

Gemeente Woerden

## Bestemmingsplan

## Uitbreiding Bedrijventerrein

## Nijverheidsbuurt - Zegveld

Toelichting, regels en plankaart

December 2010

Gemeente Woerden 10.017984



Ontwerp

Kenmerk 0632-01-T03

Projectnummer 0632-01

Registratiedatum: 08/12/2010  
Behandelend afdeling RO  
Afgehandeld door/op:

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>2</b>
	2.1. Bestaande situatie	2
	2.2. Begrenzing plangebied	2
<b>3.</b>	<b>Beleid</b>	<b>3</b>
	3.1. Rijksbeleid	3
	3.2. Provinciaal beleid	4
	3.2.1. Streekplan Utrecht 2005 – 2015	4
	3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening	4
	3.3. Gemeentelijk beleid	5
	3.3.1. Bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld	5
	3.3.2. Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030	6
<b>4.</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>7</b>
	4.1. Geluid	7
	4.2. Bodem	8
	4.3. Water	10
	4.4. Luchtkwaliteit	12
	4.5. Externe veiligheid	13
	4.6. Flora en Fauna	14
	4.7. Archeologie	16
	4.8. Geur	17
<b>5.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>18</b>
	5.1. Aanleiding	18
	5.2. Landschappelijke inpassing	18
	5.3. Toekomstig bedrijventerrein	20
	5.4. Verkeer	20
<b>6.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>22</b>
	6.1. Algemeen	22
	6.2. Plankaart	22
	6.3. Regels	22
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>24</b>
	7.1. Economische uitvoerbaarheid	24
	7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

## 1. Inleiding

Zegveld is een van de kleine kernen van de gemeente Woerden. In het streekplan Utrecht 2005-2015 is de rode contour<sup>1</sup> strak om de bestaande bebouwing gelegd. Dat betekent dat er geen uitbreidingslocaties voor woningbouw beschikbaar zijn. Om toch woningen te kunnen bouwen, zal er gebruik gemaakt moeten worden van inbreidingslocaties. In de dorpskern is aan de Hoofdweg een aantal bedrijven gesitueerd, die de bereidheid hebben om te verplaatsen naar het bedrijventerrein Nijverheidsbuurt, dat tussen Zegveld en Woerden aan de Hoofdweg is gesitueerd. Binnen de rode contour van dit bedrijventerrein bestaat de mogelijkheid om dit terrein uit te breiden. De gemeente Woerden heeft er derhalve voor gekozen de uitbreiding van het gebied in een bestemmingsplan vast te leggen. Voor dit gebied vigeert het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" dat op 3 juli 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 3 maart 2009 door Gedeputeerde Staten van Utrecht is goedgekeurd. Het onderhavige plangebied heeft in dat bestemmingsplan een agrarische bestemming.

Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

---

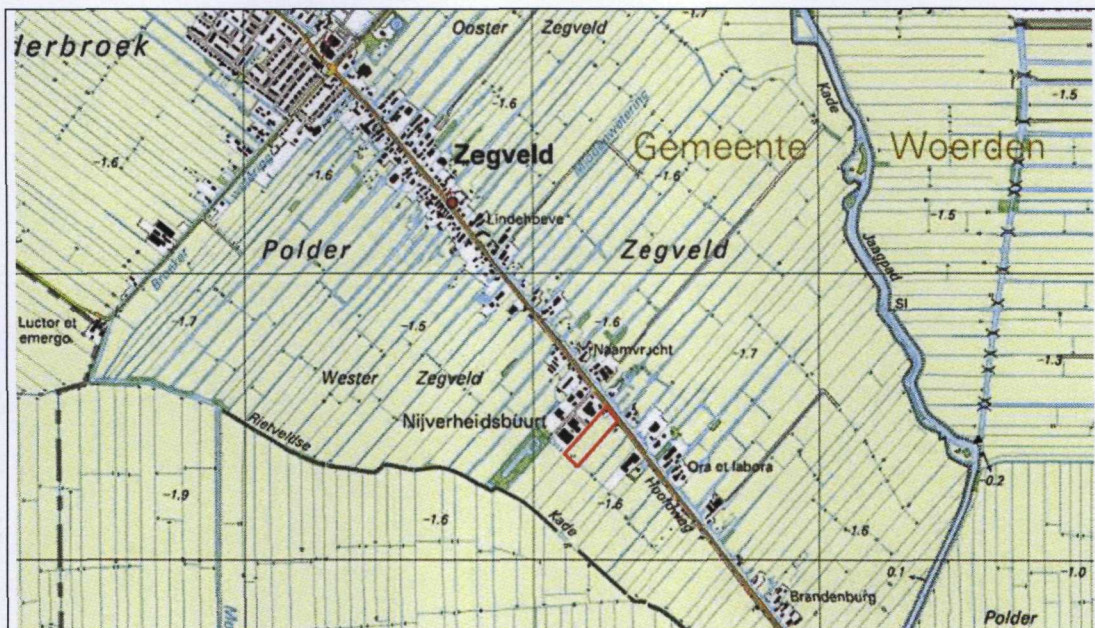
<sup>1</sup> Deze rode contouren zijn sinds de inwerkingtreding opgenomen in de Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Utrecht.

## 2. Huidige situatie

### 2.1. Bestaande situatie

Het plangebied maakt deel uit van de regelmatige verkaveling in het Hollands-Utrechtse veengebied. Hier hebben de graven van Holland en de bisschoppen van Utrecht vroeger de leiding over de ontginningsbeweging op zich genomen. Die leiding van hogerhand is duidelijk zichtbaar in het regelmatige en rechthoekige verkavelingspatroon met percelen van standaardafmetingen. Deze goed georganiseerde ontginningen worden cope-ontginningen genoemd. Het gebied rond Zegveld is samen met de ontginningen rond Kamerik, Kockengen, Kortrijk en Spengen onderdeel van het grootste aaneengesloten complex van cope-ontginningen in Nederland. Door de eeuwen heen hebben de boeren in het veenweidegebied geprobeerd de draagkracht van de weilanden te vergroten. Dit werd gedaan door de met klei verrijkte slotbagger over het land te spreiden. Waar dat langdurig en systematisch is gebeurd, is de veengrond afgedekt met een zogeheten toemaakdek. Het baggeren voor het verkrijgen van deze toemaak heeft op veel plaatsen gezorgd voor het ontstaan van brede sloten, vooral in het intensief gebruikte deel van de percelen, direct achter de boerderijen. Elders zijn deze brede sloten ontstaan door turfwinning op kleine schaal. In het overgrote deel van Hollands-Utrechtse veengebied liggen de linten met woonbebouwing langs de ontsluitingswegen. De Hoofdweg is hiervan een goed voorbeeld.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



### 2.2. Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de Polder Wester Zegveld en bevat het gehele agrarische perceel ten zuidoosten van het huidige bedrijventerrein Nijverheidsbuurt, tussen de Hoofdweg en het verlengde van de huidige begrenzing van het bedrijventerrein.

### 3. Beleid

#### 3.1. Rijksbeleid

##### *Nota Ruimte*

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden.

Gelet op de grote veranderingen die grote delen van Nederland te wachten staan, creëert de Nota de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland. Het gaat er daarbij om de middelen en de inzet enerzijds te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van de sociaal-culturele identiteit en anderzijds gericht bij te dragen aan kwaliteitsborging en -verbetering van de groene ruimte (water, natuur, toerisme, recreatie en landschapsontwikkeling). Belangrijk is dat iedereen kan meedoen om een goede toekomst van het platteland te garanderen.

##### ▪ Nationale landschappen

In de nota heeft het rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Eén daarvan is het Groene Hart. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerken de landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor nationale landschappen (twintig in totaal) geldt het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits'-principe), zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen die landschappen mogelijk.

Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven op een kaart in de Nota Ruimte. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in haar

streekplannen en werkt daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Hollands-Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent volgens de Nota als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland en het veenweidekarakter.

In het kader van het streekplan is een afweging gemaakt en is binnen de rode contour een uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt. De uitbreiding is niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

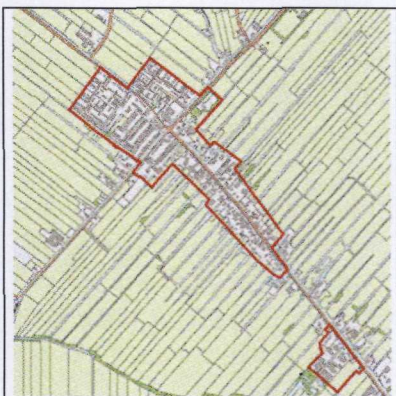
### 3.2. Provinciaal beleid

#### 3.2.1. Streekplan Utrecht 2005 – 2015

Het Streekplan Utrecht 2005 – 2015 is vastgesteld door provinciale staten van provincie Utrecht op 13 december 2004. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. Dat wil zeggen dat ze geen juridische status hebben en geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen.

Provinciale Staten hebben op 23 juni 2008 de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van deze Beleidslijn is om na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. De bestaande streekplannen hebben sinds de inwerkingtreding van de Wro de status van structuurvisie.

Afbeelding 2: Rode contour Zegveld.



De locatie heeft in het streekplan de aanduidingen "stedelijk gebied" en "Bedrijventerreinen en kantoorlocaties". In het streekplan zijn rode contouren aangegeven, waarbinnen alle stedelijke functies, zoals wonen, werken, voorzieningen en stedelijk groen vallen. Hiermee wordt beoogd aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking te vermijden. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Als de ontwikkelingen binnen de contouren en in het kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijk beleid passen uit het streekplan, dan worden ze beschouwd als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing. Voor de Nijverheidsbuurt is de bestaande bebouwing en een uitbreid aan de zuidoostkant uitgangspunt geweest voor de bebouwingscontour. Het plangebied valt binnen de vastgestelde rode contouren.

#### 3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld, die gebaseerd is op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en

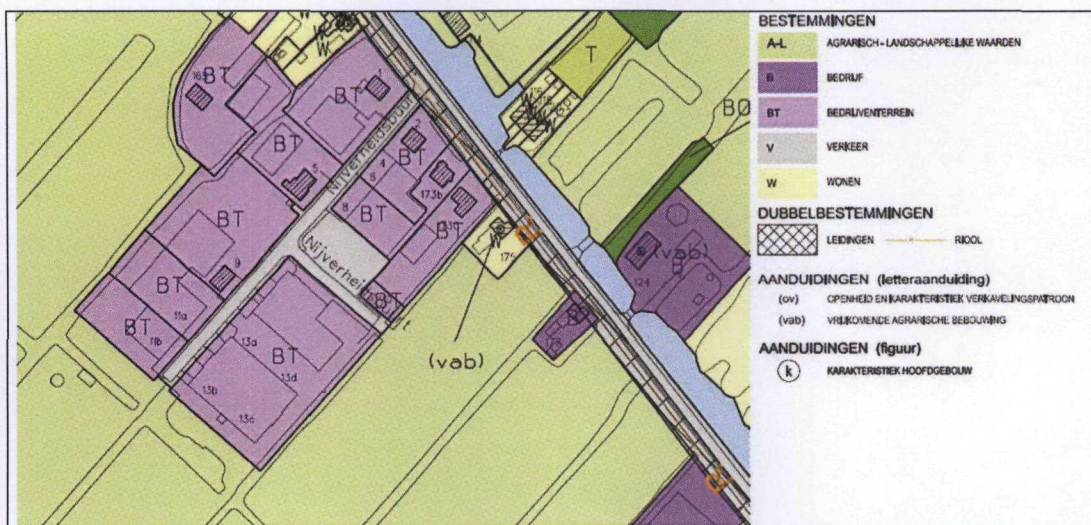
de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit. De verordening is inmiddels in werking getreden.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1. Bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" is op 3 juli 2008 door de gemeenteraad van Woerden vastgesteld en op 3 maart 2009 door Gedeputeerde Staten van Utrecht goedgekeurd. In het voorontwerp bestemmingsplan was de uitbreiding van het bedrijventerrein Nijverheidsbuurt destijds door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Uiteindelijk is er voor gekozen om hiervoor een aparte planologische procedure te doorlopen. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven. In het bestemmingsplan heeft het perceel grotendeels de bestemming "Agrarisch - Landschappelijke Waarden". Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en voor de instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschapswaarden die op de plankaart zijn aangeduid. In het bestemmingsvlak zijn in dit geval de aanduidingen 'openheid' en 'karakteristiek verkavelingspatroon' aangegeven.

