

Bijlage 3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden uitbreiding bedrijventerrein

1

B3.1. Toelichting behorende bij wijzigingsgebied 1

De locatie is gelegen aan de Burgemeester Elsenweg in Naaldwijk tussen de in aanbouw zijnde autodealer Mercedes en het ronde gebouw op de hoek met daarin onder andere Ford Kinesis en Leen Bakker.

Voor deze locatie zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing.

Water

- Op de kavel dient te worden voldaan aan de waterbergingseisen zoals die gesteld worden door het Hoogheemraadschap van Delfland.
- Ten behoeve van de groene uitstraling dient er een talud aangelegd te worden bij het water.
- Aan de zijde van de Burg Elsenweg en Kinesis dient er een groene rand van 5 m te zijn (inclusief talud). Aan de zijde van Mercedes kan worden aangesloten op de al aanwezige groenstrook langs het water. Deze is hier circa 4 m.
- Voor onderhoud van het water dient een zone van 4 m onbebouwd te blijven langs de Molenwatering en aan de zijde van de Ford.

Bebouwing

- Mercedes dient vanaf de Burgemeester Elsenweg zichtbaar te blijven. De bebouwing kan dus niet te ver aan de Burgemeester Elsenweg komen te liggen. Op de kaart is de zichtlijn aangegeven waarachter de bebouwing dient te blijven. Op de aangegeven bouwvlakken is hier rekening mee gehouden.
- Het bestaande gebouw van de Ford mag niet volledig achter de toekomstige bebouwing van Bossloot bv komen te liggen. Er dient rekening gehouden te worden met de zichtlijn op de Ford garage.
- Op de kavel dienen twee bouwvolumes te komen die een korrelgrootte hebben vergelijkbaar als de ernaast liggende plannen van Mercedes en Renault. Dat wil zeggen een breedte aan de Burgemeester Elsenweg van circa 25-35 m.
- De bouwhoogte aan de Burgemeester Elsenweg dient ook afgestemd te zijn met de bouwplannen van Renault en Mercedes en het ronde verzamelgebouw op de hoek. De op de kaart aangeduide locaties aan de Burgemeester Elsenweg dienen een hoogte te hebben tussen de 9 en 10 m te hebben. Bij voorkeur meer richting de 9 m aangezien het ronde gebouw op de hoek ongeveer die hoogte heeft. Terugliggende delen, of naar achter liggende delen dienen lager te zijn. Met een minimum, conform bedrijventerrein de Woerd, van 7 m.
- De zijde aan de Burgemeester Elsenweg moet het visitekaartje worden van de 2 bouwvolumes. Deze zijde moet een representatieve uitstraling krijgen.
- De fronten van de bouwvolumes aan de Burgemeester Elsenweg dienen evenwijdig te liggen aan de fronten van Mercedes en Renault.
- De entree van de kavel komt aan de Warmoezenierstraat te liggen. Ondanks dat het visitekaartje voor wat betreft de uitstraling aan de Burgemeester Elsenweg ligt, dient de entreezijde toch ook representatief te zijn.

- Er dient per bouwvlak sprake te zijn van 1 hoofdvolume. Overige volumes dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

Parkeren

- Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Voor de parkeernormering wordt verwezen naar het Westlands Verkeer en Vervoerplan. Deze is te vinden op de website van de Gemeente Westland: www.gemeentewestland.nl/smartsite26244.htm.
- De parkeernorm zal bepalend zijn hoeveel van het bouwvlak kan worden bebouwd.
- Het gebied dat wit is weergegeven op de kaart mag niet gebruikt worden voor parkeren. De ruimte mag wel gebruikt worden als verkeersruimte op eigen terrein.
- Het parkeren mag in verband met het zicht vanaf de Burgemeester Elsenweg niet verder dan als op de kaart is aangegeven. Het parkeren dient 2 m terug te liggen. In de noordoost hoek is deze parkeergrens nog iets verder terugggelegd om de hoek een zo groen mogelijke uitstraling zonder parkeren te geven.

Beeldkwaliteit

- In de materialisatie dient aansluiting gezocht te worden met de directe omgeving.
- Er dient te worden gekozen voor hoofdzakelijk plaatmateriaal met een grove horizontale structuur, aangevuld met natuurlijke materialen zoals glas, (bak)steen, hout en staal.
- Gekozen mag worden voor maximaal één hoofdkleur en één accentkleur. Overige kleuren dienen met de vorige in harmonie te zijn.
- Aan de kant van de Burgemeester Elsenweg mag geen erfafscheiding gerealiseerd worden.
- Indien er sprake is van reclame-uitingen, dan dient dit mee ontworpen te zijn.
- Voor overige aspecten ten aanzien van de beeldkwaliteit kan worden verwezen naar de welstandsnota van de gemeente Westland.

B3.2. Toelichting behorende bij wijzigingsgebied 2

De locatie betreft twee percelen. Het ene perceel is gelegen ten noorden van de Gamma aan de Hovenierstraat. Het 2e perceel ligt aan de andere zijde van de Hovenierstraat tussen het 1e perceel en de locatie 'Bossloot'.

Voor deze locatie zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing.

Water

- Op de kavel dient te worden voldaan aan de waterbergingseisen zoals die gesteld worden door het Hoogheemraadschap van Delfland.

