



Gemeente  
Zoeterwoude

mei 2014



Nota van Uitgangspunten

# *Bedrijfsverplaatsing loonbedrijf Van Meurs*

**Nota van Uitgangspunten**

# ***Bedrijfsverplaatsing loonbedrijf Van Meurs***

**Datum** 6 mei 2014

**Uitgave** Gemeente Zoeterwoude

**Projectleiding** R.G. de Jong en C.D. van der Meer

**Plan Identificatie** NL.IMRO.0638.BP00015

# *Inhoudsopgave*

|                    |                                    |           |
|--------------------|------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                   | <b>4</b>  |
| 1.1                | Aanleiding                         | 4         |
| 1.2                | Ligging plangebied                 | 5         |
| 1.3                | Vorbereidingsprocedure             | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Gebiedsvisie</b>                | <b>7</b>  |
| 2.1                | Bestaande situatie                 | 7         |
| 2.2                | Toekomstige situatie               | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidskader</b>                | <b>11</b> |
| 3.1                | Algemeen                           | 11        |
| 3.2                | Provinciaal beleid                 | 11        |
| 3.2                | Gemeentelijk beleid                | 12        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b> | <b>16</b> |
| 4.1                | Algemeen                           | 16        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Onderzoek</b>                   | <b>17</b> |
| 5.1                | Milieuaspecten                     | 17        |
| 5.2                | Ecologie                           | 20        |
| 5.3                | Water                              | 21        |
| 5.4                | Cultuurhistorie en archeologie     | 22        |
| 5.5                | Verkeer                            | 23        |
| 5.6                | Beeldkwaliteit                     | 23        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>             | <b>25</b> |
| 6.1                | Economische uitvoerbaarheid        | 25        |
| 6.2                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid   | 25        |
| <b>Bijlagen</b>    |                                    |           |
| 1                  | Planning van de procedure          | 26        |

## Hoofdstuk 1

# *Inleiding*

### 1.1 Aanleiding

Het Groene Hart wordt gekenmerkt door een groen open gebied. Deze landschappelijke kwaliteit wordt in stand gehouden door de agrariërs die in het gebied zelf wonen en werken. Voor het verrichten van de feitelijke handelingen aan de weilanden en akkers zijn zij afhankelijk van de loonbedrijven. Zij hebben zelf niet beschikking over de mankracht, voertuigen en materialen om deze werkzaamheden zelf uit te voeren. Om deze werkzaamheden te kunnen laten uitvoeren, moeten zij grotendeels terugvallen op de lokaal aanwezige loonbedrijven.

Loonbedrijf Van Meurs V.O.F. is gericht op het uitvoeren van agrarisch loonwerk, cultuurtechnische werken (waaronder beheer en onderhoud van watergangen) en grondverzet/verhuur in het algemeen. De (agrarische) werkzaamheden zijn grotendeels seizoensgebonden en allen gerelateerd aan het buitengebied. Daarnaast voert Van Meurs bij calamiteiten werkzaamheden uit aan nutsvoorzieningen zoals energievoorzieningen en kabels. In de periode dat door wettelijke regelingen of bijvoorbeeld weersinvloeden weinig tot geen agrarisch loonwerk mogelijk is, ligt het accent op de overige activiteiten. De klanten van Van Meurs zijn agrariërs, waterschappen, aannemers en gemeenten. Het bedrijf heeft tien medewerkers.

Het loonbedrijf is momenteel gevestigd aan de Zuidbuurtseweg 10 te Zoeterwoude. Van Meurs maakt gebruik van grote landbouwvoertuigen die vele malen per dag over de Zuidbuurtseweg en Schenkelweg moeten rijden om hun werklocaties te bereiken. Daarnaast grenst het bedrijf direct aan de begraafplaats, wat geen ideale situatie is. Ook ligt een deel van de opslag/stalling van het bedrijf in het open landschap aan de overzijde van de Zuidbuurtseweg (stiltegebied), hetgeen afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het aangrenzende landelijk gebied. Het verplaatsen van het bedrijf naar elders vergroot de leefbaarheid en verkeersveiligheid op de Zuidbuurtseweg en biedt Van Meurs ruimte voor bedrijfsontwikkeling in de toekomst.

Gezocht is naar een geschikte nieuwe bedrijfslocatie voor het loonbedrijf. Uit uitgebreid locatieonderzoek is gebleken dat het bedrijf het beste kan worden verplaatst naar het perceel gelegen in de oksel van de Papeweg en de Westeindseweg. De Gemeenteraad heeft bij besluit d.d. 1 maart 2012 hiermee ingestemd. Omdat de vestiging van het loonbedrijf op deze locatie in strijd is met de vigerende bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied', 'Dorp-Zuid 2007' en 'Dorp-West 2011' wordt voor de verplaatsing van het loonbedrijf een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Deze nota bevat de voorlopige uitgangspunten voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'Bedrijfsverplaatsing loonbedrijf Van Meurs'.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat zowel de nieuwe locatie aan de Papeweg-Westeindseweg als de locatie zoals die achterblijft na de verplaatsing van het loonbedrijf (afb. 1).



Afb. 1: Verplaatsing van Zuidbuurt naar locatie Papeweg-Westeindseweg

### **1.3 Voorbereidingsprocedure**

#### *Inspraak en overleg*

Op 15 april 2014 is een inloopavond gehouden, waarin gelegenheid tot inspraak is geboden over de voorlopige uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. Met inachtneming van de ingediende inspraakreacties is voorliggende nota van uitgangspunten ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Op grond van de vastgestelde uitgangspunten zal vervolgens een voorontwerpbestemmingsplan worden opgesteld, dat voor advies zal worden voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

#### *Vervolgprocedure*

Met inachtneming van de overlegreacties wordt een ontwerpbestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, gedurende welke termijn een ieder zijn mening, in de vorm van zienswijzen, kan indienen. Hierna zal het bestemmingsplan worden vastgesteld door de raad. Vervolgens kan door zienswijze-indieners nog beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

Een planning van de volledige procedure is weergegeven in bijlage 1.