Afbeelding 3: Fragment plankaart bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.



De woning aan de Hoofdweg 175 heeft de bestemming "Wonen" en de aanduidingen 'vrijkomende agrarische bebouwing' en 'karakteristiek hoofdgebouw'. In de bestemmingsvlakken met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' zijn naast de hoofdactiviteiten voor de huidige bestemming ook onder bepaalde voorwaarden een aantal andere ondergeschikte nevenacti-

viteiten toegestaan in de bestaande bebouwing. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek hoofdgebouw' zijn de gronden mede bestemd voor instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en –elementen.

Het perceel dat grenst aan het plangebied op nummer 177 heeft de bestemming "Bedrijf". Op dit perceel is rietdekkersbedrijf met een bedrijfswoning toegestaan. Langs de Hoofdweg ligt een rioolpersleiding.

Het bestaande bedrijfsterrein Nijverheidsbuurt heeft de bestemming "Bedrijventerrein". De gronden zijn specifiek bestemd voor de bedrijven die nu op het bedrijfsterrein gevestigd zijn en voor en daarnaast voor bedrijven, die in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangemerkt als categorie 1, 2 of 3.1.

### 3.3.2. Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Woerden de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 – 2030 vastgesteld. De structuurvisie heeft betrekking op de gehele gemeente Woerden en bevat de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. De Ruimtelijke Structuurvisie geeft de ambitie van de gemeente weer voor wonen, werken, verkeer en vervoer en recreëren.

In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt een uitbreiding van het bedrijventerrein Nijverheidsbuurt in zuidelijke richting van circa 1 hectare ten behoeve van kleinschalige lokaal georiënteerde bedrijvigheid mogelijk gemaakt, Het gaat om een kleine uitbreiding, die nodig is om verplaatsing van bedrijven uit de kern mogelijk te maken.

Op de kaart van de Ruimtelijke Structuurvisie wordt niet alleen rondom Zegveld, maar ook rondom de Nijverheidsbuurt aangegeven dat een groene zoom gerealiseerd dient te worden.

Afbeelding 4: Fragment structuurvisiekaart.





## 4. Onderzoek

### 4.1. Geluid

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Dat geldt ook voor bedrijfswoningen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel van een nieuwe woning niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder bevoegd om een hogere waarde vast te stellen. Op grond van artikel 83, lid 1 van de Wet geluidhinder bedraagt de maximale hogere waarde in buitenstedelijk gebied 53 dB. Aan deze ontheffing is op de aspecten planologie, stedenbouw, verkeerskundig en financieel een motiveringsbeginsel van toepassing.

In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in het bebouwingslint langs de Hoofdweg een bedrijfswoning te bouwen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om elders op het terrein twee nieuwe bedrijfswoningen mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast indien:

- voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel dat
- burgemeester en wethouders een hogere waarde hebben vastgesteld.

De wijzigingsbevoegdheid kan eveneens worden toegepast indien gekozen wordt voor een dove gevel. Dit is een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Met de Crisis- en herstelwet van 31 maart 2010 (staatsblad Jaargang 2010, nr. 135) is het door wijziging van de Wet geluidhinder mogelijk om voor situaties die betrekking hebben op wegverkeerslawaaï ook hogere waarden vast te stellen (en te toetsen) in de procedure voor een wijzigingsplan. Voor wegverkeerslawaaï is in artikel 76 en 77 Wgh de passage "de vaststelling van een bestemmingsplan" vervangen door "vaststelling van een bestemmingsplan of van een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening".

Op grond hiervan kan een procedure hogere waarde Wet geluidhinder derhalve, in het kader van het te zijner tijd vast te stellen wijzigingsplan, worden doorlopen met dien verstande dat in het kader van het bestemmingsplan volstaan wordt met een meer globale akoestische be-

schouwing. In deze beschouwing dient in ieder geval te worden onderbouwd of de gewenste wijzigings- en/of uitwerkingsbevoegdheid akoestisch mogelijk is.

#### *Akoestische beschouwing*

Om te bepalen of kan worden voldaan aan de vereisten volgens de Wet geluidhinder is een globale akoestische toets uitgevoerd ter adstructie van de geluidssituatie voor het prognosejaar 2020. De onderhavige beschouwing heeft betrekking op de bouw van een bedrijfswoning in de eerstelijns bebouwing langs de Hoofdweg in Zegveld. Op basis van de verkeersintensiteit op de Hoofdweg in het prognosejaar 2020 van 7.382 motortuigen per etmaal is berekend dat in een vrije veldsituatie de gevelbelasting ( $L_{den}$ ) op 36 meter uit de as van de Hoofdweg 53 dB bedraagt.

Het bouwen op een kortere afstand tot de Hoofdweg leidt tot een zodanige verhoging van de geluidsbelasting, tot boven de 53 dB, dat hiervoor geen ontheffing mogelijk is. Bouwen is dan uitsluitend mogelijk met toepassing van een zogenaamde 'dove' gevel.

#### *Conclusie*

De Wet geluidhinder maakt onder voorwaarden de bouw van een woning in het lint langs de Hoofdweg mogelijk.

## **4.2. Bodem**

In verband met de planontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein heeft een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> plaatsgevonden. Daarbij is bepaald of de bodemgeschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoeksstrategie betreffende het verkennende bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen zoals omschreven in de NEN 5740 "onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek" (januari 2009).

Tijdens het zintuiglijk onderzoek is in de grond in één boring (bodemiaag 0- 0.5 m-mv) bodemvreemd materiaal in de vorm van baksteen aangetroffen. De zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van de grondwatermonsters wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem.

In de bovengrond ter plaatse van één boring zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetroffen. De herkomst van deze lichte verontreinigingen is vermoedelijke gerelateerd aan het bodemvreemd materiaal. In de bovengrond van twee mengmonsters van het overige terreindeel zijn eveneens licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetroffen boven de desbetreffende achtergrondwaarde. De ondergrond van een ander mengmonster is enkel licht verontreinigd met molybdeen. De herkomst van deze lichte verontreiniging is onbekend.

---

<sup>2</sup> Geofox Lexmond, Verkennend bodemonderzoek Nijverheidsbuurt te Zegveld, 2008 1253/HZEI, Bodegraven, 30 november 2009

In het grondwater uit twee peilbuizen is een licht verhoogd gehalte aan barium boven de desbetreffende streefwaarde aangetroffen. Deze lichte verontreiniging is vermoedelijk van natuurlijke herkomst. Er zijn geen aanwijzingen voor een humaan veroorzaakte verontreiniging. De overige onderzochte parameters zijn niet verhoogd aangetoond boven de desbetreffende streefwaarde.

Bij het chemisch onderzoek zijn in de bovengrond van een voormalige bouwweg zijn in het mengmonster en in vier boringen licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet verhoogd aangetroffen boven de desbetreffende achtergrondwaarde. De herkomst van deze lichte verontreinigingen zijn onbekend.

#### *Conclusies en aanbevelingen*

Bij het chemisch onderzoek zijn in de grond en in het grondwater lichte verontreinigingen aangetroffen. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft geen consequenties voor wat betreft het beoogd gebruik en toekomstige eigendomsoverdracht. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik/functie.

Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd om de hergebruiksmogelijkheden van de grond te bepalen. Hiervoor is een onderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk.

Naar aanleiding van de beoordeling van het verkennend bodemonderzoek door de Milieudienst Noord-West Utrecht heeft een aanvullend dossieronderzoek plaatsgevonden. De Milieudienst heeft aangegeven dat met betrekking tot de bodemkwaliteit specifieke dossiers uit het bodemarchief geraadpleegd dienen te worden. Uit deze dossiers zou kunnen blijken dat eventueel aanvullend onderzoek dient te gebeuren naar cyanide of naar verontreinigingen die uitlogten uit funderingsmateriaal van de Hoofdweg. Verder zou in het gebied sprake kunnen zijn van zogenaamd toemaakdek, waarbij de bovengrond is opgehoogd met stedelijk afval en hierdoor is verontreinigd met zware metalen en PAK. Dit toemaakdek is te herkennen aan de aanwezigheid van afwijkende materialen (puin, aardewerk, glas) en een zandige bijmenging. Bovendien wordt in het advies gevraagd om de bodemkwaliteitsklasse te bepalen volgens de kwaliteitsklassen uit het Besluit bodemkwaliteit (Landbouw/Natuur, Wonen of Industrie).

In de brief van 27 augustus 2010 van Geofox aan de gemeente Woerden zijn de bevindingen van dit dossieronderzoek weergegeven. Uit het dossieronderzoek blijkt dat er geen aanleiding is het eerder uitgevoerde onderzoek aan te vullen of aan te passen ten aanzien van uitloging en het toepassen van met cyanide verontreinigd slib.