Bebouwing perceel I

- De bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Omdat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost, zal deze mede bepalend zijn voor het bebouwingspercentage van het bouwvlak.
- Het bouwvlak ligt 7 m van de Hovenierstraat en 8 m van de Smederijstraat. Het bouwvlak is 6 m gesitueerd van de zijdelingse perceelsgrens.
- De bebouwing moet representatief zijn op de hoek Hovenierstraat/Smederijstraat. Naar beide straten toe dient er dan ook een representatieve kant te worden gemaakt. Dat houdt in dat functies die zich daarvoor lenen aan deze zijden zijn gesitueerd. Bijvoorbeeld kantoor, kantine, showroom en overlegruimte aan deze straten en functies zoals opslag aan de 'achterzijde'.
- Aan de representatieve zijde is de grens van het bouwvlak tevens de bebouwingsrooilijn.
- Het voornaamste deel van de betreffende gevel dient hier in de rooilijn te staan.

- Er dient per bouwvlak sprake te zijn van 1 hoofdvolume. Overige volumes dienen on-dergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 10 m, met uitzondering van een terugliggende laag die een maximale bouwhoogte mag hebben van 12 m. Zie tekening stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- De minimale bouwhoogte bedraagt 7 m.
- Maximaal 3 bouwlagen.
- Het gebouw moet orthogonaal worden gesitueerd. Dat wil zeggen de gevels dienen evenwijdig of haaks op de wegen te zijn geplaatst.
- De entree van het perceel mag zowel aan de Hovenierstraat als de Smederijstraat komen.

Bebouwing perceel II

- De bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Omdat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost, zal deze mede bepalend zijn voor het bebouwingspercentage van het bouwvlak.
- Het bouwvlak ligt 7 m van de Hovenierstraat. Het bouwvlak is 6 m gesitueerd van de zijdelingse perceelsgrens en aan de achterzijde uitgelijnd met de bestaande bebouwing.
- De bebouwing dient representatief te zijn aan de zijde van de Hovenierstraat. Dat houdt in dat functies die zich daarvoor lenen aan deze zijde zijn gesitueerd. Bijvoorbeeld kantoor, kantine, showroom en overlegruimte aan de Hovenierstraat en functies zoals opslag aan de 'achterzijde'.
- Aan de representatieve zijde is de grens van het bouwvlak tevens de bebouwingsrooilijn.
- Het voornaamste deel van de betreffende gevel dient hier in de rooilijn te staan.
- Het perceel dient ter hoogte van de Smederijstraat bebouwd te zijn. Zo eindigt de zichtlijn uit deze straat op het gebouw en niet op bijvoorbeeld parkeren op eigen terrein.
- Er dient per bouwvlak sprake te zijn van 1 hoofdvolume. Overige volumes dienen on-dergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 10 m.
- De minimale bouwhoogte bedraagt 7 m.
- Het gebouw moet orthogonaal worden gesitueerd. Dat wil zeggen de gevels dienen evenwijdig of haaks op de wegen te zijn geplaatst.
- De entree van het perceel dient aan de Hovenierstraat te komen.

Parkeren

- Het bouwplan dient te voldoen aan de parkeernorm van de gemeente Westland. Deze is te vinden op de website van de gemeente Westland: www.gemeentewestland.nl/smartsite26244.htm.
- De parkeerplekken dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein.
- De parkeerplekken in de zone aan de Hovenierstraat en de Smederijstraat dienen een openbaar karakter te krijgen.
- De zones aan de Hovenierstraat dienen te worden ingericht met haaksparkeren. De maatvoering is een voortzetting van het profiel van de Hovenierstraat in het oude deel van de Woerd (Hoge Woerd).
- De zone aan de Smederijstraat (alleen perceel I) dient ingericht te worden conform het goedgekeurde bestek van het nieuwe bedrijventerrein De Woerd. Dat betekent dat een zone van circa 8 m onbebouwd moet blijven. Hierin komt haaksparkeren en een loopstrook. De maatvoering, inrichting en dergelijke dient conform het bestek van het nieuwe deel van het bedrijventerrein te worden uitgevoerd.
- De parkeernorm zal onder andere bepalend zijn hoeveel van het bouwvlak kan worden bebouwd.

Groen

- In de parkeerzones aan de Hovenierstraat en de Smederijstraat dienen bomen te komen. Deze dienen uitgevoerd te worden zoals beschreven in het bestek voor het bedrijventerrein De Woerd.
- Indien er aan de overzijde al sprake is van bomen, dan dienen de nieuwe bomen daar op te worden uitgelijnd.

Beeldkwaliteit

- In de materialisatie dient aansluiting gezocht te worden met de directe omgeving.
- Er dient te worden gekozen voor hoofdzakelijk plaatmateriaal met een grove horizontale structuur, aangevuld met natuurlijke materialen zoals glas, (bak)steen, hout en staal.
- Gekozen mag worden voor maximaal één hoofdkleur en één accentkleur. Overige kleuren dienen met de vorige in harmonie te zijn.
- Indien er sprake is van reclame-uitingen, dan dient dit mee ontworpen te zijn.
- Voor randvoorwaarden ten aanzien erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan verwezen worden naar het bestemmingsplan De Woerd. Voorschriften die daar worden gesteld, zijn hier ook van toepassing (artikel 9, Bedrijfsdoeleinden).
- Voor overige aspecten ten aanzien van de beeldkwaliteit kan worden verwezen naar de welstandsnota van de gemeente Westland.
- Het is verboden onbebouwde gronden, gelegen tussen de naar de weg gekeerde gevel van de gebouwen en de aan de weg gelegen perceelsgrens, te gebruiken voor de opslag van goederen en/of materialen.