



Gemeente
Zoeterwoude

juni 2014



NL.IMRO.0638.BP00015-VOW1

*Bestemmingsplan
Bedrijfsverplaatsing
loonbedrijf Van Meurs*

Bestemmingsplan Bedrijfsverplaatsing loonbedrijf Van Meurs

Datum	juni 2014
Uitgave	gemeente Zoeterwoude
Samenstelling	R.G. de Jong en C.D. van der Meer
Plan Identificatie	NL.IMRO.0638.BP00015-VOW1

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	8
1.3	Vorbereidingsprocedure	9
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	18
3.1	Algemeen	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Planvorm	24
4.3	Uitleg van de regels	24
Hoofdstuk 5	Onderzoek	30
5.1	Milieuaspecten	30
5.2	Ecologie	41
5.3	Water	42
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	43
5.5	Verkeer	49
5.6	Beeldkwaliteit	49
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	52
6.1	Economische uitvoerbaarheid	52
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Nota van Uitgangspunten
Bijlage 2	Locatieonderzoek verplaatsing loonbedrijf van Meurs
Bijlage 3	Nota van beantwoording inspraakreacties

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Agrarisch met waarden
Artikel 4	Bedrijf
Artikel 5	Natuur
Artikel 6	Water
Artikel 7	Wonen
Artikel 8	Waarde-Archeologie 1
Artikel 9	Waarde-Archeologie 2
Artikel 10	Waterstaat-Waterkering

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11	Antidubbeltelregel
Artikel 12	Algemene bouwregels
Artikel 13	Algemene gebruiksregels
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels
Artikel 16	Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17	Overgangsrecht
Artikel 18	Slotregel

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.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat zowel de nieuwe locatie aan de Papeweg-Westeindseweg als de locatie aan de Zuidbuurtseweg 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 op 28 mei 2014 de nota van uitgangspunten door de gemeenteraad vastgesteld. Op grond van de vastgestelde uitgangspunten is voorliggend voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat voor advies wordt 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.

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.

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

Het loonbedrijf Van Meurs is een vennootschap onder firma, met vader en zoon Van der Meer als vennoten. Het bedrijf biedt werkgelegenheid voor de familie Van der Meer en aan tenminste een achttal werknemers/gezinnen uit de regio. De omzet is de laatste jaren toegenomen tot meer dan één miljoen euro.

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 Zuidbuurtsewatering is een locatie gevestigd waarop vooral materialen worden opgeslagen.

