



Gemeente
Zoeterwoude

2 december 2014



Bestemmingsplan

Bedrijfsverplaatsing loonbedrijf Van Meurs

Nota zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan

Bedrijfsverplaatsing loonbedrijf Van Meurs

NL.IMRO.0638.BP00015-VAS1

Nota zienswijzen en wijzigingen

Datum	2 december 2014
Uitgave	Gemeente Zoeterwoude
Projectleiding	Ruud de Jong
Registratienummer	Z14-06509-1997

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Zienswijzen	5
3. Wijzigingen op verzoek van loonbedrijf Van Meurs	7
4. Ambtshalve wijzigingen	9

1. Inleiding

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijfsverplaatsing loonbedrijf Van Meurs heeft met ingang van 2 oktober 2014 zes weken ter inzage gelegen, tot en met 12 november 2014. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl, heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de termijn verzonden en ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze notitie wordt de ingediende zienswijze (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling. Afsluitend wordt een conclusie opgenomen waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp daarvan.

Wijzigingen op verzoek van loonbedrijf Van Meurs

De ontwikkeling van het bestemmingsplan is (mede) gebaseerd op een tussen de gemeente en loonbedrijf Van Meurs gesloten samenwerkingsovereenkomst. Na de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan heeft het loonbedrijf aan de gemeente verzocht om enkele technische aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt behandeld in hoofdstuk 3.

Ambtshalve wijzigingen

In hoofdstuk 4 van deze notitie zijn de ambtshalve wijzigingen beschreven.

2. Zienswijzen

Algemeen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen, van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hieronder is de zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord.

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	In de toelichting staat vermeld dat afname van verhard oppervlak ter plaatse van de locatie aan de Zuidbuurtseweg kan dienen als compensatie voor verharding elders in het peilgebied. Volgens beleid van Rijnland geldt dit echter gedurende maximaal drie jaar.	Rijnland baseert bedoeld beleid op de regeling overcompensatie op grond van artikel 3.1.4 van de Keur Rijnland 2009, waarbij is bepaald dat wateroppervlak dat extra is gegraven ten opzichte van een compensatieverplichting tot een termijn van 3 jaar na de datum van vergunningverlening mag dienen als compensatie van andere vergravingsverplichtingen. Strikt genomen zou dit echter niet gelden voor afname van verhard oppervlak, maar in de praktijk past Rijnland deze regel ook toe voor afname van verhard oppervlak. In de toelichting wordt de betreffende maximale geldigheidstermijn van drie jaar toegevoegd.
b.	In de toelichting staat vermeld dat de in 2010 gegraven noordelijke scheidingssloot nog als watercompensatie inzetbaar is. Dit mag echter niet meer, gelet op de termijn van maximaal drie jaar.	In de toelichting wordt de betreffende tekst verwijderd.
c.	Op de aangegeven locatie voor watercompensatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', waardoor de watercompensatie niet 100 procent zeker is.	De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ter plaatse van de primaire bestemming Natuur vormt geen beletsel voor het aldaar graven van water dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 1.000 m ² omdat hiervoor alleen omgevingsvergunning wordt verleend indien en voor zover deze werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de eventuele archeologische waarden. De aanvrager van de vergunning voor het water graven dient voorafgaand aan zijn aanvraag al een karterend archeologisch booronderzoek te laten uitvoeren. Door het rapport van dit onderzoek als bijlage bij de vergunningaanvraag in te dienen kan de

		gemeente direct beoordelen of er sprake is van archeologische resten en vervolgens in de vergunning voorwaarden opnemen gericht op het opgraven van deze archeologische resten. Het is dus zaak dat de aanvrager vooraf een booronderzoek laat uitvoeren en tijd inraamt tussen het aanvragen van de vergunning en de daadwerkelijke uitvoering zodat er voldoende tijd overblijft voor een eventuele opgraving. Een ander werkzaam scenario is dat men het booronderzoek zo spoedig mogelijk laat uitvoeren en voorafgaand aan de vergunningaanvraag in een vooroverleg met de gemeente vaststelt of een opgraving nodig is en hoeveel tijd daarvoor nodig is.
Conclusie		
		De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de tekst van paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen op verzoek van loonbedrijf Van Meurs

Algemeen

Loonbedrijf Van Meurs heeft na overleg met en instemming van de Stichting Leven Langs de Omleidingsweg Zoeterwoude (LLOZ) verzocht om lagere bouwhoogtes voor de lange veldschuur. In het ontwerpbestemmingsplan bedragen maximum bouw- en goothoogtes van deze schuur 10 respectievelijk 6 meter.

Loonbedrijf Van Meurs heeft voorts verzocht om de bouwvlakken van de nieuwe locatie te verruimen, voor meer flexibiliteit in footprints van de gebouwen en in hun situering op het terrein.

