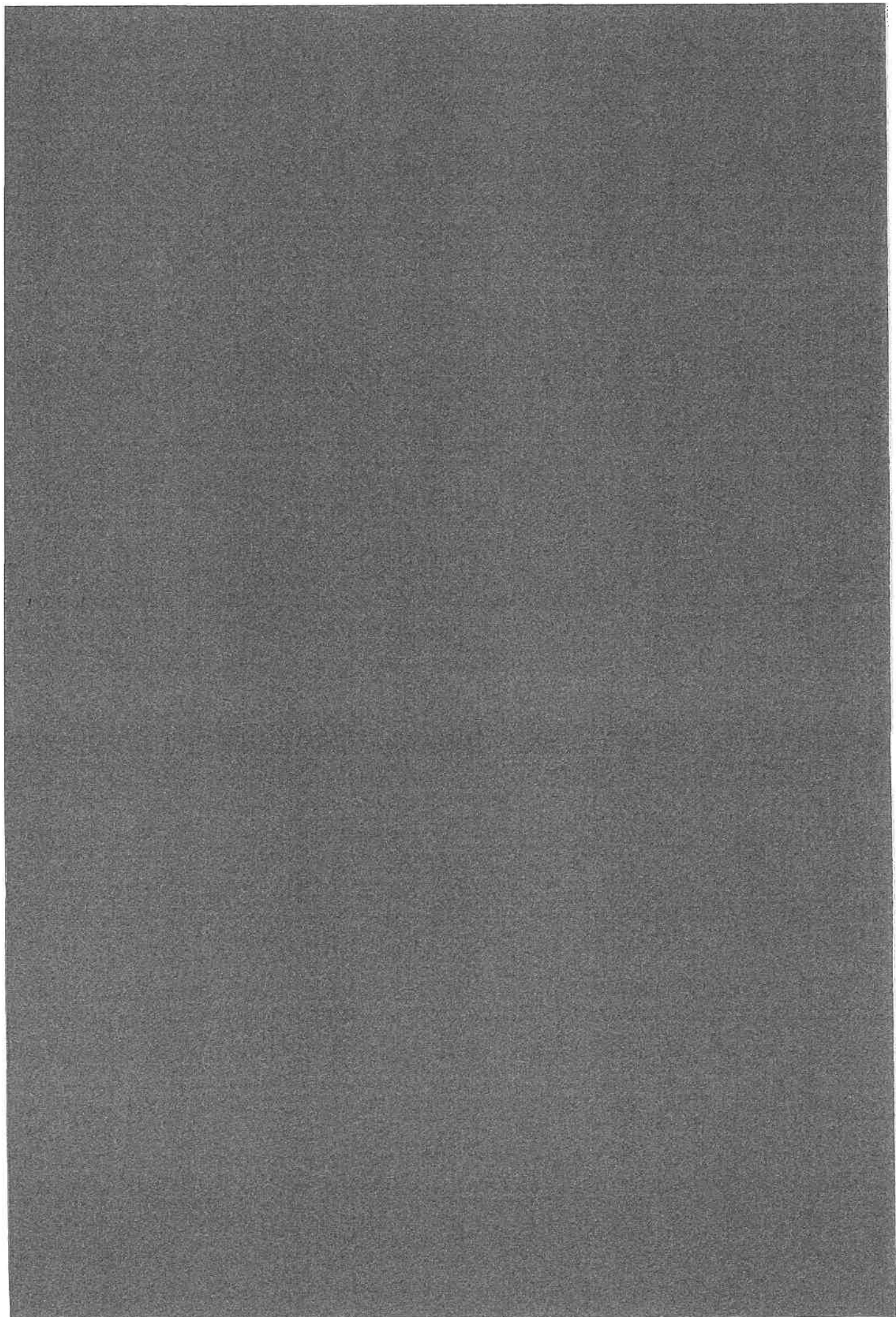
93.01 Reinigen van kleding en textiel			
- wasserijen en linnenverhuur	3.2	G/Gr/V	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt	3.1	G/Gr/V	C
- tapijtreiniging	3.1	G/V	-
- stoppage- en oppersinrichtingen	1	-	-
- chemische wasserijen en ververijen	2	G/Gr/R/V	-
- wasverzendinrichtingen	2	G	-
- wassalons, wasserettes	1	-	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