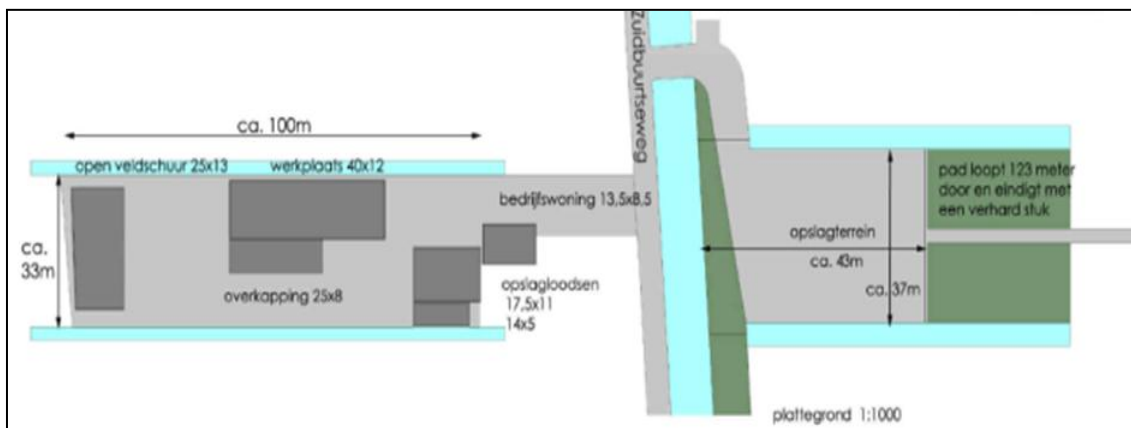


Afb. 2: Luchtfoto huidige locatie van het loonbedrijf aan de Zuidbuurtseweg

De totale oppervlakte van de locatie bedraagt circa 6.800 m². Het terrein aan de Zuidbuurtseweg 10 beslaat een oppervlakte van circa 4.300 m². Hiervan beslaat het bedrijfsterrein een open terrein van bijna 2.800 m² en een bebouwd oppervlak van circa 1.000 m² bestaande uit bedrijfsgebouwen (veldschuur, werkplaats, overkapping, opslagloodsen). De woning (115 m²) en de tuin beslaan samen circa 500 m².

Aan de overzijde van de Zuidbuurtsewatering wordt een oppervlak van ruim 2.500 m² 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 overzijde van de Zuidbuurtsewatering 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.



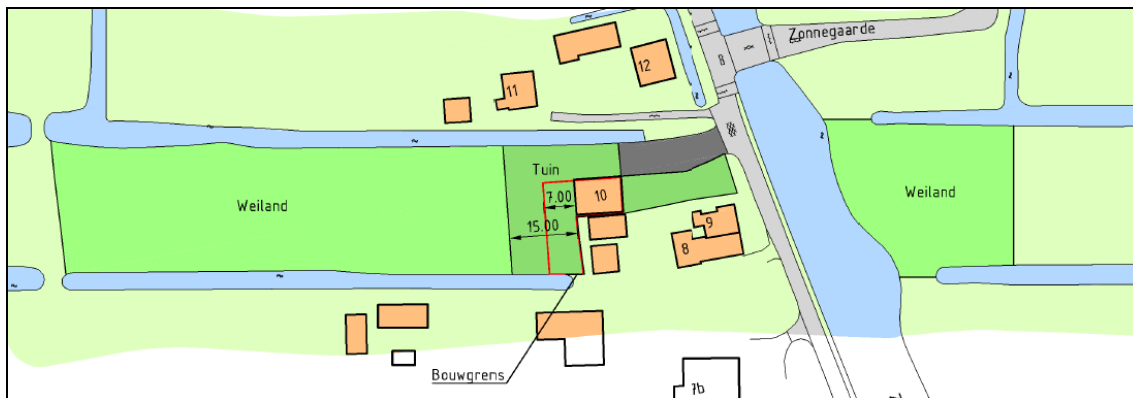
Afb. 5: In-/uitrit huidige baggerdepot.

2.2 Toekomstige situatie

Zuidbuurtseweg

Bij vertrek van het bedrijf worden alle bedrijfsopstallen verwijderd, waarna het terrein wordt gesaneerd. Het te saneren terrein wordt ingericht als weiland. Ook de opslag aan de overzijde van de watering 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-Westeindseweg

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

Het 1,5 ha grote plangebied op deze locatie wordt ingericht met een netto oppervlakte bedrijfsterrein van circa 7.200 m² voor het agrarisch loonbedrijf. De maximale oppervlakte

bedrijfsbebouwing bedraagt 1.800 m². De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter. De goothoogte zal maximaal 5,5 meter hoog zijn.

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



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

De oppervlakte van het plangebied op deze locatie wordt voorts ingenomen door de beoogde bedrijfswoning met tuin (1.000 m²), de bestaande cultuurhistorische waardevolle beplanting aan de voor- en achterzijde van het perceel (1.200 m² elzensingels), weiland (2.200 m²), ecologische zone/watercompensatie (1.400 m²) en de omringende sloten (2.000 m²).