#### *Digitaal uitwisselbare plannen*

Een bestemmingsplan wordt langs elektronische weg vastgelegd, en wordt ook als zodanig vastgesteld. Daarnaast wordt ook een papieren versie vastgesteld. Bij verschil tussen de digitale en de papieren versie, is de digitale inhoud beslissend.

Het digitale bestemmingsplan wordt beschikbaar gesteld op een landelijke voorziening, waar het in “elektronische vorm voor een ieder toegankelijk en raadpleegbaar” is: de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Ook via de gemeentelijke website kunnen de bestemmingsplannen worden geraadpleegd, zowel de in voorbereiding zijnde als de vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen.

## Hoofdstuk 2

# Gebiedsvisie

### 2.1 Bestaande situatie

#### *Zuidbuurtseweg*

De huidige locatie (kadastraal bekend als Zoeterwoude, sectie F, nummers 134, 135, 219 en sectie G, nummer 11) van het loonbedrijf bestaat uit twee onderdelen (afb. 2). Het zwaartepunt van de bedrijfsvoering ligt aan de Zuidbuurtseweg 10. Ter plaatse is een bedrijfswoning met tuin gelegen waarachter de schuren en het terrein zijn gelegen waarin de zware voertuigen worden gestald. Aan de overzijde van de Zuidbuurtseweg is een locatie gevestigd waarop vooral materialen worden opgeslagen. De totale oppervlakte van de locatie bedraagt 6.750 m<sup>2</sup>.

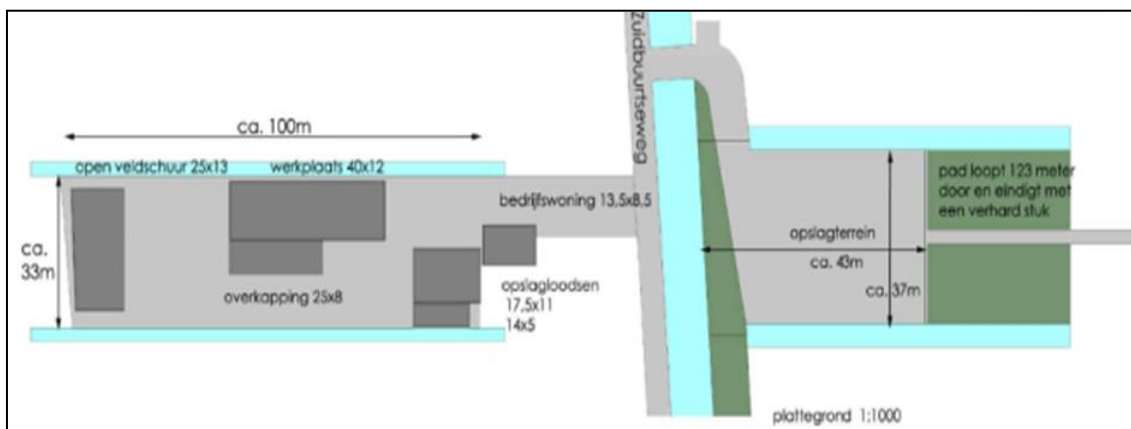


Afb. 2: Luchtfoto huidige locatie van het loonbedrijf aan de Zuidbuurtseweg

Het terrein aan de Zuidbuurtseweg 10 beslaat een oppervlakte van 3.300 m<sup>2</sup> exclusief bedrijfswoning met tuin. De woning (115 m<sup>2</sup>) inclusief tuin heeft een oppervlakte van 950 m<sup>2</sup>. Hierdoor blijft ter plaatse een open terrein over van 2.000 m<sup>2</sup> en een bebouwd oppervlak van 1.300 m<sup>2</sup> bestaande uit bedrijfsgebouwen (veldschuur, werkplaats, overkapping, opslagloodsen). Aan de andere zijde van de Zuidbuurtseweg wordt een oppervlak van 2.500 m<sup>2</sup> gebruikt voor de opslag van materialen (afb. 3).

De aanwezige ruimte op de huidige locatie van het loonbedrijf en de daarop aanwezige schuren bieden niet meer voldoende ruimte voor de groei die het bedrijf de afgelopen jaren heeft doorgemaakt. De opslag van materialen aan de andere zijde van de Zuidbuurtseweg is daar een gevolg van. Voor de toekomst is hiermee een onhoudbare situatie ontstaan vanuit het perspectief van de bedrijfsvoering van het loonbedrijf. Tevens speelt de gehele verkeersafwikkeling van en naar het bedrijf in relatie tot de noodzakelijkheid omtrent verplaatsing een belangrijke rol.





Afb. 3: Situatieschets huidige locatie van het loonbedrijf aan de Zuidbuurtseweg.

### *Papeweg-Westeindseweg*

De locatie in de oksel van de Papeweg en de Westeindseweg (kadastraal bekend als Zoeterwoude, sectie F, nummers 375, 430 en 431 (voorheen nummer 376) is momenteel tijdelijk in gebruik als baggerdepot (afb. 4). De werkzaamheden bevinden zich in een afrondende fase. De in-/uitrit van het baggerdepot bevindt zich ten zuidoosten van het terrein (afb. 5). Hierop staat een hekwerk. Het totale perceel is eigendom van het bedrijf Van Meurs V.O.F. en heeft een totale oppervlakte van 1,5 hectare.



Afb. 4: luchtfoto huidige situatie locatie Papeweg-Westeindseweg.



Afb. 5: In-/uitrit huidige baggerdepot.