Omschrijving	categorie
A. Inrichtingen met een totaal geïnstalleerd motorisch vermogen van elektromotoren en verbrandingsmotoren van 15 MW of meer en inrichtingen voor het verstoken van brandstoffen met een thermisch vermogen van 50 MW of meer:	5A
- indien het bedrijf volgens de indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I) is ingedeeld in de categorieën 1 t/m 5	
- indien het bedrijf is ingedeeld in categorie 6	6A
B. Inrichtingen die in de bedrijvenlijst van hoofdstuk I zijn ingedeeld in de categorie 4.1 en waarvan de categorie-indeling is gekenmerkt met 4.1*:	
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 300 kW maar minimaal 100 kW bedraagt	3.2
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 100 kW maar minimaal 20 kW bedraagt	3.1
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 20 kW	2
C. Inrichtingen die in de bedrijvenlijst van hoofdstuk I zijn ingedeeld in de categorie 3.2 en waarvan de categorie-indeling is gekenmerkt met 3.2*:	
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 100 kW maar minimaal 20 kW bedraagt	3.1
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 20 kW	2
D. Inrichtingen die in de bedrijvenlijst van hoofdstuk I zijn ingedeeld in de categorie 3.1 en waarvan de categorie-indeling is gekenmerkt met 3.1*:	
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 20 kW	2

kaart(en)



(10)(2)(e)

Van: **(10)(2)(e)** <**(10)(2)(e)**@lansingerland.nl>
Verzonden: donderdag 2 september 2021 15:57
Aan: **(10)(2)(e)**; **(10)(2)(e)**; **(10)(2)(e)**; **(10)(2)(e)**
CC: **(10)(2)(e)**; **(10)(2)(e)**; **(10)(2)(e)**
Onderwerp: RE: bestemmingsplan bleizo-west

Here you can download the attached files:

<https://bestanden.lansingerland.nl/FileCap/download?id=ZzdO5B3WzAqXMLjPrLtsPHYoZ&fec=y&pw=ZnaNTZF1rJvRS6>

Hoi **(10)(2)(e)**

Dat actiepunt stond inderdaad nog op mijn lijstje. Hierbij het antwoord.

Qua bestemmingsplannen maakten we altijd onderscheid in Hoefweg Noord (Prisma) en Hoefweg Zuid (Bleizo). Noord is boven de A12, Zuid is onder de A12.

Voor het gedeelte boven de A12 is het vigerende bestemmingsplan 'Hoefweg Noord' van 2013. Bestemming: bedrijventerrein. In te zien via ruimtelijkeplannen.nl.

Voor het gedeelte onder de A12 is in 2013 het bestemmingsplan 'Hoefweg Zuid' vastgesteld. Bestemming: bedrijventerrein. Dat bestemmingsplan is echter vernietigd door de Raad van State, omdat er geen goede MER procedure was gevolgd.

Voor het gedeelte onder de A12 gelden nu twee bestemmingsplannen. Voor de westkant een bestemmingsplan uit 1999: agrarisch gerelateerde bedrijven toegestaan. Voor de oostkant is in 2016 het bestemmingsplan Hoefweg Zuid (oost) vastgesteld. Bestemming: bedrijventerrein. In te zien op ruimtelijkeplannen.nl.

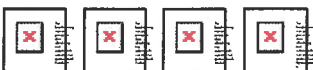
Het plan uit 1999 tref je bijgevoegd aan. Bestemming is bedrijventerrein met de aanduiding 'uitsluitend agro-gerelateerde bedrijven toegestaan'.

Met een vriendelijke groet,

Gemeente Lansingerland

(10)(2)(e)

Projectleider Gebiedsontwikkeling
 Tel. 14 010



Van: **(10)(2)(e)** <**(10)(2)(e)**@pzh.nl>
Verzonden: donderdag 2 september 2021 15:06
Aan: **(10)(2)(e)**; **(10)(2)(e)**@lansingerland.nl; **(10)(2)(e)**@pallasadvies.nl; **(10)(2)(e)**
 <**(10)(2)(e)**@zoetermeer.nl>; **(10)(2)(e)**; **(10)(2)(e)**@lansingerland.nl
CC: **(10)(2)(e)**; **(10)(2)(e)**@pzh.nl; **(10)(2)(e)**; **(10)(2)(e)**@pzh.nl; **(10)(2)(e)**

(10)(2)(e)@pzh.nl>

Onderwerp: bestemmingsplan bleizo-west

Dag allemaal,

Maandag hadden wij overleg over Bleizo-West. Ik vroeg jullie toen naar het geldende bestemmingsplan voor de locatie, omdat dat niet op ruimtelijkeplannen.nl staat. Ook speelden er jaren geleden een uitspraak van de Raad van State. Zouden jullie het vigerende bestemmingsplan ons toe kunnen sturen (en/of het op ruimtelijkeplannen kunnen laten zetten)?