Ten hoogste 7.500 m² van het plangebied aan de Papeweg-Westeindseweg komt voor verharding in aanmerking (bedrijfsterrein 7.200 m², bedrijfswoning 300 m²). Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland is bij aanleg van meer dan 500 m² verhard oppervlak c.q. bebouwing compensatie in de vorm van open water in het zelfde peilgebied vereist van 15 % van deze oppervlakte. Dat betekent in dit geval 1.125 m² watercompensatie. Deze oppervlakte open water kan in het plangebied zelf worden gerealiseerd, in het zuidelijk deel. Hiervoor is een oppervlakte van 1.400 m² beschikbaar, deze krijgt de bestemming Natuur en biedt ook ruimte aan een overgangszone (plas-dras, riet) van 5 m breed.

Noodzaak bedrijfswoning

Omdat er op de nieuwe locatie behoefte is aan een bedrijfswoning, zijn de eigenaren van het loonbedrijf met de provincie in overleg getreden om ook een bedrijfswoning mogelijk te maken.

De behoefte aan een bedrijfswoning komt voort uit de noodzaak van continue aanwezigheid van de ondernemer/leidinggevende op het bedrijf. Het loonbedrijf behoort tot de branche van zogenaamde cumelabedrijven, specialisten in groen, grond en infra. Bij meer dan 90 % van deze bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig, zoals ook in het geval van het huidige familiebedrijf Van Meurs aan de Zuidbuurtseweg.

De loonwerksector staat inherent aan de ontwikkelingen in de agrarische en andere sectoren onder druk door toenemende kostenstijging (brandstof, arbeid en dergelijke) en scherpe tarieven. Uit bedrijfseconomische onderzoeken blijkt dat de marges in de cumelasector fors onder druk staan.

Recente financiële cijfers laten zien dat bij de gemiddelde ondernemingen in de sector de eigen inzet niet volledig vergoed wordt. Voor de toekomst zal de nadruk liggen op kostenbeheersing en efficiency. Dit is realiseerbaar door een effectieve planning en organisatie, beperken van niet-facturabele uren, onnodige reizen en dergelijke.

De omvang en gerealiseerde omzet van het cumelabedrijf is meer dan voldoende om als volwaardig te worden aangemerkt. Voor de toekomst zal de nadruk moeten blijven liggen bij efficiencyverbetering. Door de grote mate van eigen inzet van arbeid en het uitvoeren van de operationele werkzaamheden gedurende het jaar kent het bedrijf een afdoende mate van flexibiliteit. Het bedrijf heeft als zodanig een goede toekomstverwachting en levensvatbaarheid.

Zoals kenmerkend voor vele bedrijven in het MKB is het ook in de cumela-/loonwerksector belangrijk dat de benutting van personeel en machines zo optimaal mogelijk is. Samen bepalen deze benuttingsintensiteiten dan ook in zeer sterke mate de rendabiliteit van cumelabedrijven. Verbreding van de activiteiten en vergroting van de omzet (in alle kernactiviteiten) geeft het bedrijf extra perspectief. Tevens dient de onderneming te streven naar een zoveel als mogelijk "jaarrond" inzet van machines en personeel. Doordat het bedrijf gericht is op de agrarische sector / buitengebied, is de arbeidsbehoefte – sterk onder invloed van het weer - 'grillig' te noemen. Van het voorjaar tot najaar is de arbeidsbehoefte intensief, met daarbij afhankelijk van weersomstandigheden én bijvoorbeeld in relatie tot oogstmomenten zware 'pieken'. In het cultuurtechnisch werk is de verspreiding i.c. verdeling van arbeid (arbeidsfilm) meer constant. Op deze wijze behoudt het bedrijf voor de vaste werknemers een aanvaardbare werkgelegenheid.

Typerend voor cumelabedrijven i.c. Van Meurs VOF zijn de korte lijnen en directe aansturing. De 'platte' organisatie leidt ertoe dat de ondernemer altijd zowel directeur is, maar ook dagelijks met 'de handen in de modder zit'. Dit geldt ook voor de medevennoot en bedrijfsopvolger in het

bedrijf, waarbij – zeker nu de verplaatsing opportuun wordt – de taakverdeling zal wijzigen naar steeds meer operationeel / management.