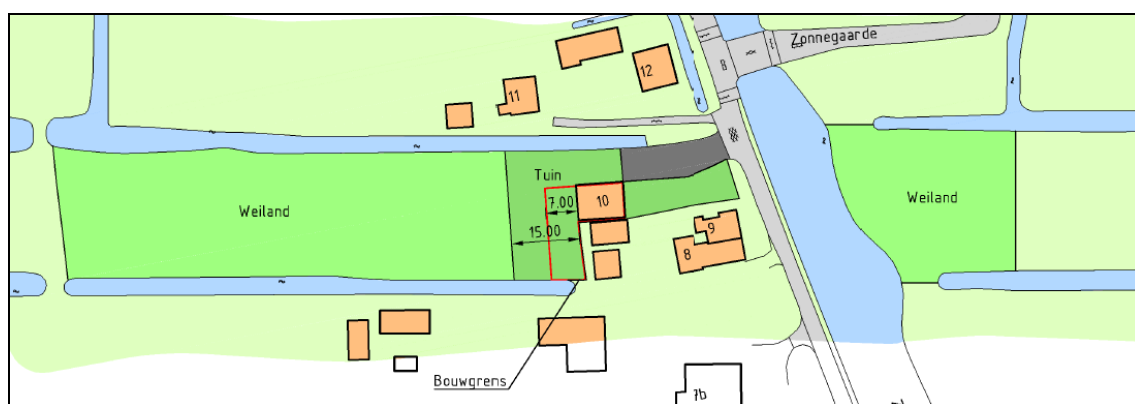


## 2.2 Toekomstige situatie

### *Zuidbuurtseweg*

Bij vertrek van het bedrijf worden alle opstallen verwijderd, waarna het terrein wordt gesaneerd. Het te saneren terrein wordt ingericht als weiland. Ook de opslag aan de overkant van de weg wordt ontruimd en als grasland ingericht. De nieuwe bestemming van de weilandlocaties wordt 'agrarisch zonder bebouwing'.

De huidige bedrijfswoning wordt een burgerwoning en de achter de woning liggende 15 meter diepe grondstrook wordt ingericht overeenkomstig de nieuwe woon-/tuinbestemming (afb. 6).



Afb. 6: Nieuwe situatie Zuidbuurtseweg na verplaatsing van het loonbedrijf

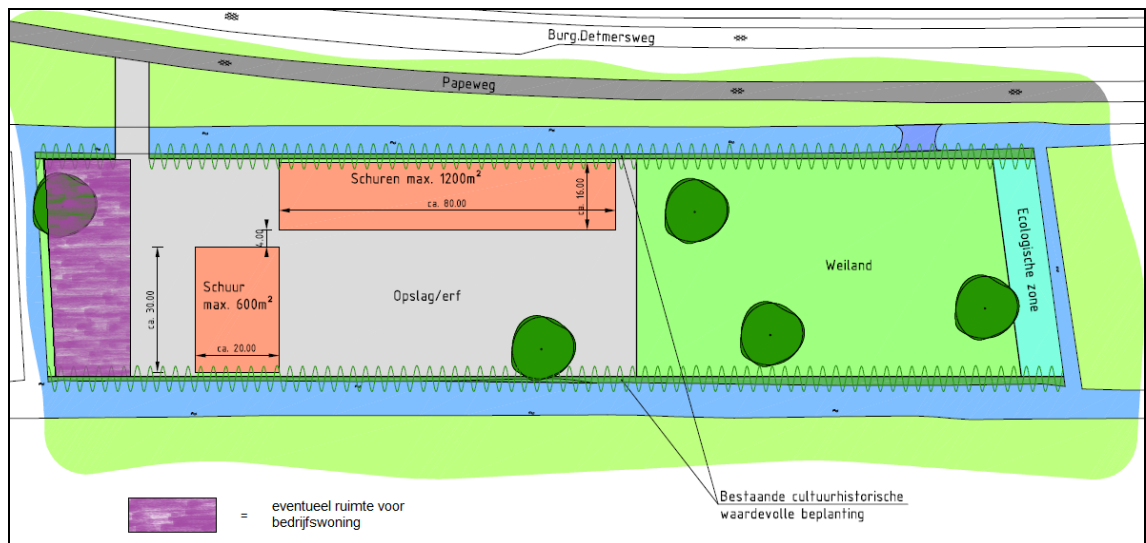
### *Papeweg-Weststeindseweg*

De provincie heeft ontheffing verleend voor de vestiging van het loonbedrijf *zonder* bedrijfswoning op genoemde locatie.

De maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing bedraagt 1.800 m<sup>2</sup>. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter. De goothoogte zal maximaal 5,5 meter hoog zijn.

Omdat er op de nieuwe locatie wel behoefte is aan een bedrijfswoning, zijn de eigenaren van het loonbedrijf momenteel met de provincie in overleg om ook voor een bedrijfswoning ontheffing te krijgen.

De bestemming van de nieuwe locatie wordt 'Bedrijven' met aanduiding 'agrarisch aanverwant bedrijf'.



Afb. 7: Nieuwe situatie Papeweg-Westeindseweg na verplaatsing van het loonbedrijf.

De inrichting van de nieuwe locatie bestaat uit schuren (maximaal 1200 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup>) met aangrenzend opslag en erf. De bestaande cultuurhistorische waardevolle beplanting aan de voor- en achterzijde van het perceel blijft gehandhaafd. Een gedeelte van het perceel wordt ingericht als weiland met aan de oostzijde van het perceel een ecologische zone.

De in-/uitrit met hekwerk wordt verplaatst naar de locatie ter hoogte van de eventueel te realiseren bedrijfswoning (afb. 7).