(10)(2)(e) als ik me niet vergis gaf jij aan dat voor de locatie een agrarische bestemming geldt. Bedoelde jij misschien dat het gaat om een bedrijventerrein met daarbij het label agrologistiek?

Dank voor de reactie alvast.

Hartelijke groet,

(10)(2)(e)

Projectleider



M (10)(2)(e)

E (10)(2)(e)@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

De gemeente Lansingerland streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Voor meer informatie over onze gemeente of onze producten en diensten kunt u terecht op onze website www.lansingerland.nl.

(10)(2)(e)

Van: (10)(2)(e)
Verzonden: dinsdag 31 augustus 2021 09:33
Aan: (10)(2)(e)
CC: (10)(2)(e)
Onderwerp: Bestemmingsplan naar Provincie

Nog even een puntje uit mijn aantekeningen van gesprek gisteren. Jullie moeten het bestemmingsplan voor Bleizo-West naar de Provincie sturen.

Lijkt mij goed om dat snel te doen

Met vriendelijke groet,

(10)(2)(e)

(10)(2)(e)

Gemeente Zoetermeer
Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer
Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer
Telefoonnummers: 14 079; direct (10)(2)(e)
www.zoetermeer.nl

(10)(2)(e)

Van: (10)(2)(e)
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 17:05
Aan: (10)(2)(e); (10)(2)(e); Bestuurssecretariaat
CC: (10)(2)(e); (10)(2)(e); (10)(2)(e)
Onderwerp: Bestuurlijk overleg Bleizo-West woensdag 15.30 - 16.30 / voorbespreking
14.30-15.30
Bijlagen: scenarios 20.4.pptx

Beste (10)(2)(e) en (10)(2)(e)

Hierbij alvast info vooraf t.b.v. bestuurlijk overleg met Lansingerland over Bleizo-West o.l.v. APPM.
(10)(2)(e) en ik spreken jullie vooraf en zullen dan deze korte annotatie nader toelichten.

Ter info is de presentatie van de scenario's vast toegevoegd. Morgen wordt deze door APPM uiteraard kort toegelicht.

Wat betreft de bespreekpunten op de agenda over het vervolgproces het volgende:

(11)(1)

(10)(2)(e)
(10)(2)(e)

Telefoonnummers: 14 079; direct (10)(2)(e)
www.zoetermeer.nl

(1 1) (1)

$(1\ 1)$ (1)

(1 1) (1)

(1 1) (1)

(1 1) (1)

$(1\ 1)$ (1)

(1 1) (1)

(1 1) (1)

(1 1) (1)

(1 1) (1)

(1 1) (1)

(1 1) (1)

(1 1) (1)

(1 1) (1)

(1 1) (1)

(1 1) (1)

(1 1) (1)

(10)(2)(e)

Van: **(10)(2)(e)** <**(10)(2)(e)**@lansingerland.nl>
Verzonden: dinsdag 5 februari 2019 15:36
Aan: **(10)(2)(e)**; **(10)(2)(e)**; **(10)(2)(e)**
Onderwerp: Bestuurlijke opdracht Bleizo-West - verdagen van de aanbesteding

Beste collega's,

Vanochtend heeft ons college de bestuurlijke opdracht over Bleizo-West besproken. Alhoewel we akkoord hebben op de opdracht, is tegelijkertijd afgesproken dat er nog enkele aanpassingen nodig zijn. Als gevolg hiervan kunnen we vandaag de aanbesteding dus niet opstarten. De gevraagde aanpassing heeft te maken met het idee dat de

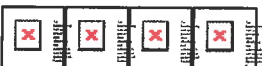
(11)(1)

Morgenochtend ter voorbereiding kunnen we het hier wat uitgebreider over hebben. Ik zal in ieder geval alvast proberen een nieuwe planning op te stellen.

Met een vriendelijke groet,

Gemeente Lansingerland

(10)(2)(e)
(10)(2)(e)
 Tel. 14 010 / **(10)(2)(e)**



 De gemeente Lansingerland streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Voor meer informatie over de gemeente Lansingerland en onze gemeentelijke producten en diensten kunt u terecht op <http://www.lansingerland.nl>. Voor vragen, meldingen en suggesties kunt u ons bellen op werkdagen van 08:30 tot 17:00 uur op 14 010.