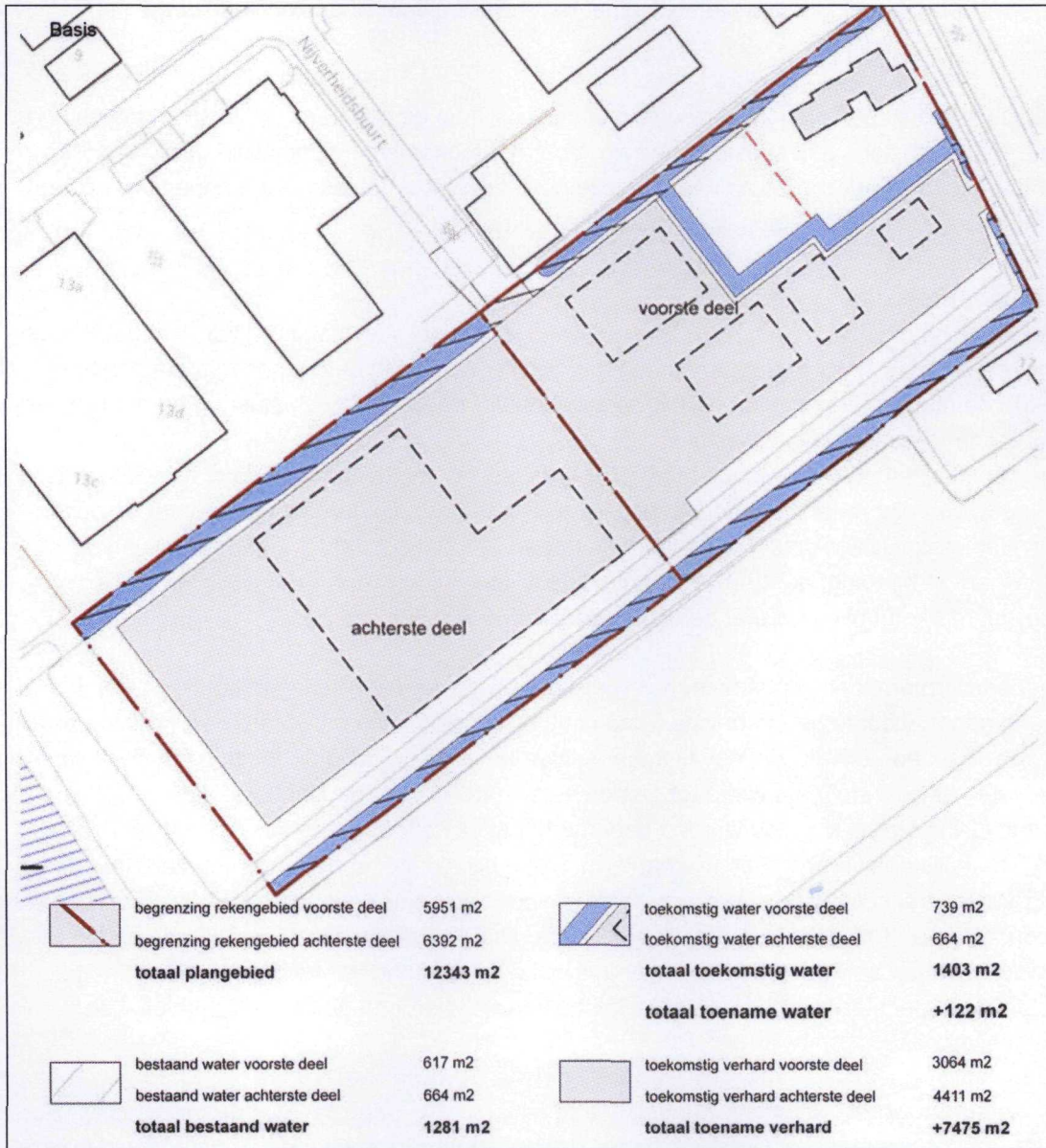
Met behulp van de analyseresultaten uit het verkennend bodemonderzoek Nijverheidsbuurt is een toetsing uitgevoerd aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Uit de resultaten van mengmonsters van de toplaag blijkt indicatief een kwaliteitsklasse Wonen. Een afzonderlijk monster met zintuiglijke afwijkingen wordt ingedeeld in kwaliteitsklasse Industrie. Gemiddeld (op basis van de mengmonsters van de bovengrond) kan de bodemkwaliteit worden beoordeeld als klasse Wonen.

### 4.3. Water

De polderstructuur rondom het plangebied bestaat uit lange sloten die bijna haaks op de Hoofdweg staan. De structuur wordt ter hoogte van de Rietveldse Kade beëindigd. In het midden van de percelen tussen de Rietveldse Kade en de Hoofdweg ligt een middensloot. Ter hoogte van het bedrijventerrein Nijverheidsbuurt is deze sloot de basis geweest voor de tweedeling van de percelen. Aan de zijde van de Hoofdweg bevindt zich de bebouwing van het lint en de bedrijven en aan de zijde van de kade zijn de percelen omgevormd tot een natuurgebied. In het plangebied dient dit principe van tweedeling gevolgd te worden, waarbij de zichtlijnen over de sloten een extra randvoorwaarde zijn.

Er is overleg geweest met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) dat heeft geresulteerd in de volgende waterbalans in het plangebied. Het terrein heeft een oppervlakte van 12.343 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is 1.281 m<sup>2</sup> water aanwezig. De bestaande sloten worden gehandhaafd en niet verbreed. Rondom het perceel Hoofdweg 175 zal een nieuwe sloot worden gegraven met een oppervlakte van 122 m<sup>2</sup>. In het plangebied bedraagt de hoeveelheid oppervlaktewater daarna derhalve 1.403 m<sup>2</sup>. Het verhard en bebouwd oppervlak neemt met 7.475 m<sup>2</sup> toe. HDSR eist dat 15% van de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd. Dat wil zeggen dat 1.121 m<sup>2</sup> watercompensatie dient plaats te vinden.

Afbeelding 5: Waterhuishouding.



In de gekozen variant (zie afbeelding 5) zal totaal zal 999 m<sup>2</sup> (1.121 m<sup>2</sup>-122 m<sup>2</sup>) watercompensatie plaatsvinden op het terrein direct achter het te bebouwen perceel aansluitend op het daar gelegen natuurgebied. HDSR heeft laten weten dat deze waterbalans volstaat, maar dat het definitieve advies watertoets altijd aan de gemeente wordt gedaan bij een herziening van een bestemmingsplan.

Diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater door bouwmaterialen moet worden voorkomen. Dit kan onder meer door het maken van geschikte materiaalkeuzes bij bouwactiviteiten. In

relatie tot de waterkwaliteit heeft de toepassing van uitloogbare bouwmetalen -zoals koper, zink en lood- voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer of drinkwaterleidingen en straatmeubilair, niet de voorkeur.

De nieuwe bedrijfspercelen zullen worden aangesloten op de bestaande vrij verval riolering. Ter plaatse is een gescheiden stelsel aanwezig. Voor het toekomstige rioolstelsel geeft het Hoogheemraadschap de voorkeur aan een gescheiden stelsel. Verharde schone oppervlakken worden -indien mogelijk- afgekoppeld op het oppervlaktewater.

#### 4.4. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer is 9 oktober 2007 akkoord gegaan met de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Deze waarde komt overeen met een equivalent van 1.500 woningen.

Voor bedrijventerreinen is niet op een vergelijkbare wijze een normering in het Besluit NIBM opgenomen. Omdat het onderhavige terrein echter bedoeld is voor bedrijven die nu in de bebouwde kom van Zegveld zijn gevestigd mag worden verondersteld dat deze bedrijfsverplaatsing niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ter aanvulling hierop kan nog worden opgemerkt dat uit de toelichting van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen overschrijding van de grenswaarden voor stikstofdioxide plaatsvindt. De waarden van de concentraties PM<sub>10</sub> (fijnstof) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) blijven onder de genoemde plandrempeel. Wel is het zo dat indien sprake is van ontwikkelingen, aangetoond moet worden dat de situatie niet verslechtert, omdat onevenredig veel stikstof wordt toegevoegd als gevolg van de ontwikkeling.

Geconstateerd wordt dat dit vrijwel nooit het geval is, als wordt gezien wat de reeds aanwezige achtergrondconcentratie is. Gelet op het feit dat het onderhavige bedrijfsterrein bedoeld is voor bedrijven die worden verplaatst uit de bebouwde kom van Zegveld, mag worden geconcludeerd dat er de ontwikkelingen geen toename van de concentratie stikstof wordt veroorzaakt. Voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) is geen sprake van grenswaardenoverschrijdingen als gevolg van het verkeer van de A12. Uit een indicatieve berekening voor de toekomstige luchtkwaliteitssituatie gemaakt met het CAR II-model (worst-case scenario) uit het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" blijkt dat de Hoofdweg niet tot de wegen behoort met veel verkeer waar een overschrijding van de grenswaarden voor fijnstof mogelijk is.

Omdat op de uitbreiding van bedrijventerrein Nijverheidsbuurt zowel nieuwe (bedrijfs)woningen als bedrijven kunnen worden gebouwd, moet het gecombineerde effect van de verplaatste bedrijven en de nieuwe woningen beschouwd worden. De uitbreiding van het bedrijventerrein Nijverheidsbuurt leidt in combinatie met de nieuwe bedrijfswoningen op geen enkele weg tot een toename van meer dan 250 voertuigbewegingen per etmaal. In het worst case scenario dat 20% daarvan vrachtverkeer is, blijft de maximale concentratietoename van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> kleiner dan 3% ten opzichte van de grenswaarden. Dit is nagegaan met de NIBM-tool. Daarmee is de grondslag voor het bestemmingsplan Artikel 5.16, lid 1, onder c (Wm). De uitbreiding van het bedrijventerrein levert geen belemmeringen op uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit'.

#### 4.5. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):  
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):  
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Uit de risicokaart van de Provincie Utrecht blijkt dat er geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan plaatsvinden. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Er zijn ook geen routes gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving van de Nijverheidsbuurt in Zegveld aanwezig. Er vindt evenmin grootschalig en structureel transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water en door buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied plaats. De toekomstige situatie zal naar verwachting niet leiden tot meetbare veranderingen van het groepsrisico.

Omdat in de directe omgeving sprake is van zowel wonen als bedrijvigheid zijn Bevi-bedrijven (in de planregels) expliciet uitgesloten.

#### 4.6. Flora en Fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. In verband met de regelgeving uit het oogpunt van natuurbescherming is een flora- en faunatoets<sup>3</sup> uitgevoerd. Dit rapport geeft een overzicht van de aanwezige flora- en fauna die op het bouwperceel is aangetroffen. Daarnaast wordt beschreven welke schade verwacht wordt tijdens de bouwwerkzaamheden en welke mitigerende en compenserende maatregelen er genomen dienen te worden.

In het plangebied zijn drie algemeen beschermde soorten uit tabel 1 (in dit geval Zwanebloem, Bruine en Groene kikker) van de Flora- en faunawet (FF-wet) aangetroffen. Hiervoor geldt de algemene vrijstelling, omdat de bouw valt onder ruimtelijke ontwikkeling. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Op de locatie zijn Houtduif en Huismus met nestindicerend gedrag waargenomen. Ondanks dat Houtduif en Huismus streng beschermde soorten zijn (tabel 2 FF-wet), vallen de nesten van deze vogelsoorten niet onder artikel 11 van de wet. Het nest wordt namelijk niet weer in gebruik genomen en is daarom buiten het broedseizoen niet van belang voor de instandhouding van de soort. Indien de werkzaamheden dus buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, wordt geen schade aan de soort toegebracht.

Door het bedrijventerrein en de wegbebouwing aan de ene zijde en de houtkade, boomgroepen en kalverwegen aan de andere zijde, is het plangebied (maar ook de direct naastgelegen percelen) niet interessant voor weidevogels. Wat betreft de foeragerende buizerds die boven het terrein zijn aangetroffen; in de nabije omgeving is voldoende foerageergebied aanwezig. Ten aanzien van vogels hoeft er geen ontheffing aangevraagd te worden. Indien tijdens de werkzaam-

---

<sup>3</sup> Watersnip advies Flora- en Faunatoets Hoofdweg 175 Zegveld, Reeuwijk, 06A028, september 2006



heden toch bewoonde nesten worden aangetroffen, mogen er binnen een straal van 20 meter geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

In de sloot die het bouwterrein scheidt van het huidige industrieterrein is de Kleine Modderkruiper (tabel 2 FF-wet) aangetroffen. Deze sloot wordt gedeeltelijk gedempt<sup>4</sup>, waardoor een deel van het leefgebied van deze vis verdwijnt. Ter compensatie hiervan wordt ten zuidwesten van de bouwlocatie vervangend water gegraven zodat deze vis voldoende leefgebied behoudt. Door de mitigerende maatregelen bij het dempen van de sloot, wordt schade aan de populatie zoveel mogelijk beperkt. Zo wordt de sloot gedempt in één richting, zodat aanwezige vissen (waaronder de Kleine modderkruiper) en amfibieën de mogelijkheid hebben te ontkomen. De sloot wordt in september of oktober gedempt; buiten het voortplantingsseizoen van de Kleine modderkruiper (welke loopt van maart tot augustus) én buiten de winterslaap van diverse amfibieën. Tevens wordt voorafgaand aan het dempen de bovenste modderlaag van de sloot met schepnetten afgevisst, zodat soorten die zich in de bodem bevinden verplaatst kunnen worden. De sloot aan de westzijde van het terrein, welke in verbinding staat met de te dempen sloot, wordt verbreed voordat met de demping gestart wordt. Deze werkzaamheden gebeuren onder toezicht van een deskundige. Door het dempen van de sloot wordt de soort wel tijdelijk verstoord, waardoor ontheffing aangevraagd dient te worden.