## Hoofdstuk 3

# *Beleidskader*

### 3.1 Algemeen

Het wettelijk kader voor de wijziging van een bestemmingsplan is in eerste aanleg de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorts zijn de Structuurvisie Buitengebied Zoeterwoude, de nota Toekomstbepaling Zoeterwoude en het Beeldkwaliteitplan richtinggevend alsmede de Verordening Ruimte en de structuurvisie van de provincie Zuid-Holland.

De Wro bepaalt dat een bestemmingsplan dient te worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit is een open norm die inhoudelijk door het gemeentebestuur moet worden ingevuld. Het gemeentebestuur dient alle in het geding zijnde belangen met een ruimtelijke dimensie af te wegen. Een goede ruimtelijke ordening wordt dan verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk. Met andere woorden, een goede ruimtelijke ordening creëert zo gunstig mogelijke voorwaarden voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied. Dat gebeurt door het toekennen van een bestemming aan de gronden in het plangebied en het geven van regels voor het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Een bestemming of een gebruiksdoeleind is dan een functie van de grond met een bijzondere invloed op of bijzondere eisen aan de omgeving.

### 2.2 Provinciaal beleid

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen - en landgoedbiotopen.

Het perceel gelegen in de oksel van de Papeweg en de Westeindseweg is gelegen buiten de bebouwingscontour. Nieuwvestiging van agrarische loonbedrijven buiten de bebouwingscontour is in strijd is met de Verordening Ruimte. Om deze reden is ontheffing bij de provincie aangevraagd. De provincie heeft op 2 december 2013 ontheffing verleend voor de vestiging van

het loonbedrijf zonder bedrijfswoning op genoemde locatie met een maximale bedrijfsbebouwing van 1.800 m<sup>2</sup>. Omdat er op de nieuwe locatie wel behoefte is aan een bedrijfswoning, zijn de eigenaren van het loonbedrijf momenteel met de provincie in overleg om ook voor een bedrijfswoning ontheffing te krijgen.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### *Toekomstbepaling Zoeterwoude*

Zoeterwoude heeft in de nota Toekomstbepaling Zoeterwoude (2002) vastgelegd dat het gemeentelijk beleid is gericht op het behoud van het landelijke, groene en dorpse karakter: “Zoeterwoude, weids, groen en ondernemend”. Dit betekent behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de gemeente en met name de openheid van de veenweidegebieden.

### *Structuurvisie Buitengebied*

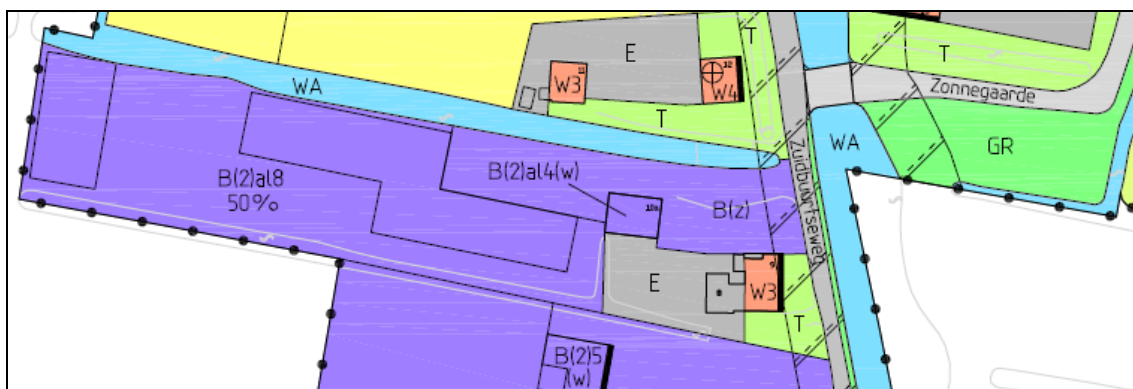
In de Structuurvisie Buitengebied Zoeterwoude (2009) zijn de ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken van het landelijk gebied beschreven, geanalyseerd en gewaardeerd. De structuurvisie richt zich op behoud en versterking van het waardevolle veenweidelandschap.

### *Beeldkwaliteitplan*

Het Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied Zoeterwoude (2009) beschrijft de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied en bevat richtlijnen hoe met die kwaliteiten moet worden omgegaan wanneer zich ontwikkelingen voordoen. Onder de noemer beeldkwaliteit worden alle ruimtelijke aspecten gerekend die van invloed zijn op de uitstraling van een polder als geheel, een bebouwingslint of een afzonderlijk erf.

### *Bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007*

De locatie Zuidbuurtseweg 10 maakt onderdeel uit van bestemmingsplan ‘Dorp-Zuid 2007’ en heeft de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ (afb. 8).



Afb. 8: Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007 locatie Zuidbuurtseweg 10



Gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zijn ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(2) bestemd voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor ter plaatse van de subbestemming B(2)al een agrarisch loonbedrijf voor zover voorkomend in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hiernaast zijn deze gronden bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water en uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing (w) is een bedrijfswoning toegestaan. Gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn bestemd overeenkomstig de aangrenzende en bijbehorende gronden en hierop mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

De nieuwe bestemming van de locatie wordt 'agrarisch zonder bebouwing'. De huidige bedrijfswoning wordt een burgerwoning en de achter de woning liggende 15 meter diepe grondstrook wordt ingericht overeenkomstig de nieuwe woon-/tuinbestemming.

#### *Bestemmingsplan Landelijk gebied*

Het opslagterrein aan de overzijde van Zuidbuurtseweg 10 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en heeft de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' en 'Waterstaat-Waterkering'. Hiernaast heeft de locatie de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' en de specifieke bouwaanduiding 'zonder gebouw' (afb. 9).

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' zijn o.a. bestemd voor grondgebonden veehouderijbedrijven en het behoud en de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, waarbij het open veenweidegebied met het karakteristieke slotenpatroon en waardevolle doorzichten behouden dient te worden.