(10)(2)(e)

Van: (10)(2)(e)
Verzonden: maandag 8 juni 2020 16:25
Aan: (10)(2)(e); (10)(2)(e); (10)(2)(e)
CC: (10)(2)(e); (10)(2)(e)
Onderwerp: Bestuurlijke opdracht Bleizo-West
Bijlagen: Raadsmemo bestuurlijke opdracht Bleizo-West mei 2020.docx

Hoi (10)(2)(e), (10)(2)(e) en (10)(2)(e)

De bestuurlijke opdracht voor het opstellen van een ontwikkelstrategie voor Bleizo-West (zie bijlage) is door het college op 12 mei vastgesteld. Budget kon niet geregeld worden via de reguliere begroting. Door de rekeningcommissie Bleizo is voorgesteld de kosten van deze opdracht te dekken uit de grex Bleizo om verdere vertraging te voorkomen. In de raadscommissie over de verbonden partijen is een voorstel daartoe positief ontvangen en op 2 juni heeft de raad besloten de GR Bleizo te vragen haar begroting hierop aan te passen.

Als binnenkort ook de raad van Lansingerland en het AB Bleizo hier een akkoord op geven (en dat zal naar alle waarschijnlijkheid gebeuren) kunnen we begin juli aan de slag met de opdracht.

Lansingerland zal penvoerder worden van de opdracht. Bij het opstellen van de opdracht is met Lansingerland besloten om extern een zware projectleider voor deze opdracht te zoeken en daar vanuit beide gemeenten een junior/medior projectmanager naast zetten. (10)(2)(e) en ik vervullen hierbij de rol van strategisch adviseur.

Sinds vorige week is (10)(2)(e) ambtelijk opdrachtgever. Hij stelde de vraag waarom de opdracht niet turn-key wordt uitgezet bij een bureau. Dit gaan we nu met Lansingerland bespreken.

Wat vinden jullie van turn-key de opdracht uitzetten versus het voorstel voor de organisatie dat er nu ligt?

(11)(1)

Vanuit jullie teams zal sowieso input gevraagd worden door experts (zie organisatieschema op p. 5 van de opdracht). Vanochtend hadden we een overleg om de collega's te informeren en uit te wisselen wat belangrijke issues zijn.

Wij spraken met: (10)(2)(e), (10)(2)(e), (10)(2)(e), (10)(2)(e), (10)(2)(e).
 (10)(2)(e), (10)(2)(e), (10)(2)(e), (10)(2)(e). Voor volgende keer zijn nu ook (10)(2)(e) en (10)(2)(e) uitgenodigd.

Vraag aan jullie of er nog collega's ontbreken?

Met vriendelijke groet ook namens (10)(2)(e)

(10)(2)(e)**(10)(2)(e)**

Gemeente Zoetermeer
 Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 2711 EC Zoetermeer
 Postadres: Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer
 E-mail: (10)(2)(e)@zoetermeer.nl
 Telefoonnummers: 14 079, direct (10)(2)(e)
www.zoetermeer.nl



Aan

De leden van de gemeenteraad

Datum

25 november 2021

Van

Het college/wethouder ledema

Bijlagen

Onderwerp

Bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West

Inleiding

De huidige programmering van het gebied Bleizo-West richt zich op leisure, kantoren, voorzieningen en horeca. Enkele jaren geleden brachten marktpartijen naar voren dat ook een woonfunctie mogelijk interessant zou kunnen zijn op deze locatie. In 2018 door Kuijper Compagnons een verkennend onderzoek gedaan naar de stedenbouwkundige mogelijkheden op deze locatie. Vervolgens heeft Twynstra Gudde een breder vervolgonderzoek gedaan naar de toekomstige ontwikkeling van Bleizo-West.

Op 29 januari 2020 zijn de resultaten van het onderzoek naar de contexten van de toekomstige ontwikkeling van Bleizo-West gepresenteerd in een gezamenlijke bijeenkomst voor raadsleden van Lansingerland en Zoetermeer. Vervolgens zijn de aanwezige raadsleden met elkaar in gesprek gegaan over de uitkomsten van dit onderzoek en wat de opgave is voor dit gebied.