In de sloot aan de noordwestzijde van het bouwterrein, welke het bouwterrein scheidt van het huidige bedrijventerrein, is een paarplaats van de streng beschermde Rugstreeppad gevonden. Deze sloot heeft in de huidige situatie een redelijk goede waterkwaliteit, waardoor het een aantrekkelijk biotoop vormt voor de Rugstreeppad. Met het gedeeltelijk dempen van deze sloot, zoals voorzien in het bouwplan, verdwijnt de aanwezige paarplaats. Deze paarplaats wordt gecompenseerd in het daarvoor reeds aangewezen compensatiegebied ten zuidwesten van terrein. De compensatielocatie grenst nagenoeg aan de huidige paarplaats; de afstand is daardoor goed te overbruggen voor achtergebleven exemplaren. De Rugstreeppadden worden namelijk, voorafgaand de werkzaamheden, zoveel mogelijk uit het plangebied weggevangen en verplaatst naar de nieuwe locatie. Dit kan het beste kort voor de overwintering worden gedaan (oktober), om te voorkomen dat de dieren weer wegtrekken. In het compensatiegebied wordt een paddenpoel aangelegd (paarplaats) en wordt nieuw opgroei-biotoop voor de Rugstreeppad gecreëerd, door middel van het opwerpen van aarden wallen en zandophoppingen waarin her en der stenen zijn aangebracht. In totaal gaat het om een oppervlakte van 50 bij 55 meter dat ingericht wordt voor de Rugstreeppad. Ook voor deze soort is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk.

Tijdens de inventarisatie is de Gewone dwergvleermuis zowel op de nieuwbouwlocatie als in de directe omgeving (aan de overzijde van Hoofdweg 175) aangetroffen. De sloot die de begren-

<sup>4</sup> Uiteindelijk is besloten om de desbetreffende sloot niet te dempen. De voorgestelde mitigerende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Wel zal in het kader van de waterhuishouding ten zuidwesten van het plangebied een waterpartij worden gegraven. Ontheffing voor de aanwezige vissoorten en de Rugstreeppad is derhalve niet noodzakelijk.

zing vormt tussen het huidige industrieterrein en de bouwlocatie alsmede de elzensingel die hier parallel aan ligt, fungeren als migratieroute en foerageergebied voor deze vleermuissoort. De vleermuizen gebruiken de elzensingel om van de bebouwing langs de Hoofdweg te vliegen naar de houtwal, zo'n 200 meter ten zuidoosten van de bouwlocatie. Doordat de betreffende sloot gedeeltelijk gedempt wordt en de elzensingel grotendeels gekapt gaat worden, wordt deze verbindingroute onderbroken. Hiermee wordt schade toegebracht aan deze soorten. Ter compensatie van het gedeeltelijk verdwijnen van de migratieroute, wordt een nieuwe bomenrij geplant langs de sloot ten zuiden van bouwperceel over de gehele lengte van het bouwperceel tot aan de nieuw te planten groenstrook en het nieuw in te richten compensatiegebied. Op deze wijze wordt een goed alternatief voor de vleermuizen gerealiseerd om van de bebouwing langs de Hoofdweg naar de houtkade te vliegen. De situering van de nieuwe bomenrij langs de sloot zorgt voor een goed voedselaanbod voor de vleermuizen. Vanwege het landschappelijke karakter van het veenweidegebied verdient het de voorkeur om voor de nieuw te planten bomenrij geen gebruik te maken van hoge bomen, maar bijvoorbeeld van knotwilgen. Voor de groenstrook die gerealiseerd wordt geldt het omgekeerde: om het industriegebied aan het oog te onttrekken wordt een hoge, dichte groenstrook met elzen, eiken, meidoorn en lijsterbes gerealiseerd. De huidige elzensingel zal pas gekapt worden, zodra de nieuwe bomenrij reeds geplant is en de groenstrook reeds aangelegd is. Het beste tijdstip voor het kappen van de elzensingel is na oktober: ná de voortplantingsperiode en gedurende de winterslaap van de vleermuizen. Voor de Gewone dwergvleermuis is het noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen.

Voor alle (overige) soorten geldt de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

De uitbreiding van het bedrijventerrein Nijverheidsbuurt ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur.

#### 4.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In het kader van de vervaardiging van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld" is archeologisch onderzoek verricht. Het plangebied aan de Hoofdweg heeft op grond van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en lage trefkans. Op grond daarvan zijn in dat bestemmingsplan geen bepalingen (aanlegvergunningstelsel) opgenomen die aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk maken. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is op grond van die constatering geen archeologisch onderzoek verricht.

#### 4.8. Geur

In de nabijheid van het plangebied staat aan de Hoofdweg 114 een veehouderijbedrijf. Onderzocht<sup>5</sup> is in hoeverre de geurhinder van dit agrarisch bedrijf belemmeringen voor het bouwen van bedrijfswoningen oplevert.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) biedt de gemeenten een mogelijkheid een eigen geurbeleid te gaan voeren en daarmee af te wijken van de wettelijke normen (binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte). Daarvoor moet op gebiedsniveau worden gezocht naar normen die passen bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De gevonden normen moeten in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie.

De gemeente Woerden heeft op grond van artikel 6 van de Wgv door middel van een verordening het geurbeleid vastgesteld. Het beleid is op 19 juni 2009 in werking getreden.

De aan te houden afstand op grond van artikel 4, lid 3 van het Besluit landbouw milieubeheer ten opzichte van de nieuw te ontwikkelen woning (object categorie I) bedraagt 100 meter. Deze afstand dient gemeten te worden vanaf de grens van de huidige stallen van de veehouderij. Aan deze afstandseis wordt voldaan. De veehouderij wordt met het uitvoeren van het plan daarom niet verder belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

De -na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid- geprojecteerde woningen liggen buiten de wettelijk vereiste geurcontour van de veehouderij op grond van het Besluit landbouw milieubeheer en artikel 4, lid 1 van de Wgv ligt, kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Gelet hierop is het realiseren van de woning in overeenstemming met een goede ruimtelijke ontwikkeling.

---

<sup>5</sup> Milieudienst Noord-West Utrecht, Deeladvies Geursituatie nieuwe woonlocatie Kruijt Hoofdweg Zegveld, Breukelen, 10 juni 2010

## 5. Toekomstige situatie

### 5.1. Aanleiding

In het dorp Zegveld heeft een aantal bedrijven behoefte aan uitbreidingsruimte. Op hun huidige locatie is daarvoor te weinig ruimte beschikbaar. Bovendien passen de bedrijfsactiviteiten van sommige bedrijven, bijvoorbeeld door geluidsoverlast van koelinstallaties en het laden en lossen van vrachtwagens, in de huidige tijd minder goed in een woonomgeving. Ook vrachtwagens die moeten manoeuvreren op het smalle profiel van de Hoofdweg vormen regelmatig een belemmering voor het andere verkeer, waaronder de hulpdiensten. Hierdoor ontstaan gevaarlijke situaties op het fietspad. Een van die bedrijven is Kaashandel Kruijt B.V. die momenteel gevestigd is aan de Hoofdweg 19.

Met het oog op de leefbaarheid, milieuhinder en de verkeersbewegingen heeft het de voorkeur de bestaande bedrijven op een nieuwe locatie te concentreren. Door het bedrijventerrein Nijverheidsbuurt uit te breiden wordt een win-win-situatie bereikt. Enerzijds wordt aan de vraag om uitbreidingsruimte voldaan, anderzijds kunnen de hinderveroorzakende bedrijven worden uitgeplaatst. In dat kader is gekozen voor de uitbreiding bij het bestaande terrein, om redenen van bereikbaarheid, beperkte overlast, het creëren van een aaneengesloten gebied en de relatief geringe landschappelijke effecten. In het streekplan is daarom destijds de contour van het bedrijventerrein Nijverheidsbuurt verruimd voor de uitplaatsing van bedrijven uit Zegveld.

De hierdoor vrijkomende locaties zullen voor woningbouw worden gebruikt. Dit past binnen het door de gemeente Woerden onderschreven uitgangspunt ten aanzien van "Migratiesaldo nul" uit de Nota Ruimte. Op grond van dit uitgangspunt mogen er in het Groene Hart woningen worden gebouwd voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Het gemeentebestuur is van mening dat het met het oog op de leefbaarheid ook wenselijk is om de kern Zegveld een uitbreiding van het aantal woningen te bieden. Gelet op de rode contour zal dit op een inbreidingslocatie moeten plaatsvinden. Voor deze ontwikkeling zal te zijner tijd een aparte planologische procedure worden doorlopen.

### 5.2. Landschappelijke inpassing

De uitbreiding van de Nijverheidsbuurt is met name bedoeld om bedrijven uit de bebouwde kom van Zegveld te verplaatsen. Bij de uitbreiding van het terrein moet zeer zorgvuldig met de bestaande landschappelijke waarden ook worden omgegaan. De huidige landschappelijke opbouw is als uitgangspunt voor het ontwerp van de uitbreiding van het bedrijventerrein gehanteerd. Het meest kenmerkend daarin zijn het bebouwingslint langs de Hoofdweg en het slotenpatroon en de maatvoering van de percelen ertussen.

Het bebouwingslint wordt hoofdzakelijk gekarakteriseerd door kleinschalige woonbebouwing parallel aan de richting van de sloten. Achter deze kleinschalige bebouwing bevinden zich schuren en eventuele bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing heeft een directe relatie met de woningen in het lint, maar heeft een grotere schaal. De bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein hebben

geen relatie met de woningen in het lint en staan in dat opzicht op zichzelf. De gebouwen staan binnen een stramen van de verkaveling en verstoren de lange zichtlijnen over de sloten niet.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie.



De ruimtelijke kenmerken van het slotenpatroon zijn van groot belang voor het karakter van het gebied. De lengte, de oevers en het uitzicht zijn de kaders waarbinnen de gebouwen van de Nijverheidsbuurt vallen. Bij het ontwerp is ervan uitgegaan dat de sloten gehandhaafd blijven en daardoor ook belangrijke zichtlijnen vormen richting het open landschap. In het plangebied wordt ten zuidwesten van de middensloot uitbreiding van het bestaande natuurgebied aan de zuidwestzijde van het plangebied gemaakt. Hier wordt (hoogopgaande) beplanting aangeplant

om het bedrijventerrein visueel af te schermen van de het open poldergebied. Het gebied daarachter (vanaf het bedrijventerrein gezien) fungeert mede als compenserende maatregel zoals die nodig is in het kader van de Flora- en faunawet. Hierdoor wordt het voortbestaan van de beschermde soorten planten en dieren uit het plangebied gewaarborgd. De natuurontwikkeling aan de zuidwestzijde van het plangebied kenmerkt zich door bosschages met gebiedseigen beplanting, open grasland en water. De kade loopt als een doorgaande lijn door het landschap. De oevers liggen ook binnen de groenstructuur. Door de oevers te verbreden, wordt de lengte van de landschappelijke structuur versterkt en gegarandeerd. Een groenzone met gebiedseigen beplanting aan de zuidoostzijde van het bedrijventerrein zorgt er voor dat bedrijventerrein visueel wordt afgeschermd van het landschap. Door deze groenzone kan een wandelpad naar het groengebied aan de achterzijde van het bedrijventerrein worden aangelegd. Langs deze zijde van het bedrijventerrein zal tevens een calamiteitenroute worden aangelegd. Door hiervoor grastegels te gebruiken wordt de groene uitstraling van de rand van het bedrijventerrein behouden.