Afb. 9: Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied opslaglocatie tegenover Zuidbuurtseweg 10.

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, gelet op het herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van kavels, behoud van de bescheiden maat en schaal van de historische bebouwing, behoud van de bestaande breedte en opbouw van het profiel en beplanting van wegen en waterlopen en het behoud van de monumentale bebouwing en elementen als bruggen. Op de gronden met de specifieke bouwaanduiding 'zonder gebouwen' mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd.

De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering.

De nieuwe bestemming van de locatie wordt 'agrarisch zonder bebouwing' met behoud van de bestemming 'Waterstaat-Waterkering'.

De locatie Papeweg-Westeindseweg maakt eveneens onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en ook deze locatie heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en Landschapswaarden' (afb. 10).

De bestemming van de nieuwe locatie wordt 'Bedrijven' met aanduiding 'agrarisch aanverwant bedrijf'.

#### *Bestemmingsplan Dorp-West 2011*

De huidige in-/uitrit (met hekwerk) wordt verschoven naar de locatie ter hoogte van de eventueel te realiseren bedrijfswoning. Dit betekent dat tevens gebouwd gaat worden op grond die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Dorp-west 2011. Deze grond heeft de bestemming 'Groen' en 'Water' (afb. 10).

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water, natuurvriendelijke oevers, ontsluitingswegen en kunstwerken.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer te water, water ten behoeve van de waterhuishouding, recreatief medegebruik, kruisingen met het wegverkeer, steigers en ondergeschikte groenvoorzieningen, zoals natuurvriendelijke oevers.



Afb. 10: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied locatie Papeweg-Westeindseweg met locatie nieuwe in-/uitrit.

#### *Gemeenteraad*

Na uitgebreid locatieonderzoek heeft de gemeenteraad bij besluit d.d. 1 maart 2012 planologische medewerking toegezegd voor de verplaatsing van het loonbedrijf naar de oksel van de Papeweg-Westeindseweg.

## Hoofdstuk 4

# *Juridische planbeschrijving*

### 4.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Conform de wettelijke verplichting wordt voor de planregels en de verbeelding gebruikgemaakt van de SVBP2012.

## Hoofdstuk 5

# Onderzoek

Er bestaat een duidelijke relatie tussen ruimtelijke ordening, milieubeleid en landschap. De milieu- en omgevingskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies. Het realiseren van de bedrijfsactiviteiten van Loonbedrijf Van Meurs V.O.F. op het perceel aan de Papeweg-Westeindseweg heeft invloed op de omgeving en effecten op de ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de effecten van het beoogde plan nader aan de orde gesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens uit de ruimtelijke onderbouwing van CUMELA Advies d.d. 19 juli 2010.

### 5.1 Milieuaspecten

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met de milieuhinder van bedrijven/activiteiten ten opzichte van milieugevoelige functies. Volgens de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) zijn de bedrijfsactiviteiten als volgt in te delen:

| SBI-code<br>1993 | Omschrijving                                                | milieucategorie |
|------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| 14               | Dienstverlening t.b.v. de landbouw                          | 3.1             |
| 45               | Aannemersbedrijf met werkplaats b.o. > 1.000 m <sup>2</sup> | 3.1             |
| 713              | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen                | 3.1             |

Het bedrijf valt onder milieucategorie 3.1. Dit betekent dat een richtafstand van 50 meter geldt tot een rustige woonwijk. De dichtstbijzijnde woning (Lisdoddepad) ligt op 70 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Gelet hierop is het aannemelijk dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet wordt belemmerd door de naastgelegen woningen.

De milieuhinder richting de omgeving aan de Zuidbuurtseweg zal aanzienlijk wijzigen i.c. geminimaliseerd worden.

## *Wet milieubeheer*

Het bedrijf valt onder het Besluit landbouw milieubeheer. Voor het oprichten van het bedrijf zal een melding moeten worden ingediend.

## *Bodem*

Voor de ruimtelijke procedure is de kwaliteit van de bodem voldoende vastgesteld. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Van de locatie zijn diverse onderzoeken bekend. Het betreft o.a. nulonderzoeken uit 2008 en 2009 en eindonderzoeken uit 2013 verricht voor de voormalige tijdelijke inrichting van een provinciaal baggerdepot. Het depot is inmiddels ontmanteld. Ter plaatse van de locatie van het voormalig baggerdepot, met uitzondering van het puinpad, zijn de grond en het grondwater niet tot licht verontreinigd. Het baggerdepot heeft niet tot bodemverontreiniging geleid. Recentelijk, eind 2013 en begin 2014 is er schone grond toegepast ter plaatse van het voormalig provinciaal depot.

De locatie wordt doorsneden door een puinpad (F 376 deels en 375 deels) en aan de noordkant (F 368) is een puinverharding aanwezig. Voor dit locatiedeel is vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging door verontreinigingen met PAK en asbest. De verontreiniging van het puinpad is gesaneerd door middel van isolatie. Het puinpad is ingepakt met folie en afgedekt met een schone zandlaag en stelconplaten.

Met uitzondering van de locatie van het puinpad en kadastraal perceel Zoeterwoude F 368 (puinverharding) is de bodem van de locatie Papeweg geschikt voor de beoogde bestemmingswijziging. Het noordelijke locatiedeel (F 368) is voor wijziging naar de gevoelige bestemming wonen met tuin nog onvoldoende onderzocht, een verkennend bodemonderzoek is hiervoor noodzakelijk. Het gebruik van het puinpad en de puinverharding kan niet zonder meer worden gewijzigd. Wijzigingen van het gebruik en beoogde graafwerkzaamheden moeten worden afgestemd met de Omgevingsdienst.