Aansturing van werkzaamheden, hulp bij het aankoppelen van machines/werktuigen, overleg/advies bij oplossingen van technische mankementen, et cetera, de ondernemer vormt de ‘spil’ van het bedrijf en dus de persoon (constante factor) waar vragen i.c. alle managementaspecten bij elkaar komen. Dit geldt ten aanzien van werknemers, klanten/opdrachtgevers, leveranciers, et cetera.

Het aansturen van personeel, ontvangst van klanten en dergelijke vindt veelal plaats op het ‘achterterrein’ (kantine, werkplaats of stalling), oftewel tijdens de ‘lopende’ werkzaamheden, maar ook tijdens de werkzaamheden bij opdrachtgevers. Door deze combinatie is er een nauwe afstemming over de dagelijkse gang van zaken en het ‘reilen en zeilen’ binnen het bedrijf.

Om de genoemde ‘korte’ lijnen binnen de platte organisatiestructuur te kunnen blijven continueren, is en blijft het noodzakelijk (zoals dit thans aan de Zuidbuurtseweg het geval is) om bij het bedrijf te wonen. De vennoot / bedrijfsopvolger gaat samen met partner in de bedrijfswoning aan de Papeweg-Westeindseweg wonen en het bedrijf ‘runnen’.

Om de aansturing zo efficiënt mogelijk te laten verlopen is het noodzakelijk dat er visueel contact is van de lopende zaken op het bedrijf. Dit is eveneens een belangrijke reden voor de realisatie van een bedrijfswoning. Wanneer de ondernemer bij het bedrijf woont, is er altijd iemand bereikbaar, aanwezig en is er overzicht over het bedrijf en hetgeen wat daar plaatsvindt. Hierdoor is er altijd visueel contact met het bedrijf en kunnen werknemers bij terugkeer op het bedrijf direct aan een nieuwe klus gezet worden en kunnen vragen van personeelsleden over het werk direct beantwoord worden. Dit laatste is op een modern loonbedrijf met een goede benutting van arbeid en machines essentieel.

De werkzaamheden in het loonwerk vallen niet onder het ‘9 tot 5-principe’. De werktijden van het bedrijf zijn nagenoeg 24 uur/dag (van ca. 6.00 tot ca. 19.00 uur; in periode april - november is ook avond-/nachtwerk regelmatig aan de orde).

Bij diverse werkzaamheden zoals de gewasverzorging in algemene zin, zaai- en oogstwerkzaamheden zijn de werkdagen nog langer. Door deze enorme seizoens- en weersafhankelijke arbeidspieken is er vaak geen goede gelegenheid om tijd te nemen voor werkoverleg. Dit werkoverleg geschiedt in deze periodes dan ook noodgedwongen regelmatig tijdens de pauzes of het eten op het bedrijf of tijdens bijvoorbeeld het verzorgen van een maaltijd bij de werknemer in het veld. Het persoonlijke- en directe contact onderling, mede in relatie tot het afstemmen van taken/verantwoordelijkheden, is essentieel.

Juist ook door de enorme onvoorspelbaarheid van de hoeveelheid werk en de onvoorspelbaarheid van het moment van binnenkomst van de opdracht is het vooraf plannen onmogelijk en is continue bijstelling van de planning noodzakelijk.

Voor calamiteiten/repatriatie of storingen moet het bedrijf 24 uur per dag beschikbaar zijn. Het bedrijf voert diverse werkzaamheden, zowel regulier maar ook ten aanzien van calamiteiten, storingen, e.d. uit voor het Hoogheemraadschap Rijnland, waaronder onderhoud van sloten/bermen en dijken. Daarnaast worden werkzaamheden uitgevoerd voor de gemeente t.a.v. de wegen en openbare voorzieningen. Hiertoe beschikt het bedrijf over moderne en specialistische machines.