In dit gebied zal tevens de watercompensatie worden aangelegd ten behoeve van de toename van het verhard oppervlak in het plangebied.

### **5.3. Toekomstig bedrijventerrein**

De uitbreiding is ten opzichte van het bestaande terrein relatief groot, maar ten opzichte van het landschap klein. De totale omvang van de uitbreiding van het bedrijventerrein is ruim een hectare. Voor wat betreft de bebouwingstypologie zal worden aangesloten bij de bebouwing op het huidige bedrijventerrein. Voor een goede landschappelijke inpassing mag de bebouwing in het plangebied niet hoger worden dan 10 meter. De bebouwing steekt door die maximale hoogte niet uit boven de groene zoom om het nieuwe bedrijventerrein. Omdat het perceel aan de Hoofdweg een zichtlocatie is, worden hier aanvullende eisen gesteld aan de oriëntatie en functies van de bebouwing. Het heeft echter de voorkeur om hier een bedrijfswoning te realiseren, zoals dat ook elders in het lint kenmerkend is. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen.

Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing aan de Hoofdweg wordt aansluiting gezocht bij de in de omgeving gelegen boerderijen, eventueel met een eigentijdse interpretatie. De gebouwen die op de openbare weg worden gericht hebben een representatief karakter. Langs de randen van het bedrijfsterrein wordt (hoogopgaande) beplanting aangeplant om het bedrijventerrein aan de zuidoostzijde visueel af te schermen van de het open poldergebied. Door de bedrijfsgebouwen een gedekte kleurstelling te geven, wordt dit effect nog verder versterkt.

### **5.4. Verkeer**

Voor de ontsluiting van de uitbreidingslocatie zal gebruik gemaakt worden van de bestaande Nijverheidsbuurt. De zijweg zal worden verlengd in het plangebied. Omdat het terrein met name bedoeld is voor (de uitbreiding van) bedrijven die nu in de bebouwde kom van Zegveld zijn ge-

vestigd zal de verkeersintensiteit op de Hoofdweg per saldo niet toenemen. Uiteraard neemt die intensiteit wel toe als gevolg van de nieuwe woningbouwlocatie.

Ook op de Nijverheidsbuurt zal er sprake zijn van een beperkte toename van de intensiteit. Het CROW (publicatie 256, verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer) geeft aan dat een gemengd bedrijventerrein gemiddeld 214 motorvoertuigbewegingen per netto hectare bedrijventerrein per werkdagemaal genereert. Op het zuidelijk deel van het terrein zal Kaashandel Kruijt worden gevestigd heeft een netto omvang van ruim 5.500 m<sup>2</sup>. Uitgaande van de CROW-kengetallen zou deze oppervlakte resulteren in 118 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de huidige situatie genereert dit bedrijf maximaal 26 motorvoertuigbewegingen per dag. Dit aantal is als uitgangspunt gebruikt voor de toename van de verkeersintensiteit.

Het noordelijk deel van het bedrijventerrein heeft een netto-oppervlak van ongeveer 2.400 m<sup>2</sup> (exclusief het perceel Hoofdweg 175 en het perceel aan de Hoofdweg waar in principe een bedrijfswoning zal worden gerealiseerd). Op grond van de CROW-kengetallen genereert dit plan-deel 51 motorvoertuigbewegingen per dag. Het aantal motorvoertuigbewegingen per dag zal derhalve met minder dan 80 toenemen. Dit betekent gemiddeld 10 motorvoertuigbewegingen per uur. De aanwezige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om die toename te verwerken.

Bedrijven dienen te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

## 6. Juridische planbeschrijving

### 6.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van het plan is op de nieuwe wet aangesloten. Als voorbeelden hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu ontheffing worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het recent vastgestelde bestemmingsplan "Landelijk gebied Woerden Kamerik Zegveld" van de gemeente Woerden. Het bestemmingsplan gaat echter uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008). Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Deze standaard wijkt echter op een groot aantal punten af van de SVBP-2006, waarop het vigerende bestemmingsplan is gebaseerd.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

### 6.2. Plankaart

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0632-01-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

Het plankaart geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De plankaart bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

### 6.3. Regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. Zodoende sluiten Bor en bestemmingsplan naadloos op elkaar aan. Met de nieuwe term 'bijbehorend bouwwerk' wordt in het Bor een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen.



Daarnaast worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Het grootste deel van het bestemmingsplan heeft de bestemming "Bedrijventerrein". Binnen deze bestemming zijn bedrijven de categorieën 1, 2 of 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een uitzondering hierop vormt het plandeel aan de Hoofdweg waar in verband met de bestaande woningen aan de Hoofdweg bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Daarnaast maakt deze bestemming de aanleg van wegen met bijbehorende paden en bermen, en tuinen, watergangen en groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, mogelijk. In de gebruiksvoorschriften is bepaald dat bedrijven op eigen terrein ten minste het aantal parkeerplaatsen moeten realiseren dat op grond van de CROW-normen is vereist, om overlast in het openbaar gebied te voorkomen.

Op de plankaart is een aanduiding 'groen' aangegeven, die een visuele afscherming richting het landelijk gebied moet waarborgen. Binnen deze zone mag tevens een wandelpad naar het ten zuiden van het bedrijventerrein gesitueerde groengebied worden aangelegd.

De bestaande woning op het perceel Hoofdweg 175 is overeenkomstig het huidig gebruik als bedrijfswoning in het plan opgenomen.

Het terreindeel langs de Hoofdweg is een zichtlocatie. Een zichtlocatie komt immers alleen dan goed tot haar recht indien er extra eisen gesteld kunnen worden aan de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de onbebouwde ruimte. Binnen deze zone mag -na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid- in het bebouwingslint een bedrijfswoning worden gebouwd. Omdat achterkanten van bebouwing op een zichtlocatie niet gewenst zijn is op de plankaart de specifieke bouwaanduiding - representatieve bebouwing aangegeven. Binnen deze zone kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de oriëntatie en functie van bebouwing ten behoeve van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. Daarbij valt te denken aan de realisatie showrooms, kantoren en dergelijke. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de inrichting van bedrijfspercelen in verband met de bereikbaarheid van de brandweer.

De bestaande weg die wordt verlengd heeft de bestemming "Verkeer". Daarbinnen zijn bouwwerken, zoals verkeersportalen, lichtmasten e.d. en gebouwen voor nutsdoeleinden toegestaan.

De rioolpersleiding langs de Hoofdweg is primair bestemd voor "Leiding - Riool". Aan weerszijden van de leiding is een strook van 5 meter aangegeven een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel van toepassing is.

Voor zover het plangebied buiten de rode contour is gesitueerd, is het bestemd als "Groen".

## **7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1. Economische uitvoerbaarheid**

Uit een globale exploitatie opzet blijkt dat de ontwikkeling van het plangebied economisch uitvoerbaar is.

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan Uitbreiding Bedrijventerrein Nijverheidsbuurt - Zegveld zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Door het sluiten van een zogenaamde anterieure exploitatie-overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is het kostenverhaal voldoende verzekerd. Daarnaast acht de gemeente het stellen van nadere (locatie)eisen door middel van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Op grond van het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan daarom worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan."

### **7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen (6 april tot en met 17 mei 2010). In deze periode zijn 8 reacties ingediend. Op 12 april 2010 heeft een inloopavond plaatsgevonden waarop belangstellenden zijn geïnformeerd over de planontwikkeling.

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan verzonden aan een aantal instanties. De Kamer van Koophandel, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de Provincie Utrecht en de VROM-Inspectie hebben van de gelegenheid gemaakt om een reactie in te dienen.

Deinspraak- en vooroverlegreacties in een separate notitie bij dit bestemmingsplan samengevat en beantwoord en hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het plan.

**Bijlage**

**Eindverslag voorontwerp bestemmingsplan**

## EINDVERSLAG VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN UITBREIDING NIJVERHEIDSBUURT ZEGVELD

24 augustus 2010



### A. Ingekomen overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Kamer van Koophandel, 19 april 2010
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 28 april 2010
3. Provincie Utrecht, 3 mei 2010
4. VROM-Inspectie, 11 mei 2010

#### 1. Kamer van Koophandel

##### *Reactie*

Aangegeven wordt geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

##### *Beantwoording*

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

#### 2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

##### A. Standstill beginsel

##### *Reactie*

Wij adviseren positief over het voorontwerp bestemmingsplan. Het plan voldoet namelijk aan het "standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

Hierbij gaan wij er wel van uit dat u tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan een inrichtingsplan opstelt. In het inrichtingsplan wordt vastgelegd:

- Inrichting plangebied inclusief waterlopen en waterpeilen.
- Watercompensatie buiten het plangebied in het achterliggende natuurgebied.
- De financiering voor watervoorzieningen en -compensatie in de overeenkomst.

##### *Beantwoording*

Zoals aangegeven wordt bij het ontwerp bestemmingsplan inderdaad een inrichtingsplan opgesteld, waarin de genoemde onderwerpen worden opgenomen. Het inrichtingsplan en de financiering worden gewaarborgd in de exploitatieovereenkomst.

##### B. Riolering

##### *Reactie*

In het gebied is een gemengd stelsel aanwezig. Voor het toekomstige rioolstelsel geven wij de voorkeur aan een gescheiden stelsel. Schone oppervlakken kunnen evenwel rechtstreeks op het oppervlaktewater afvoeren. Aandachtspunt is dat geen uitlogbare materialen worden gebruikt. Wij verzoeken het rioleringsplan naar ons toe te sturen.

*Beantwoording*

In de planontwikkeling wordt meegenomen dat geen uitlogbare materialen worden gebruikt. Het rioleringsplan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar wordt t.z.t. naar het hoogheemraadschap gestuurd.

C. Watervergunning

*Reactie*

Voor het dempen, graven en lozen van water is een watervergunning nodig.

*Beantwoording*

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

**3. Provincie Utrecht**

A. Cultuurhistorische hoofdstructuur

*Reactie*

Het plangebied ligt voor een deel binnen het ontginningslint van Zegveld-Woerden. Dit lint is aangegeven op de CHS en de (concept) archeologische waardenkaart. Het bestemmingsplan dient hiermee rekening te houden. Verder wordt opgemerkt dat het gebied ten zuiden van het plangebied een hoge archeologische waarde bezit.

*Beantwoording*

De archeologische paragraaf in het bestemmingsplan is gebaseerd op de geldende archeologische kaart. Volgens deze kaart is geen nader onderzoek nodig. Momenteel is een nieuwe archeologische kaart in voorbereiding. Zolang deze kaart geen status heeft, kan hier geen rekening mee worden gehouden nu de bestemmingsplanprocedure al is opgestart.