Van de locatie Zuidbuurtseweg 10 zijn bij de Omgevingsdienst geen bodemgegevens bekend. Gezien het feit dat de bedrijfswoning en een deel van de bedrijfslocatie worden getransformeerd naar een burgerwoning met tuin moeten we concluderen dat er een omzetting gaat plaatsvinden naar een gevoeligere functie. Dit betekent dat voor de bestemmingswijziging nog een (verkennend) bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Hierbij wordt aangetekend dat de woonlocatie ligt in de lintbebouwing, historisch geeft dit een grotere kans op aanwezigheid van verontreinigingen.

Het plan omvat de realisatie van een bedrijf met bedrijfswoning.

Het bedrijf is geen geluidsgevoelig object. Voor het bedrijf is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten kan het noodzakelijk zijn dat bij het indienen van een melding Activiteitenbesluit milieubeheer een akoestisch onderzoek moet worden ingediend.

De bedrijfswoning is een geluidsgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De woning is gelegen binnen de zone van de weg N206 en de Westeindseweg. Er zal een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van deze wegen<sup>1</sup>. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zal een hogere waarde moeten worden vastgesteld.

#### *Luchtkwaliteit*

In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. Maatgevend voor de luchtkwaliteit in de gemeente Zoeterwoude is de rijksweg A4. Op een afstand van 100 meter van de A4 vindt een overschrijding van de grenswaarde plaats. Langs de N206 vinden geen overschrijdingen plaats. Verder is het gezien het relatief beperkt aantal verkeersbewegingen van het bedrijf op voorhand aannemelijk dat het bedrijf geen aantoonbare gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.

De Omgevingsdienst is het eens met de conclusie dat sprake is van een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wel adviseert de Omgevingsdienst om deze conclusie in de definitieve ruimtelijke onderbouwing nader te onderbouwen aan de hand van de bedrijfsactiviteiten.

Verder moet er worden getoetst aan het Milieubeleidsplan 2003-2010. Eén van de ambities uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 luidt: "Op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden, waarbij in de praktijk de term 'beduidend lager dan de grenswaarde' is gesteld op 36-38 µg/m<sup>3</sup>. Voor de toetsing kan gebruik worden gemaakt van de saneringstool ([www.saneringstool.nl](http://www.saneringstool.nl)).

---

<sup>1</sup> Afhankelijk van de exacte locatie van de woning moet worden beoordeeld welke wegen in het onderzoek moeten worden meegenomen.

### *Externe veiligheid*

Binnen het bedrijf worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen, gebruikt en vervoerd. De ontwikkeling vormt geen risico voor de omgeving.

Behalve de eventuele risico's van de bedrijfsactiviteiten voor de omgeving is ook het beoordelen van de mogelijke risico's voor de aanwezige personen binnen het bedrijf en in de bedrijfswoning van belang. Hiervoor is het noodzakelijk om een inventarisatie te maken van de risicobronnen (zoals vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen). Het plan is onder andere gelegen nabij de N206. Hoewel het aantal transporten van gevaarlijke stoffen over deze weg gering zijn, moet dit wel in de ruimtelijke onderbouwing worden vermeld.

Indien er risicobronnen aanwezig zijn, moet een nadere beoordeling in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

### *Duurzaamheid*

De Omgevingsdienst hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden. Voor kleine bouwprojecten (< 3000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen) informeert de gemeente initiatienemers over duurzaam bouwen via het 'Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen':

- als het woningbouw betreft: Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen voor particulieren: zie [www.odwh.nl/dubo/particulieren](http://www.odwh.nl/dubo/particulieren)
- als het bedrijvigheid betreft: Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen voor ondernemers: zie [www.odwh.nl/dubo](http://www.odwh.nl/dubo)

## **5.2 Ecologie**

### *Flora en fauna*

Op basis van de Flora- en faunawet worden verschillende planten- en diersoorten beschermd. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat geen beschermde dieren worden verontrust, dat de nesten, hollen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats. De locaties Zuidbuurtseweg of Papeweg zijn niet gelegen in de directe nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied, derhalve behoeft uitsluitend een oordeel plaats te vinden op soortenbescherming: de aanwezigheid van beschermde soorten op of nabij de locaties en de



eventuele wettelijke consequenties hiervan volgens de Flora- en faunawet (onthefing / vrijstelling).

Ten behoeve van het oprichten van het baggerdepot (gehele terrein) is in 2009 een Quicksan Flora- en Fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels verouderd en heeft actualisatie.

Voor de locatie Zuidbuurtseweg zal alvorens het slopen van gebouwen een verkenning op grond van de aanwezige flora en fauna moeten worden uitgevoerd.

Voor de Flora- en faunawet geldt dat de planwerkzaamheden indien mogelijk buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) opgestart dienen te worden. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen: de nesten van kraaiachtigen en zwaluwen zijn, als ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd.

### *Natuurbescherming*

In de in 2005 in werking getreden Natuurbeschermingswet 2005 is het initiatief van de Europese Unie omtrent de zogenaamde Natura 2000-gebieden opgenomen. Door Nederland zijn diverse gebieden als 'Natura 2000-gebied' aangemerkt. Onderhavig gebied (Papeweg / Zuidbuurtseweg) behoort tot het Nationaal landschap 'Groene Hart'. Deze status heeft geen directe consequenties voor de verplaatsing. Het gebied behoort niet tot een Natura 2000-gebied. Op een kilometer afstand van de Papeweg ligt een EHS-gebied. Gezien de afstand zijn er geen negatieve invloeden te verwachten.