Belangrijkste conclusies uit die gesprekken:

- Het HOV-knooppunt biedt kansen voor een ontwikkeling met een hoge vervoerswaarde. Ook wonen is daarbij een optie;
- Verdere 'verdozing' is op deze plek ongewenst;
- Qua functies wordt gedacht aan een mix van bedrijven/wonen/voorzieningen/onderwijs en leisure. De mogelijkheden voor de verschillende functies en menging daarvan moeten verder worden onderzocht;
- Sluit daarbij aan bij de profielen van de beide gemeenten
- Maak snelheid, doch weloverwogen en neem geen onomkeerbare beslissingen voor dit gebied.

Op basis van de resultaten van [het onderzoek van Twynstra Gudde](#) en de bijeenkomst van 29 januari is een voorstel voor een vervolgopdracht opgesteld. Ter informatie sturen wij u hierbij de opdracht. Voor de besluitvorming over de dekking van de kosten verwijzen wij u naar het raadsvoorstel over de jaarstukken van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo. Voorgesteld wordt om de kosten te dekken uit de grondexploitatie. Dit vereist een besluit van het Algemeen Bestuur van de GR Bleizo.

Concept bestuurlijke vervolgopdracht Bleizo-West

Het gebied Bleizo-West is een unieke plek van regionale en (inter) nationale betekenis en kenmerkt zich door:



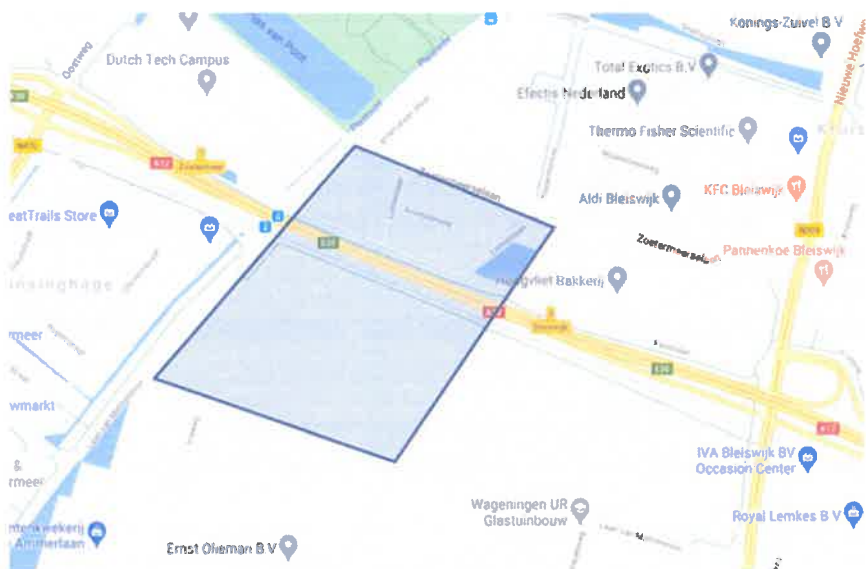
- de centrale positionering in de Zuidelijke Randstad;
- de multimodale ontsluiting;
- de poort naar de Haagse en de Rotterdamse regio en
- omgeven door een diversiteit aan (innovatieve) bedrijvigheid.

Doelstelling van de opdracht is om een ontwikkelperspectief en –strategie op een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept op te stellen:

- gericht op een multifunctioneel samenhangend en uitvoerbaar concept;
- dat bijdraagt aan vervoerswaarde en doorontwikkeling van de OV-knoop;
- dat aansluit bij de omgeving en de kansen die dit biedt.

Bestuurlijke opdracht

Maak een ontwikkelperspectief op een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept voor het gebied Bleizo-West gericht op vervoerswaarde en de doorontwikkeling van de OV-knoop. Dit perspectief dient als basis voor de gebiedsontwikkeling Bleizo-West.



Kaart: Ontwikkelgebied Bleizo-West is het gebied binnen de blauwe omkadering

Aanpak

De aanpak bestaat uit twee delen. Om de ontwikkeling van Bleizo-West mogelijk te maken is het allereerst van belang dat de beoogde ontwikkeling op hoofdlijn wordt beschreven in de omgevingsvisie van de gemeente Lansingerland. Daarnaast kan de uitwerking van het ontwikkelperspectief inclusief een ontwikkelstrategie plaatsvinden. Voor deze omvangrijke opdracht dient een projectorganisatie te worden opgericht.