B. Verstedelijking binnen contour

*Reactie*

Een groot gedeelte van de bestemming "bedrijventerrein" met de nadere aanduiding "groen" is gelegen buiten de rode contour. Ik verzoek u dit gebied de bestemming "groen" te geven.

*Beantwoording*

Het genoemde gedeelte krijgt de bestemming "groen".

C. Ontheffing Flora & Faunawet

*Reactie*

Aangegeven is dat een ontheffing van de Flora en Faunawet aangevraagd moet worden. Ik ga ervan uit dat de ontheffing voor vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan aangevraagd is.

*Beantwoording*

De ontheffing zal t.z.t. nog worden aangevraagd. Overigens kan dat los van de bestemmingsplanprocedure.

#### D. Vaststelling hogere geluidswaarde

##### *Reactie*

Aangegeven is dat voor de bedrijfswoningen een hogere waarde vastgesteld dient te worden. Ik verzoek u deze vaststelling op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan.

##### *Beantwoording*

Voor de geluidsbelasting van de bedrijfswoningen vindt nader onderzoek plaats. De benodigde procedure voor hogere waarden wordt vervolgens tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan uitgevoerd. Dit betekent dat het ontwerp besluit voor de hogere waarden tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage komt te liggen.

#### 4. VROM-Inspectie

##### *Reactie*

Aangegeven wordt gelet op de nationale belangen geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

##### *Beantwoording*

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

## **B. Overige reacties**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen (6 april t/m 17 mei 2010). In deze periode zijn 8 reacties ingediend. Op 12 april heeft een inloopavond plaatsgevonden. De reacties zijn hieronder puntsgewijs samengevat en beantwoord.

### **Reactie 1**

#### *Reactie*

Goed plan, zo snel mogelijk beginnen.

#### *Beantwoording*

De reactie is voor kennisgeving aangenomen. De gemeente spant zich in om de procedure vlot te laten verlopen. Uiteraard moet de gemeente de procedure wel zorgvuldig doorlopen

### **Reactie 2**

#### *Reactie*

Waarom geen plan voor het hele gebied? Wij hebben ook belangstelling voor grond.

#### *Beantwoording*

De omvang van de uitbreiding wordt bepaald door de rode contour in de provinciale verordening. Buiten de contour is geen verstedelijking toegestaan. Een verdere uitbreiding is dan ook niet mogelijk. Voor de belangstellingregistratie verwijzen wij naar de ontwikkelaar van het bedrijventerrein.

### **Reactie 3**

#### *Reactie*

Wij hebben een positieve verwachting van de plannen. Wel bevreemdt het ons dat de ontsluiting van de uitbreiding is gepland over ons eigendom. Wij adviseren u dan ook om rekening te houden met een alternatieve ontsluiting.

#### *Beantwoording*

De bedoelde ontsluiting loopt inderdaad over eigendom van derden. Hoewel het eigendom particulier is, moet de weg volgens de Wegenwet worden gezien als openbare weg. De ontsluiting heeft in het geldende bestemmingsplan overigens een verkeersbestemming.

### **Reactie 4**

#### *Reactie*

Ik wens dat de nieuwe bedrijven een reukloze uitstoot hebben.

#### *Beantwoording*

Om overlast van de nieuwe bedrijven te voorkomen, wordt de maximale bedrijfscategorie in een deel van het bedrijventerrein langs de Hoofdweg verlaagd naar 2. Dit betekent dat de bedrijven met de grootste milieubelasting hier niet meer kunnen komen, alleen nog in het achterste gedeelte van het bedrijventerrein.

## **Reactie 5**

### **A. Ontsluiting**

#### *Reactie*

Wij vinden het opmerkelijk dat het plan wordt ontsloten via het momenteel doodlopende gedeelte. De weg ligt op eigendom van derden.

Daarnaast loopt dit weggedeelte op ca. 2 meter afstand van Nijverheidsbuurt 10. Als al het verkeer over deze weg gaat, kan mogelijke schade aan het gebouw het gevolg zijn.

Wij verzoeken u dringend om een eigen ontsluiting voor het bedrijventerrein op de Hoofdweg in overweging te nemen.

#### *Beantwoording*

De bedoelde ontsluiting loopt inderdaad over eigendom van derden. Hoewel het eigendom particulier is, moet de weg volgens de Wegenwet worden gezien als openbare weg. De ontsluiting heeft in het geldende bestemmingsplan overigens een verkeersbestemming.

Hoewel de afstand van het gebouw tot de weg klein is, is het risico op schade aan het gebouw gering. Tussen de woning en de weg is er namelijk een groenstrook aanwezig. Deze is verhoogd aangelegd, waardoor voertuigen worden tegengehouden. Bovendien staan er ook bomen om schade te voorkomen.

Het bedrijventerrein geeft een verkeersintensiteit van een klein aantal auto's en vrachtwagens per uur. In het ontwerp bestemmingsplan wordt een toelichting op de verkeersintensiteit opgenomen. Gezien het geringe aantal verkeersbewegingen bestaat geen noodzaak voor een extra ontsluiting.

### **B. Uitbreiding voor één bedrijf**

#### *Reactie*

De uitbreiding is slechts ten behoeve van één bedrijf, terwijl enkele reeds gevestigde bedrijven ook al om uitbreiding hebben gevraagd.

#### *Beantwoording*

De omvang van de uitbreiding wordt bepaald door de rode contour in de provinciale verordening.

Buiten de contour is geen verstedelijking toegestaan. Een verdere uitbreiding is dan ook niet mogelijk. Overigens komt het bedoelde bedrijf alleen op het achterste gedeelte van de uitbreiding. Op het deel langs de Hoofdweg kunnen ook andere bedrijven komen.

## **Reactie 6**

#### *Reactie*

Wij hebben ernstige bezwaren tegen het feit dat de uitbreiding door slechts één weg wordt ontsloten. Deze weg ligt op eigendom van derden.

Daarnaast loopt dit weggedeelte op ca. 3 meter afstand van het pand Nijverheidsbuurt 10.

Wij pleiten dan ook dringend om langs de beoogde uitbreiding een verkeersafvloeiende ontsluitingsweg aan te leggen, zodat het verkeer aan de ene kant het bedrijventerrein in kan rijden en aan de andere kant het terrein weer kan verlaten.

#### *Beantwoording*

De bedoelde ontsluiting loopt inderdaad over eigendom van derden. Hoewel het eigendom particulier is, moet de weg volgens de Wegenwet worden gezien als openbare weg. De ontsluiting heeft in het geldende bestemmingsplan overigens een verkeersbestemming.



Hoewel de afstand van het gebouw tot de weg klein is, is het risico op schade aan het gebouw gering. Tussen de woning en de weg is er namelijk een groenstrook aanwezig. Deze is verhoogd aangelegd, waardoor voertuigen worden tegengehouden. Bovendien staan er ook bomen om schade te voorkomen.

Het bedrijventerrein geeft een verkeersintensiteit van een gering aantal auto's en vrachtwagens per uur. In het ontwerp bestemmingsplan wordt een toelichting op de verkeersintensiteit opgenomen. Gezien het geringe aantal verkeersbewegingen bestaat geen noodzaak voor een extra ontsluiting.

## Reactie 7

### A. Aard en omvang

#### *Reactie*

Bij een zeer kleinschalige kern als Zegveld dient een bedrijfsterrein qua aard en omvang bij voorkeur beperkt te blijven tot een terrein voor plaatselijk verzorgende bedrijven. Een kaasfabriek kan niet in die categorie worden gerangschikt. Dit klemt des te meer, omdat het gebied is gelegen in het Groene hart.

#### *Beantwoording*

Juist omdat Zegveld kleinschalig is, is het van belang de werkgelegenheid in het dorp zelf op peil te houden. Een beperkt bedrijventerrein past hierbij.

Bovendien past de uitbreiding in het beleid voor het Groene hart. De uitbreiding ligt namelijk binnen de provinciale bebouwingscontour, waarin bedrijvigheid mogelijk is. Buiten de contour is geen verstedelijking toegestaan.

### B. Uitzicht

#### *Reactie*

Vanuit de woning Hoofdweg 173c is er nu nog vrij uitzicht richting het perceel. Op grond van het geldende bestemmingsplan (goedgekeurd in 2009) was er geen bebouwing te vrezen, omdat het perceel bestemd was voor agrarische doeleinden zonder bouwperceel.

#### *Beantwoording*

Het uitzicht richting het perceel wordt vanuit de woning inderdaad beperkt. Wel geldt langs de Hoofdweg de aanduiding "representatieve bebouwing" om hoge en grote panden in deze strook van ca. 30 meter breed te voorkomen. Indien nodig kan de gemeente nog aanvullende eisen aan de situering van gebouwen stellen.

Over het geldende bestemmingsplan het volgende. In het bestemmingsplan Landelijke gebied Woerden, Kamerik, Zegveld was het bedrijventerrein in het voorontwerp bestemmingsplan als wijzigingsplan opgenomen. Hiermee kon de agrarische bestemming worden gewijzigd voor het bedrijventerrein. In het ontwerp bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen, omdat het risico bestond dat de procedure van een bestemmingsplan en de wijziging door elkaar zouden lopen. Wel is aangegeven dat de uitbreiding later nog kon komen.

### C. Bedrijvigheid

#### *Reactie*

De vestiging van een kaasfabriek op het perceel zal ongetwijfeld geluidsoverlast met zich meebrengen. De wijze, waarop bedrijvigheid is bestemd, is risicovol. Immers, er worden op het hele perceel bedrijven t/m categorie 3.1 toegestaan. Dit terwijl het slagersbedrijf op Nijverheidsbuurt 173c gevoelig is voor stank en stof.

Het valt overigens niet goed te begrijpen waarom ruimere vestigingsmogelijkheden worden geboden dan op het bestaande bedrijventerrein.

#### *Beantwoording*

Om overlast van de nieuwe bedrijven te voorkomen, is de maximale bedrijfscategorie in een deel van het bedrijventerrein langs de Hoofdweg verlaagd naar 2. Dit betekent dat de bedrijven met de grootste milieubelasting hier niet meer kunnen komen, alleen nog in het achterste gedeelte van het bedrijventerrein.

Het kaasbedrijf komt overigens op het achterste deel van het terrein. De afstand tot de woning bedraagt ca. 80 meter. Gezien deze afstand is niet of nauwelijks geluidsoverlast van het kaasbedrijf te verwachten.

Wij merken nog op dat in het geldende bestemmingsplan in het hele bedrijventerrein bedrijven in categorie 3.1 zijn toegestaan. In dit opzicht is er dan ook geen sprake van ruimere mogelijkheden.

### **Reactie 8**

#### **A. Bestemmingsplan Landelijk gebied**

##### *Reactie*

Bij het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden Kamerik Zegveld is aangegeven dat er geen uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk was. Op de kaart voor de inventarisatie van het bestemmingsplan ontbreekt de rode contour van de provincie. Zijn wij verkeerd voorgelicht?

##### *Beantwoording*

In het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld was het bedrijventerrein in het voorontwerp bestemmingsplan als wijzigingsplan opgenomen. Hiermee kon de agrarische bestemming worden gewijzigd voor het bedrijventerrein. In het ontwerp bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen, omdat het risico bestond dat de procedure van een bestemmingsplan en de wijziging door elkaar zouden lopen. Wel is aangegeven dat de uitbreiding later nog kon komen.

Over het genoemde kaart het volgende. Dit is een kaart om het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld aan te geven. Dit staat los van de provinciale bebouwingscontour.