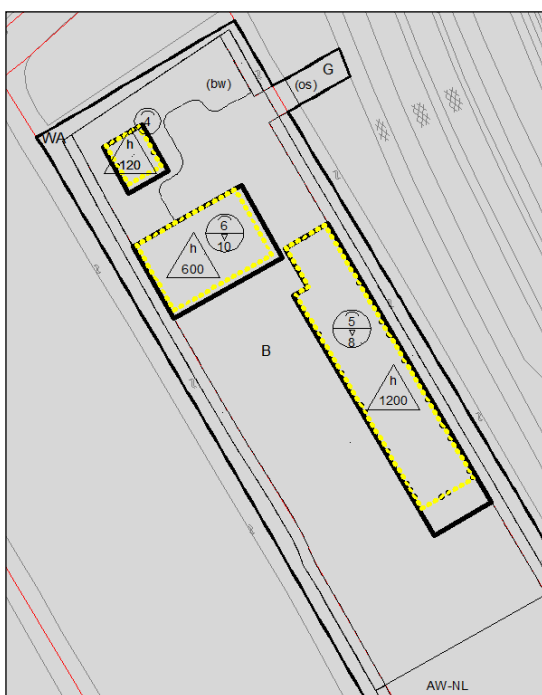
Lagere bouwhoogtes

Het loonbedrijf stelt voor om de maximum bouw- en goothoogtes van de lange veldschuur te verlagen tot 8 respectievelijk 5 meter. Deze lagere bouwhoogtes zijn voldoende voor de toekomstige bedrijfsvoering en met deze maatvoering wordt tegemoet gekomen aan de belangen van omwonenden, getuige ook een brief van de Stichting LLOZ.

Omdat deze aanpassing ook overigens geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening zoals beoogd met het bestemmingsplan worden deze lagere bouwhoogtes opgenomen in het bestemmingsplan.

Flexibele bouwvlakken

Door de breedte van de twee elzensingels ten behoeve van de natuur- en landschapswaarden, kwamen werkplaats en veldschuur in het ontwerpbestemmingsplan dicht bij elkaar dan oorspronkelijk voorzien. De exacte vorm en situering van de bouwvlakken voor deze bedrijfsgebouwen kunnen problematisch zijn voor ontwerp en realisatie van de gebouwen. Ook voor de bedrijfswoning van maximaal 120 m² is een ruimer bouwvlak gewenst, zodat eventueel een portaal, erker of soortgelijke uitbouw kan worden gerealiseerd zonder dat dit tot een kleinere oppervlakte hoeft te leiden.



Verruiming van de bouwvlakken met behoud van maximale oppervlaktes van de gebouwen conform de uitgangspunten voor het plan, geven de mogelijkheid voor optimale vormgeving en situering van de bebouwing. Op de tekening hiernaast zijn de lagere bouwhoogtes en verruimde bouwvlakken aangegeven, met de zelfde maximaal bebouwbare oppervlaktes per bouwvlak als in het ontwerpbestemmingsplan. De bouwvlakken van het ontwerpbestemmingsplan zijn ter vergelijking aangegeven met gele stippellijnen.

Met deze verruiming van bouwvlakken wordt voorzien in voldoende flexibiliteit voor de bebouwing, zonder daarmee afbreuk te doen aan de beoogde goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het verzoek geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van de verbeelding en de regels.

Wijzigingen in de verbeelding:

- de maximum bouwhoogte van de veldschuur wordt verlaagd van 10 m tot 8 m;
- de maximum goothoogte van de veldschuur wordt verlaagd van 6 m naar 5 m;
- het bouwvlak voor de bedrijfswoning houdt de zelfde voorgevellijn, wordt verruimd van 120 m² tot 168 m², het maximaal bebouwbaar oppervlak van 120 m² wordt aangeduid;
- het bouwvlak voor de werkplaats wordt verruimd van 600 m² tot 725 m², het maximaal bebouwbaar oppervlak van 600 m² wordt aangeduid;
- het bouwvlak voor de veldschuur wordt verruimd van 1.200 m² tot 1.450 m², het maximaal bebouwbaar oppervlak van 1.200 m² wordt aangeduid.

Wijzigingen in de regels:

- in artikel 4 Bedrijf, lid 2 Bouwregels, onder 5, worden bovenstaande wijzigingen van de maatvoering verwerkt.

4. Ambtshalve wijzigingen

Algemeen

Op basis van ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele onderdelen aangevuld, verbeterd of verduidelijkt.

Ambtshalve wijzigingen

In de toelichting:

1. Algemene aanpassingen zoals verbeteren van taal- en spellingsfouten en nadere verduidelijkingen en verbeteringen van beschreven onderdelen. In paragraaf 2.2 is bijvoorbeeld het onderdeel Noodzaak bedrijfswoning ingekort.
2. Toegevoegd zijn de bijlagen 9 (Bodemonderzoek Zuidbuurtseweg 10), 10 (ontheffing van de Verordening Ruimte Zuid-Holland, voor de bedrijfswoning), 11 (Besluit hogere waarde Wet geluidhinder, voor de bedrijfswoning) en 12 (deze Nota zienswijzen en wijzigingen).
3. In paragraaf 5.1.4 is de geschiktheid van de locatie Zuidbuurtseweg voor de bestemmingswijziging uit het oogpunt van bodemkwaliteit geactualiseerd aan de hand van het nader uitgevoerd bodemonderzoek (bijlage 9).

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in de juridisch bindende onderdelen (regels en verbeelding) van het bestemmingsplan.