1. Omgevingsvisie gemeente Lansingerland

Het gebied Bleizo-West ligt in de gemeente Lansingerland. De gemeente is bezig met het opstellen van een omgevingsvisie. Ook de visie op hoofdlijnen voor de verdere ontwikkeling van dit gebied moet hierin worden opgenomen zodat later een daarop gebaseerd omgevingsplan kan worden uitwerkt gericht op de realisatie van de gewenste functies en bestemmingen. Hiervoor is het nodig dat de doelstelling en strekking van deze bestuurlijke opdracht opgenomen worden in de omgevingsvisie. De planning is dat eind 2020 de omgevingsvisie Lansingerland wordt vastgesteld. Door nu de visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van dit gebied op te nemen in de omgevingsvisie loopt dit mee met de inspraakrondes die nog plaatsvinden in het kader van de omgevingsvisie. Met deze verankering in de omgevingsvisie is een basis gelegd om het ontwikkelperspectief als uitkomst van deze bestuurlijke opdracht verder te kunnen gaan vastleggen en later uit te werken in een omgevingsplan.

2. Ontwikkelperspectief en ontwikkelstrategie

Ontwikkelperspectief

Het ontwikkelperspectief bevat de (beleids)uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Bleizo-West. Het beschrijft op hoofdlijn wat de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer met dit gebied willen bereiken en welke functies onderdeel uitmaken van het concept. Functies die aansluiten bij de bedrijvigheid en het innovatieve karakter van het omliggende gebied/de regio alsmede woningbouw maken onderdeel uit van het concept. Dit moet nader uitgewerkt worden tot een totale functiemix. Logistiek maakt geen onderdeel uit van het concept.

Dit resulteert in een of meerdere gebiedspaspoort(en) met de kaders voor de ontwikkeling. Dit moet als basis dienen voor een uitvraag aan marktpartijen. De randvoorwaarden betreffen alle voor de ontwikkeling alle relevante beleidsvelden waaronder in ieder geval stedenbouw, verkeer en vervoer, milieu, duurzaamheid, economie, wonen, woon- en leefklimaat, sociaal maatschappelijk, financiën en basisvoorzieningenniveau.

Ontwikkelstrategie

Bij het ontwikkelperspectief hoort ook een ontwikkelstrategie. In deze strategie wordt ingegaan op de scenario's hoe de markt betrokken gaat worden bij de verdere planuitwerking en realisatie (bijvoorbeeld een Europese aanbesteding, een prijsvraag, een concurrentiegericht dialogo of een aanbidding aan een marktpartij per deelgebied of juist voor het gebied als geheel). Daarbij dient ook een advies gegeven te worden over de wijze waarop de beide gemeenten verantwoordelijkheid dragen voor het vervolgproces, de governance, de wijze van samenwerking van de gemeenten en de wijze van samenwerking met marktpartijen. De ontwikkelstrategie bevat een planning voor het vervolgproces.

Stakeholders

De MRDH, provincie Zuid-Holland en het Rijk worden ieder vanuit hun (programma)verantwoordelijkheid bij de totstandkoming van het ontwikkelperspectief betrokken. Ontwikkeling van het gebied Bleizo-West draagt bij aan regionale en nationale programma's. Het ontwikkelperspectief sluit op deze programma's aan.

Plan van Aanpak

Gevraagd wordt op basis van deze opdracht en de beschikbare documenten een plan van aanpak op te stellen waarbij in ieder geval aandacht wordt besteed aan wat wanneer wordt opgeleverd, wie er wordt betrokken, hoe (organisatie en aanpak) de opdracht verder wordt uitgewerkt en hoe de opdrachtgever op de



hoogte zal worden gehouden van de voortgang, inclusief een nadere begroting van de kosten samenhangend met de uitvoering van de opdracht. Uitgangspunt daarbij is dat het ontwikkelperspectief en de ontwikkelstrategie Bleizo-West december 2020 gereed moet zijn.