#### **B. Besluit Raad van State**

##### *Reactie*

Het besluit van de Raad van State voor de vernietiging van de uitbreiding van het bedrijventerrein is nog steeds van kracht. De gemeente zal zich toch de Raad van State moeten wenden.

##### *Beantwoording*

De gemeente werkt nu aan een nieuw bestemmingsplan om de geldende agrarische bestemming om te zetten in een bedrijfsbestemming. In dit bestemmingsplan moeten alle belangen worden afgewogen op basis van hedendaags inzicht. Dit staat los van het besluit van de Raad van State om het bedrijventerrein in het toenmalige bestemmingsplan te vernietigen.

### C. Geluidszone

#### *Reactie*

Binnen de geluidszone mag geen bewoning gebouwd worden. Deze geluidszone geldt voor het hele gebied langs de Hoofdweg.

#### *Beantwoording*

Voor gevoelige objecten, zoals woningen, geldt een maximale geluidsbelasting. In dit geval moeten eventuele bedrijfswoningen aan de geluidseisen voldoen. Gebleken is dat dit ook mogelijk is mede door de toekomstige verlaging van de maximale snelheid op de Hoofdweg. Het geluidsonderzoek wordt bijgevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan.

### D. Ontsluiting

#### *Reactie*

Er bestaat nu al een situatie van opstopping en belemmering door vrachtwagens. Dit geeft een onveilige situatie. De geplande uitbreiding zorgt ervoor dat nog meer gebruikers hun werkplek moeten bereiken. Hier komt bij, dat het kaasbedrijf gebruik maakt van zeer grote koeltrailers.

De weg is maar 5 meter breed. 2 vrachtwagens kunnen elkaar maar net passeren, dus dat geeft overbelasting.

De problemen lossen zich op met een tweede ontsluiting. Nu de snelheid op de Hoofdweg omlaag gaat, geeft dit geen gevaar voor het verkeer.

#### *Beantwoording*

Het bedrijventerrein geeft een verkeersintensiteit van een klein aantal auto's en vrachtwagens per uur. In het ontwerp bestemmingsplan wordt een toelichting op de verkeersintensiteit opgenomen. Gezien het geringe aantal verkeersbewegingen bestaat geen noodzaak voor een extra ontsluiting.

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
	Artikel 1 Begrippen	1
	Artikel 2 Wijze van meten	5
<b>2.</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>6</b>
	Artikel 3 Bedrijventerrein	6
	Artikel 4 Groen	10
	Artikel 5 Verkeer	11
	Artikel 6 Leiding - Riool	12
<b>3.</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>13</b>
	Artikel 7 Antidubbeltelbepaling	13
	Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	14
	Artikel 9 Algemene procedureregels	15
<b>4.</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>16</b>
	Artikel 10 Overgangsrecht	16
	Artikel 11 Slotbepaling	17

## 1. Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1. bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.NijverhdsbrtZgvld-bOW1 met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.2. plan:  
het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Uitbreiding Bedrijventerrein Nijverheidsbuurt - Zegveld " van de gemeente Woerden;
- 1.3. plankaart:  
de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO.0632.NijverhdsbrtZgvld-bOW1;
- 1.4. aan-huis-verbonden beroep:  
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;
- 1.5. aanbouw:  
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een aan een hoofdgebouw gebouwd bouwwerk dat ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat hoofdgebouw;
- 1.6. aanduiding:  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.7. aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.8. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.9. bedrijfsgebouw:  
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;
- 1.10. bedrijfswoning/dienstwoning:  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.11. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.12. Besluit omgevingsrecht (Bor):  
Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143.

- 1.13. bestemmingsgrens:  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.14. bestemmingsvlak:  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.15. bijbehorend bouwwerk:  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- 1.16. bijgebouw:  
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- 1.17. bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.18. bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.19. bouwperceelgrens:  
de grens van een bouwperceel.
- 1.20. bouwvlak:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.21. bouwwerk:  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.22. CROW-normen:  
de in de uitgave "Parkeerkencijfers; Basis voor parkeernormering, CROW publicatie 182, 1 september 2008" neergelegde parkeernormen;
- 1.23. cultuurhistorische waarde:  
de aan een gebied of opstal toegekende waarde met betrekking tot de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het slotenpatroon of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden;
- 1.24. detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, gebruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

- 1.25. dienstverlening:  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van bedrijven en instellingen waarvoor vergunningplicht op grond van Bijlage I van het Bor geldt en seksinrichtingen;
- 1.26. dove gevel:
- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
  - een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
- 1.27. gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.28. hoofdgebouw:  
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.29. horeca:  
het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening;
- 1.30. kantoor:  
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, technische, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening, niet zijnde detailhandel, al dan niet met een publieksgerichte baliefunctie;
- 1.31. karakteristiek hoofdgebouw:  
hoofdgebouw, dat als monumentaal of cultuurhistorisch waardevol is geïnventariseerd en de karakteristieke boerderijen, bestaande uit de woning met daaraan vastgebouwd de tot de boerderij behorende bedrijfsruimte (voormalige deel), die als zodanig zijn aangeduid;
- 1.32. opslag:  
het bedrijfsmatig opslaan, verpakken en verhandelen van goederen;
- 1.33. perceelsgrens:  
de grens van een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
- 1.34. prostitutie:  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.35. prostitutiebedrijf:  
prostitutie in een daarvoor ingerichte ruimte en in dienstverband (seksclub, bordelen, privé-huizen), niet zijnde sekswinkels, seksbioscopen, sekstheaters en daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen;
- 1.36. risicovolle inrichting  
een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde,

richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.37. scheidingslijn:

een lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waarvoor verschillende, in deze regels nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;

1.38. seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parrenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39. woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor zelfstandige huisvesting van maximaal één huishouden.



## Artikel 2 Wijze van meten

- 2.1. Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:
- a. afstand tot de perceelsgrens:  
De kortste afstand tussen de grens van een bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomend of nog te bouwen gebouw.
  - b. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak
  - c. goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
  - d. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
  - e. peil:
    1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
    2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maai-veld
  - f. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
  - g. lengte, breedte en diepte bouwwerk:  
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).
  - h. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
  - i. onderlinge afstanden:  
afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erf-scheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
- 2.2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## 2. Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijventerrein

#### *Bestemmingsomschrijving*

- 3.1. De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. bedrijven, die in Bijlage 1 zijn aangemerkt als categorie 1, 2 of 3.1 met uitzondering van:
    1. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Bor j<sup>o</sup> Bijlage I, onderdeel D van het Bor;
    2. risicovolle inrichtingen;
  - b. wegen met bijbehorende paden en bermen, en
  - c. tuinen, watergangen en groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;
  - d. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bij gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

#### *Bouwregels*

- 3.2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:
- a. gebouwen, zoals bedrijfs- en nutsgebouwen, niet zijnde bedrijfs- of andere woningen;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ten hoogste één bedrijfswoning;
  - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, technische installaties en erf- of perceelafscheidings, niet zijnde overkappingen.
- 3.3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2, gelden de volgende regels:
- a. het bebouwingspercentage mag op bij eenzelfde bedrijfsvestiging behorende gronden ten hoogste 70% bedragen;
  - b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 meter tot de naburige eigendomsgrens, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 3 meter bedraagt;
  - c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - representatieve bebouwing':
    1. mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 4,5 meter;
    2. mag de breedte van gebouwen niet meer bedragen dan 12 meter;
    3. dient de nokrichting evenwijdig aan het slagenlandschap te worden gesitueerd;
  - e. de goothoogte van een bestaande bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%;
  - f. de dakhelling van een bedrijfswoning en van de bijgebouwen bij de woning bedraagt tenminste 30° en ten hoogste 60°;

- g. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tot een inhoud van ten hoogste 650 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  - 1. indien de bestaande inhoud minder dan 450 m<sup>3</sup> bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>3</sup>,
  - 2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m<sup>3</sup> bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10% tot maximaal 650 m<sup>3</sup>;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende omgevingsvergunningplichtige erfbebouwing mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen niet wordt meegerekend, en met dien verstande dat erfbebouwing op het zij- en achtererf is toegestaan buiten het aanduidingsvlak van de woning indien:
  - 1. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd blijft waarbij de oppervlakte van de omgevingsvergunningplichtige erfbebouwing maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen. De oppervlakte van omgevingsvergunningvrije bouwwerken worden hierin niet meegeteld.
  - 2. aan de achterzijde van de woning, vanaf de grens van het aanduidingsvlak of, indien die niet aanwezig is, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd wordt met een maximale diepte van 3 meter.
  - 3. de hoogte van de aan- of uitbouw niet meer bedraagt dan de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 meter tot een maximum hoogte van 3 meter.
  - 4. de zijaanbouw en/of zijuitbouw op het zijerf tot een breedte van 3 meter is toegestaan op tenminste 1 meter achter het verlengde van de voorgevellijn;
- i. de goothoogte en hoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen 3 meter respectievelijk 6 meter;
- j. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning of van het dichtst bij de weg gelegen gebouw;
- k. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter voor erf- of perceelafscheidings en 12 meter voor palen, masten, verkeerstekens of technische installaties;
- l. binnen een afstand van 15 meter loodrecht gemeten uit de as van de Hoofdweg mogen uitsluitend bouwwerken tot een hoogte van 1 meter worden gebouwd, met dien verstande dat de minimale afstand tot de rand van het asfalt 1 meter bedraagt.

*Nadere eisen*

- 3.4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub d van de Wet ruimtelijke ordening:
  - a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - representatieve bebouwing' nadere eisen te stellen aan de oriëntatie en functie van bebouwing ten behoeve van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing op deze zichtlocatie;

- b. ten behoeve van de bereikbaarheid voor de brandweer nadere eisen te stellen aan de inrichting van de bedrijfspercelen.

#### *Afwijking van bouwregels*

- 3.5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.3, sub I, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit, waarbij een minimale afstand van 0,5 meter tot op de rand van het asfalt moet worden aangehouden.

#### *Specifieke gebruiksregels*

- 3.6. Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik:
  - a. ten behoeve van detailhandel, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsvoering;
  - b. van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
- 3.7. Ter plaatse van de aanduiding 'Groen' mag uitsluitend een groenstrook worden aangelegd als visuele afscherming naar het landelijk gebied, met dien verstande dat binnen deze groenstrook een wandelpad mag worden aangelegd.
- 3.8. Per bouwperceel dienen op eigen erf ten minste het aantal parkeerplaatsen dat vereist is op grond van CROW-normen te worden gerealiseerd en instandgehouden, om overlast in het openbaar gebied te voorkomen.

#### *Afwijking van de gebruiksregels*

- 3.9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.1, ten behoeve van andere bedrijven, mits deze, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die op de betreffende plaats zijn toegestaan krachtens lid 3.1 en parkeren geheel op eigen terrein geschiedt.
- 3.10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.6, ten behoeve van het vestigen van detailhandelsbedrijven met detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen, met bijbehorende uitstalruimten, mits parkeren geheel op eigen terrein geschiedt.