Daarnaast dient het onderzoek voor het bestemmingsplan te worden aangevuld met een toetsing aan de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) voor de beschermde gebieden Meijendel & Berkheide (ongeveer 7,5 km afstand) en De Wilck (enkele kilometers afstand). De Wilck is niet stikstofgevoelig, dus worden geen problemen met de haalbaarheid van het bestemmingsplan verwacht. Vanwege de afstand en de aard van het bedrijf en het feit dat er ook al een slibdepot aanwezig was met de nodige verkeersbewegingen, worden evenmin belemmeringen voor het bestemmingsplan verwacht als gevolg van de effecten op Meijendel & Berkheide. Formeel moet dit in de toelichting op het bestemmingsplan worden vastgesteld, derhalve is naast de actualisatie van het uitgevoerde Flora & Fauna onderzoek ook een toets aan de Natuurbeschermingswet 2005 vereist.

## **5.3 Water**

Het realiseren van de beoogde uitbreiding heeft consequenties voor het waterbeheer op en in de ondergrond. De gronden vallen onder het werkgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De locaties Zuidbuurtseweg en Papeweg liggen in afzonderlijke peilgebieden. Op het

gebied van ruimtelijke plannen is het sinds 2004 noodzakelijk om een zogenaamde 'watertoets' uit te voeren. Het hemelwater zal in overeenstemming met de beleidsmatige afwegingsstappen 'hergebruik-vasthouden-buffering-afvoer' geloosd worden op de bestaande watergangen/sloten rondom het bedrijf. Hergebruik is bedrijfsmatig nauwelijks mogelijk. Het bedrijf heeft geen productieproces waarbij hemelwater gebruikt kan worden. Bergen/vasthouden ligt het meest voor de hand. Door een buffering in de sloten kan het water opgevangen worden.

De aanvoer van het hemelwater naar de sloten zal plaats vinden via dakgoten (niet-uitloogbaar) en vervolgens via PVC-afvoerbuizen. Het terreinwater zal in hoofdzaak afvloeien naar de waterlopen. In overeenstemming met de uitgangspunten van het Hoogheemraadschap en de eisen aan de watertoets zal op het bedrijf een gescheiden rioleringsstelsel gerealiseerd worden voor vuil (bedrijfs-)water (lozing op riool) en schoon (hemel-)water. Bij de bouw van de loods zijn op voorhand geen uitloogbare materialen, zoals zink, koper of lood beoogd.

Het bedrijfsafvalwater zal afkomstig zijn van een aan te leggen was-/tankplaats. Op deze milieukundige voorzieningen worden de machines, na het uitvoeren van de opdracht, gereinigd. Hierdoor blijft eveneens de rest van het terrein relatief schoon. Tevens zal het terrein regelmatig schoongehouden/geveegd worden.

Landbouwkundige of hydrologische beperkingen zijn niet te verwachten. Door de aanwezige sloten en buffervoorzieningen in de sloten is afdoende opvang te realiseren. Uitgaande van een norm van 15% van het verhard oppervlak is een buffervoorziening van circa 1.100 m<sup>2</sup> benodigd. Op grond van het voorstel terreinindeling is een compensatie voorzien van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> in combinatie met ecologische oevers.

Ongeacht dat dit in een ander peilgebied plaatsvindt, is er aan de Zuidbuurtseweg, een 'compensatie' van 6.000 m<sup>2</sup> inzake de waterhuishouding van toepassing. Aangezien er een forse uitbreiding van verhard en/of bebouwd oppervlakte plaatsvindt aan de Papeweg (en een reductie aan de Zuidbuurtseweg) is een nadere beoordeling relevant.

#### **5.4 Cultuurhistorie en archeologie**

De locaties Zuidbuurtseweg en Papeweg zijn in overeenstemming met de plankaart/verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied niet gelegen in een gebied met een potentiële archeologische waarde. Vooronderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Aangaande het behoud en beheer van de cultuurhistorische waarden aan de Zuidbuurtseweg levert het reduceren van de negatieve invloeden (verkeer/trillingen) een positieve bijdrage.

## **5.5 Verkeer**

Door het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten naar het perceel aan de Papeweg zal de belasting inzake geluid en trillingen voor de Zuidbuurt aanzienlijk afnemen. De mobiliteit is vanaf de locatie Papeweg voor het bedrijf, maar in hoofdzaak voor de omgeving, een aanzienlijke verbetering. De verkeersbewegingen binnen de inrichting zijn relatief beperkt aangezien de werkzaamheden buiten de eigen inrichting uitgeoefend worden. Door de directe ligging aan de Papeweg en daarnaast gelegen provinciale weg (N206) is er een zeer goede ontsluiting naar de werklocaties met aanzienlijk minder gebruik van smalle wegen of wegen/bebouwing met cultuurhistorische waarden. Het stallen van het materieel zal binnen het bestemmingsvlak plaatsvinden. Diverse (lokale) werknemers komen met de (brom-)fiets naar de inrichting.

## **5.6 Beeldkwaliteit**

De nieuwe locatie van Van Meurs is gelegen binnen het veenlint 'de Westeindseweg' en wordt ontsloten op de naastgelegen Papeweg. Bij de inpassing van het bedrijf op deze locatie is aandacht besteed aan de ruimtelijke- en beeldkwaliteitskenmerken van het veenlint en de bebouwing aldaar. Bij de planontwikkeling is nadrukkelijk aangesloten op de kwaliteitsatlas Groene Hart (onderdeel veenlinten) en de ambities die zijn benoemd in het door GS vastgestelde gebiedsprofiel Wijk en Wouden (d.d. juli 2013).

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van het lint en heeft geen gevolgen voor de duidelijke bebouwingsrand van Zoeterwoude die wordt gevormd door de N206. De ontwikkeling is vormgegeven als erf met daaromheen bebouwing. De zogenaamde 'spaties' in het lint (openingen) blijven behouden, omdat de ontwikkeling plaatsvindt op het voormalig door groen omgrensde tijdelijke baggerdepot. Daarnaast is de ontwikkeling van het erf haaks op het lint en langwerpig vormgegeven, zodat deze past binnen de kavel en aansluit op de kwaliteitsatlas en het gebiedsprofiel. De landschappelijke structuur wordt daarbij niet aangetast.