Procesmatig

Om tot een goede invulling van het ontwikkelperspectief te komen worden in ieder geval de volgende processtappen doorlopen:

- Analyse beschikbare gegevens, zie bijlage 1 voor een lijst met reeds uitgevoerde onderzoeken
- Markconsultatie
 - Wat kan functioneel op deze locatie
 - Contact met bestaande initiatieven warm houden
 - Bestaande bedrijvigheid in de omgeving betrekken/ideeën ophalen
 - Markt voorbereiden op een uitvraag
- Eventueel benodigd aanvullend onderzoek (niet limitatief)
 - Woningbehoefte
 - Ruimtelijke kwaliteit
 - Milieubeperkende factoren

Inhoudelijk

Het ontwikkelperspectief en de daaruit voortvloeiende gebiedspaspoort(en) stellen de kaders op minimaal de volgende inhoudelijke thema's:

- Stedenbouw (o.a. de aansluiting op de omliggende gebieden)
- Verkeer (o.a. de bijdrage aan het aantal in- en uitstappers)
- Economie (o.a. de verbinding met de economische sterke functies in de directe omgeving)
- Wonen (o.a. doelgroepen, segmentering)
- Milieu
- Duurzaamheid
- Woon- en leefklimaat
- Sociaal maatschappelijk
- Financiën
- Basis voorzieningenniveau

Advies over het vervolgproces

Hier dient de vraag beantwoord te worden op welke wijze het ontwikkelperspectief in de markt gezet kan worden. In ieder geval wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- Procedure (aanbesteding, prijsvraag, concurrentie dialoog, etc.)
- Hoe om te gaan met reeds bekende initiatieven
- Gebied opdelen of in één keer in de markt zetten
- Wijze waarop overige overheden worden betrokken in het vervolgproces
- Samenwerking tussen marktpartijen en gemeenten bij vervolg
- Rol van de GR Bleizo en Bedrijvenschap Hoefweg



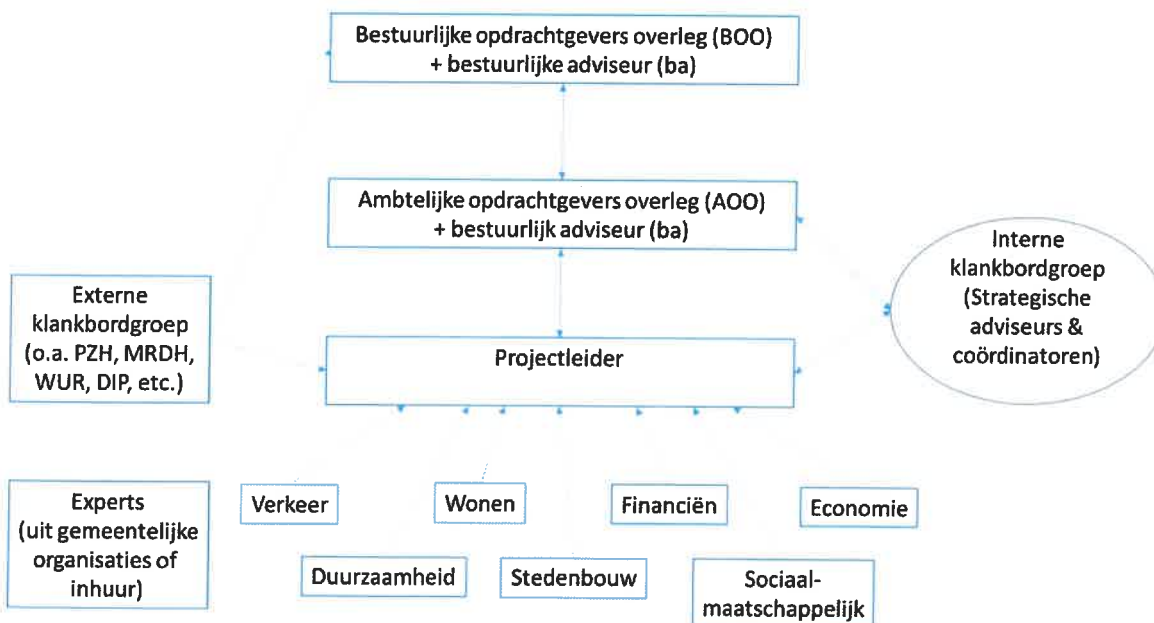
Resultaat

Het resultaat van de bestuurlijke opdracht is:

- een ontwikkelperspectief op een samenhangend, realistisch en uitvoerbaar concept dat de kaders geeft voor de ontwikkeling van het gebied en een of meerdere gebiedspaspoort(en). Dit dient als basis voor een uitvraag aan marktpartijen. De kaders betreffen alle voor de ontwikkeling relevante beleidsvelden waaronder in ieder geval stedenbouw, verkeer, milieu, duurzaamheid, economie, wonen, woon- en leefklimaat, sociaal maatschappelijk, financiën en basis voorzieningenniveau;
- een door partners als MRDH, PZH en Rijk ondersteund ontwikkelperspectief;
- advies over de wijze waarop het ontwikkelperspectief in de markt wordt gezet (Europese aanbesteding/prijsvraag/aanbieding aan een marktpartij);
- advies over de wijze waarop de beide gemeenten verantwoordelijkheid dragen voor het vervolgproces c.q. de wijze van samenwerking met marktpartijen;
- stappenplan en planning voor het vervolgproces;
- advies over de wijze waarop het vervolgproces ingebed kan worden in de huidige vorm van samenwerking tussen de beide gemeenten danwel hoe deze samenwerking dient te worden aangepast om het vervolgproces optimaal te faciliteren.

3. Organisatie

Deze bestuurlijke opdracht wordt vanuit de beide gemeenten getrokken en niet door de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo. Hieronder wordt de structuur beschreven en schematisch weergegeven. Onderstaande situatie is specifiek voor deze fase bedoeld. De organisatiestructuur wordt aan het einde van deze fase herzien en aangepast op de vereisten voor de vervolgstappen.



Figuur: schematische weergave organisatiestructuur



Vanuit beide gemeenten is er een bestuurlijk opdrachtgever. Samen met een tweede portefeuillehouder vormen zij het bestuurlijk opdrachtgeversoverleg (BOO). Dit BOO wordt bijgestaan en geadviseerd door een bestuurlijk adviseur. Deze bestuurlijk adviseur heeft een goed (bestuurlijk) netwerk en kan partijen verbinden en heeft zowel inhoudelijke als bestuurlijke ervaring en expertise met het voorliggende vraagstuk. Het voorportaal voor het BOO is het ambtelijk opdrachtgeversoverleg (AOO), welke wordt gevormd door de directeuren van beide gemeentes. De bestuurlijk adviseur sluit ook hierbij aan. Zij sturen de projectleider aan. Het projectteam wordt van expertise voorzien vanuit de beide gemeentelijke organisaties dan wel via inhuur. Het projectteam en de AOO worden door de strategische adviseurs van beide gemeenten ondersteund. Tevens wordt er een externe klankbordgroep geformeerd waar partijen als MRDH, PZH, WUR, DIP, IQ, bedrijfsleven, etc. in plaats nemen. In het figuur is een en ander schematisch opgenomen. Dit is de basisopzet voor de organisatie. Na invulling van de posities van bestuurlijk adviseur en met name de projectleider zal dit verder ingevuld en uitgewerkt worden.

Financiën

De opdracht wordt uitgevoerd in opdracht van beide gemeenten. De gemeente Lansingerland is penvoerder. Voor het totale traject van opstellen ontwikkelperspectief en –strategie tot begeleiding van de marktuitvraag is circa 800.000 euro nodig. Naast benodigde ambtelijke capaciteit vanuit de beide gemeenten zal expertise extern ingehuurd moeten worden.

Dit betreft een voorfinanciering ten behoeve van de voorbereiding van een aangepaste ontwikkeling van Bleizo-West.

Voorgesteld wordt om de visievorming vanuit de GREX te financieren ter voorkoming van oponthoud als gevolg van het vaststellen van een beleidsarme begroting 2021 in Zoetermeer.

Financiering van de kosten voor de bestuurlijke opdracht vanuit de grondexploitatie vereist instemming van het Algemeen Bestuur van de gemeenschappelijke regeling.

Marktinitiatieven

Vanuit de markt is er de laatste jaren toenemende belangstelling voor de locatie. Diverse leisure initiatieven hebben zich de afgelopen jaren gemeld bij Bleizo, maar bleken tot op heden niet voldoende levensvatbaar/haalbaar. Recent hebben Transportium en Adventure World opnieuw belangstelling getoond voor Bleizo-West en heeft een consortium van woningcorporaties, ontwikkelaars en een belegger onder de titel 'Blijzo' zich gemeld. Uitgangspunt is dat de hierboven beschreven opdracht leidend is en dat de initiatieven mee kunnen doen bij de marktconsultatie, mits de initiatieven passend bevonden worden binnen het ontwikkelperspectief en de gestelde kaders. Deze initiatiefnemers hebben dezelfde positie als iedere andere potentiële initiatiefnemer en hebben geen recht op een voorkeurspositie of iets dergelijks.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : d.g.kluyver@zoetermeer.nl

Telefoonnummer : 079 - 346 8887

E-mailadres : d.g.kluyver@zoetermeer.nl