*Wijzigingsbevoegdheid*

- 3.11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van in totaal maximaal 3 bedrijfswoningen, met dien verstande dat:
- a. de noodzaak hiervoor door de initiatiefnemer is aangetoond;
  - b. de aanwezigheid van de woning geen beperkingen oplevert voor reeds aanwezige bedrijven;
  - c. lid 3.3, sub d, onder 3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - representatieve bebouwing' niet van toepassing is;
  - d. de wijzigingsbevoegdheid slechts kan worden toegepast, indien:
    1. de geluidsbelasting van een gevel als gevolg van het verkeer niet meer bedraagt dan:
      - a. de voorkeursgrenswaarde, danwel
      - b. de door burgemeester en wethouders op grond van de Wet geluidhinder vastgestelde hogere waarde;Deze bepaling is niet van toepassing indien een dove gevel wordt gerealiseerd;
    2. de bedrijfswoning voldoet aan de wetgeving en het beleid voor geurhinder.

#### **Artikel 4 Groen**

##### ***Bestemmingsomschrijving***

- 4.1. De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. groenvoorzieningen, open gronden, watergangen en waterpartijen, en
  - b. voetpaden.

##### ***Bouwregels***

- 4.2. Op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals:
- a. verlichtingselementen, zitbanken, vissteigers;
  - b. andere bouwwerken behorende bij aangrenzend water, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen en bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding.
- 4.3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2, geldt dat de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

## **Artikel 5 Verkeer**

### ***Bestemmingsomschrijving***

5.1. De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, op- en afritten, inritten, parkeerstroken, fiets- en voetpaden, bermen en watergangen.

### ***Bouwregels***

5.2. Op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals viaducten, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen, bruggen, geluidwerende voorzieningen en nuts- en waterstaatsbebouwing.

5.3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2, geldt dat de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan:

- a. 6 meter voor gebouwen voor verkeer-, nuts- of waterstaatsdoeleinden;
- b. 10 meter voor viaducten en soortgelijke kunstwerken;
- c. 20 meter voor verkeerstekens, palen en masten;
- d. 6 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### ***Specifieke gebruiksregels***

5.4. Voor bedrijven is het niet toegestaan om de wegen, parkeerstroken, voet- en fietspaden en bermen te gebruiken als parkeergelegenheid of voor opslag van materialen voor het bedrijf.

## **Artikel 6 Leiding - Riool**

### ***Bestemmingsomschrijving***

- 6.1. De voor "Leiding - Riool" aangewezen gronden zijn bestemd voor de ondergrondse afvoer van huishoudelijk en bedrijfsmatig vuilwater en/of hemelwater. Voor zover dat is aangegeven zijn deze gronden secundair bestemd voor de samenvallende doeleinden als omschreven in deze regels.

### ***Bebouwingsregels***

- 6.2. Ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd.
- 6.3. In afwijking van hetgeen in lid 6.2 is gesteld, mogen bouwwerken ten dienste van de samenvallende bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a. de bouwwerken slechts zijn toegestaan indien en voor zover de belangen van de betrokken leidingen zulks gedogen;
  - b. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend de betrokken leidingbeheerder wordt gehoord.

### ***Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden***

- 6.4. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:
- a. aanleggen van gesloten verhardingen;
  - b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - c. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen;
  - d. het aanleggen van geluidswallen;
  - e. indrijven van voorwerpen in de bodem, niet zijnde bouwen.
- 6.5. Burgemeester en wethouder geven slechts toepassing aan hun bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning, indien daardoor, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de leiding, en vooraf ter zake door burgemeester en wethouders het advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

### ***Uitzonderingen***

- 6.6. Het in lid 6.4 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
- a. het normale onderhoud betreffen;
  - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden;
  - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.



### **3. Algemene regels**

#### **Artikel 7 Antidubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

### ***Meetverschillen***

- 8.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het plan, voor zover dit, tengevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 5,00 meter mogen bedragen.

### ***10%-regeling***

- 8.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het plan ten behoeve van een vermeerdering van de voorgeschreven maten en percentages, alsmede de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken, mits de vermeerdering niet meer dan 10% bedraagt.

### ***Nutsvoorzieningen***

- 8.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het plan ten behoeve van de bouw van nutsgebouwtjes met een maximale hoogte, oppervlakte en inhoud van respectievelijk 5 meter, 25 m<sup>2</sup> en 75 m<sup>3</sup>.

## **Artikel 9 Algemene procedureregels**

### ***Wijziging***

- 9.1. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van deze regels is de procedure van artikel 3.9A van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

## 4. Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### *Overgangsrecht bouwwerken*

- 10.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 10.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 10.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 10.3. Lid 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### *Overgangsrecht gebruik*

- 10.4. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 10.5. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 10.6. Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 10.7. Lid 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat bestemmingsplan.

**Artikel 11 Slotbepaling**

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels bestemmingsplan Uitbreiding Bedrijventerrein Nijverheidsbuurt - Zegveld".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Woerden, gehouden op .....

...., voorzitter

...., griffier

**Bijlage**

**Staat van bedrijfsactiviteiten**

## Staat van bedrijfsactiviteiten

De gebruikte categorieën staan voor de volgende bedrijfsactiviteiten:

- Categorie 1: Activiteiten, die door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen (geen minimale afstand);
- Categorie 2: Activiteiten, die door hun aard slechts toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen, indien geconcentreerd in een wijk of buurtcentrum (minimale afstand 30 meter);
- Categorie 3.1: Activiteiten, die door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken (minimale afstand 50 meter);
- Categorie 3.2: Activiteiten, die door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken (minimale afstand 100 meter);

Gebruikte afkortingen:

o.v.	opgesteld vermogen
p.c.	productie capaciteit
p.o.	productie oppervlakte
t/d	ton per dag
t/j	ton per jaar
t.o.	terreinoppervlakte
t/u	ton per uur
v.c.	verwerkingscapaciteit

SBI-2009	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 1000 m <sup>2</sup>	3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 200 m <sup>2</sup>	3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
102	5	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 1000 m <sup>2</sup>	3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m <sup>2</sup>	3.1
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1032, 1039	1	- jam	3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2

1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1081	0	Suikerfabrieken:	
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1083	2	- theepakkerijen	3.2
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1089	1	- zonder poederdrogen	3.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
132	0	Weven van textiel:	
132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
152		Schoenenfabrieken	3.1
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
16101		Houtzagerijen	3.2
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
162	0	Timmerwerffabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	1	Timmerwerffabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerffabrieken	2
17	-		
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:	
17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
58	-		
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
581		Uitgeverijen (kantoren)	1
1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2



1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2
1814	A	Grafische afwerking	1
1814	B	Binderijen	2
1813		Grafische reproductie en zetten	2
1814		Overige grafische activiteiten	2
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
19	-		
19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN	
19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
205902		Fotochemische produktenfabrieken	3.2
205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
22	-		
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
221102	1	- vloeropp. < 100 m <sup>2</sup>	3.1
2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
23	-		
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
231	0	Glasfabrieken:	
231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
2351	0	Cementfabrieken:	
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
24	-		
		VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
25, 31	-		
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen	
251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	

2561, 3311	1	- algemeen	3.2
2561, 3311	11	- metaalharden	3.2
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2
2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2561, 3311	8	- emaileren	3.2
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	3.1
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	3.1
27, 28, 33	-		
27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2
26, 28, 33	-		
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	-		
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
26, 33	-		
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
26, 32, 33	-		
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
29	-		
29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
30	-		
30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
301, 3315	1	- houten schepen	3.1
301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
302, 317	1	- algemeen	3.2
303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
309		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	3.2
3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
31	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
310	1	Meubelfabrieken	3.2
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
323		Sportartikelenfabrieken	3.1
324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1

32991		Sociale werkvoorziening	2
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:	
35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
35	C1	- < 10 MVA	2
35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2
35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
35	E1	- stadsverwarming	3.2
35	E2	- blokverwarming	2
35	F0	windmolens:	
35	F1	- wiekdiameter 20 m	3.2
36	-		
36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	B1	- < 1 MW	2
36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
41, 42, 43	-		
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.1
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	2
45, 47	-		
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
45204	B	Autobeklederijen	1
45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
45205		Autowasserijen	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
473	0	Benzineservisestations:	
473	2	- met LPG < 1000 m <sup>3</sup> /jr	3.1
473	3	- zonder LPG	2
46	-		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
4622		Grth in bloemen en planten	2
4623		Grth in levende dieren	3.2
4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
4634		Grth in dranken	2
4635		Grth in tabaksprodukten	2

4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
46721	0	Grth in metaalertsen:	
46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	3.1
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
46735	4	zand en grind:	
46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	2
46751		Grth in chemische producten	3.2
46752		Grth in kunstmeststoffen	2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
466	0	Grth in machines en apparaten:	
466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
466	2	- overige	3.1
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
49	-	VERVOER OVER LAND	
493		Taxibedrijven	2
493		Touringcarbedrijven	3.2
494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
791		Reisorganisaties	1
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
61	B0	zendinstallaties:	
61	B1	- LG en MG, zendvermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2

61	B2	- FM en TV	1
61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
58, 63	B	Datacentra	2
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
3700	B	rioolgemalen	2
381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
382	A2	- kabelbranderijen	3.2
382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
382	A5	- oplosmiddeltherugwinning	3.2
382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
382	C0	Composteerbedrijven:	
382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9603	1	- uitvaartcentra	1
9609	A	Dierenasiels en -pensions	3.2
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1



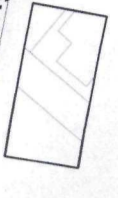
**Bestemmingen**

- 3 **BT** Bedrijventerrein
- 4 **V** Verkeer
- 5 **G** Groen
- 6 **L-R** Leiding - riool

**Aanduidingen**

- (bs2) bedrijf tot en met categorie 2
- (bw) bedrijfswoning
- (g) groen
- [ka] karakteristiek
- [sba-rb] specifieke bouwaanduiding - representatieve bebouwing

**Verklaringen**



topografische en kadastrale gegevens



Gemeente Woerden  
Bestemmingsplan Uitbreiding Bedrijventerrein Nijverheidsbuurt - Zegveld  
plankaart

**buRO**  
bureau voor ruimtelijke ordening en advies  
Ulrichseweg 29A  
3811 NA Amersfoort  
telefoon 033 465 45 31  
fax 033 462 41 15

Projectnummer: 0632-01  
tekeningnummer: 0632-01-P01

IDN: NL.IMRO.0632.NijverheidsbuurtZegveld-b0W1  
datum: december 2010  
status: ontwerp

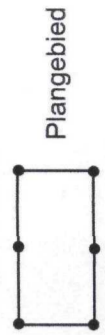
schaal: 1:1000  
formaat: A3

124

L-R

177

# Plangebied



Plangebied

artikelnummer

## Bestemmingen

3	<b>BT</b>	Bedrijventerrein
4	<b>V</b>	Verkeer
5	<b>G</b>	Groen
6	<b>L-R</b>	Leiding - riool

## Aanduidingen

<b>(bs2)</b>	bedrijf tot en met categorie 2
<b>(bw)</b>	bedrijfswoning
<b>(g)</b>	groen
<b>[ka]</b>	kenmerkend
<b>[sba-rb]</b>	specifieke bouwaanduiding - representatieve bebouwing

## Verklaringen



topografische en kadastrale gegevens

Gemeente Woerden  
Bestemmingsplan Uitbreiding Bedrijventerrein Nijverheidsbuurt - Zegveld  
plankaart

**buRO**

bureau voor ruimtelijke ordening en advies  
Utrechtseweg 29A  
3811 NA Amersfoort

telefoon 033 465 45 31  
fax 033 462 41 15

projectnummer: 0632-01

tekeningnummer: 0632-01-P01

IDN: NL.IMRO.0632.NijverheidsbrtZgvid-bOW1

datum: december 2010

status: ontwerp

schaal: 1:1000

formaat: A3