De kavel wordt ontsloten op de Papeweg, waardoor de verkeersdruk niet toeneemt op het lint zelf en dat sluit aan bij de genoemde kansen in de kwaliteitsatlas. Ontsluiten op de Westeindseweg is niet mogelijk, omdat de Westeindseweg ter plaatse van de locatie naar beneden gaat en onder de N206 doorloopt. Daarnaast is het bestaande groenbosje aan de voorzijde van de kavel geen onderdeel van het plangebied. Dit karakteristieke groenbosje maakt onderdeel uit van de groenelementen langs het lint en blijft behouden.

In onderstaande criteria 'beeldkwaliteit' wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteit van de bebouwing en het erf, waarbij nadrukkelijk aansluiting wordt gezocht bij gebiedseigen kenmerken.

### *Criteria 'beeldkwaliteit'*

#### Bouwhoogte:

- De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter. De goothoogte zal maximaal 5,5 meter hoog zijn.
- Alle bebouwing heeft een voorkant die is gericht op de Westeindseweg. Uiteraard mogen er toegangen en uitgangen zijn aan de zijkant/achterkant, mits deze grenzen aan het verharde erf.

#### Gevels:

- Gevels van schuren en bijgebouwen worden uitgevoerd in baksteen, houten delen en/of stalen beplating.
- Kleuren van de baksteen: aardse tinten oranje, rood, donkerroodbruin. Deze tinten vindt men veelvuldig terug langs de Westeindseweg.
- Kleuren van de houten delen en de stalen beplating: antraciet, donkergroen. Aansluitend bij de reeds veelvuldig aanwezige schuren langs de Westeindseweg.

#### Lijstwerk:

Daklijsten in de kleur wit.

#### Dak:

- Alle bouwvolumes dienen te worden uitgerust met een kap.
- Het dak van bijgebouwen en schuren is afgedekt met pannen of beplating.
- Alle bebouwing is voorzien van een overstekend dak.

#### Openbare ruimte en voorzijde erf:

- De watergang die de kavels scheidt van de openbare ruimte bestaat uit begroeide taluds. Een (duiker)brug ontsluit de kavel.
- De bestaande erfbepplanting blijft behouden. Per kavel zijn minimaal enkele vrijstaande bomen (eerste orde bomen) aanwezig.

#### Bestrating:

- De toegangsweg en het erf zijn verhard.
- Alle gebouwen op de betreffende kavel liggen aan het verharde erf.

#### Parkeren en opslag:

- Parkeren dient plaats te vinden op de verharding van de eigen kavel aan de zijkant van de kavel (meer uit zicht).
- De gehele parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgelost. De voorkeur gaat uit naar het realiseren van een geclusterde parkeergelegenheid.
- De opslag en het parkeren van landbouwvoertuigen vindt plaats achter op het verharde erf, zodat deze uit het zicht liggen vanaf de Westeindseweg.

# *Uitvoerbaarheid*

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling van het voorliggende plan is een particulier initiatief. De economische uitvoerbaarheid komt ten laste van het loonbedrijf Van Meurs V.O.F. Op 5 november 2013 is met de exploitanten een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is gewaarborgd.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Op 15 april 2014 heeft de gemeente een inloopavond gehouden over de voorlopige uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. Met inachtneming van de ingediende inspraakreacties heeft de gemeenteraad op 28 mei 2014 de uitgangspunten vastgesteld in voorliggende nota van uitgangspunten.

Overeenkomstig het te voeren (voor)overleg, ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, dient met diverse instanties overleg plaats te vinden. Resultaten zullen afzonderlijk opgenomen worden. De maatschappelijke uitvoerbaarheid zal verder tijdens de zienswijzemogelijkheden gedurende het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure aan de orde komen.

## Bijlage 1

|    | Actualisering bestemmingsplan                        | Wie              | Planning                            |
|----|------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
|    |                                                      |                  |                                     |
| 1  | Voorlopige Nota van Uitgangspunten vaststellen       | B&W              | 1 april 2014                        |
| 2  | Inloopavond                                          | Een ieder        | 15 april 2014                       |
| 3  | Concept Nota van uitgangspunten vaststellen          | B&W              | 29 april 2014                       |
| 4  | Nota van Uitgangspunten bespreken / vaststellen      | Voorronde / raad | 28 mei 2014                         |
|    |                                                      |                  |                                     |
| 5  | Voorontwerpbestemmingsplan vaststellen               | B&W              | 10 juni 2014                        |
| 6  | Vooroverleg                                          | Overlegpartners  | 11 juni 2014                        |
|    |                                                      |                  |                                     |
| 7  | Concept Ontwerpbestemmingsplan vaststellen           | B&W              | 26 augustus 2014                    |
| 8  | Concept Ontwerpbestemmingsplan bespreken             | Voorronde        | 25 september 2014                   |
| 9  | 6 weken ter visie legging / zienswijzen              | Een ieder        | 2 oktober 2014 t/m 12 november 2014 |
|    |                                                      |                  |                                     |
| 10 | Concept Bestemmingsplan vaststellen                  | B&W              | 2 december 2014                     |
| 11 | Concept Bestemmingsplan bespreken                    | Voorronde        | 18 december 2014                    |
| 12 | Bestemmingsplan vaststellen                          | Raad             | 18 december 2014                    |
| 13 | Beroep instellen                                     | Belanghebbenden  | p.m.                                |
| 14 | In beginsel inwerkingtreding 6 weken na bekendmaking | Bestemmingsplan  | p.m.                                |

Hier zijn we nu