Door de accuratesse en het nakomen van afspraken is het bedrijf al vele jaren opgenomen in het zogenaamde Calamiteitenzorgsysteem van Rijnland. Dit betekent dat het bedrijf ten alle tijde bereikbaar én zo snel mogelijk ter plaatse dient te zijn wanneer zich calamiteiten voordoen of wanneer de inzet van machines en personeel noodzakelijk is ten behoeve van de bestrijding van incidenten of calamiteiten. In het verleden heeft dit o.a. geleid tot de inzet van landbouwtractoren, watertanks, pompunits, kranen, shovels e.d. voor de zeer acute noodzaak van het beheer van het waterpeil en onderhoud van dijken in verband met (grote) verandering in het waterpeil van watergangen c.q. de omliggende polders. Gezien het maatschappelijk belang en de mogelijke rampzalige gevolgen welke bij een (dijk-)doorbraak of dergelijke kunnen ontstaan mag er geen tijd verloren gaan om zo snel mogelijk aan de werkzaamheden te beginnen.

Het bedrijf wordt ook vaak ingeroepen door de gemeente (of het Hoogheemraadschap) bijvoorbeeld bij verstoppingen van riolering, of bij het te water raken van auto's of voertuigen (bergingswerkzaamheden, wegpompen van water of olielozing/-verontreinigingen in oppervlaktewater), vissterfte door ziekte of calamiteit, enz.

Daarnaast verricht het bedrijf diensten inzake het uitvoeren van gladheidbestrijding van openbare wegen. Wanneer er door sneeuw of vorst gladheid kan ontstaan dient het bedrijf onmiddellijk met de werkzaamheden aan te vangen.

Het voorgaande betekent dat het bedrijf bij het binnenkomen van calamiteiten onmiddellijk van start moet kunnen met de werkzaamheden. In het verleden is al vaker gebleken dat de aanwezigheid van meerdere vennoten (toen nog Cok sr. en Jr.) op het bedrijf essentieel is. Tenminste één vennoot/machinist kan direct met de werkzaamheden beginnen. Een andere vennoot kan zorgen voor de coördinatie op het bedrijf en het klaarzetten van de machines voor de werknemers die van elders moeten komen. Voordat de werknemers aanwezig zijn, zijn de machines gereed en warmgedraaid zodat er geen onnodige minuten verloren gaan. Tevens is directe aansturing mogelijk.

De belangen, qua tijdigheid van het uitvoeren van het werk (denk bijvoorbeeld aan het oogsten van vele tien- of honderden hectare droog gras in slechts enkele dagen, met het gegeven dat er regen voorspeld wordt) maakt het van essentieel belang dat er - á la minute - ingespeeld kan worden op wijzigingen, storingen bij machines, et cetera. Indien een machine/werktuig érgens in een weiland (bijvoorbeeld om 23.00 uur) stuk gaat, moet er door de ondernemer vanaf het bedrijf/inrichting (een mechanisatiebedrijf is dan niet meer bereikbaar!) direct met de nodige

onderdelen, gereedschappen en kennis van zaken naar het perceel gereden kunnen worden én aldaar de machine/werktuig worden gerepareerd. Dit met de wetenschap dat de planning 'opschuift' en dus de klant waar op dat moment de werkzaamheden worden uitgevoerd alsmede de volgende klanten langer zullen moeten wachten. Zoals genoemd, leidt dit zeker bij de grasoogst indien er regen op komst is, tot grote spanning / stress én is iedere minuut van groot belang (indien gedroogd gras nét voor het conserveren nat wordt, leidt dit tot een grote kwaliteitsverlies c.q. voederwaarden én dus direct aan een productieverlies voor de veehouder/agrariër).

Door realisatie van de bedrijfswoning is er iemand aanwezig om vanuit de woning in de late- en afwijkende bedrijfsuren, direct in te spelen op het hiervoor gemelde, maar ook om de werknemers te 'ontvangen' als zij terug komen van het werk of de machines kapot hebben en behoefte hebben hun verhaal te doen of om uitleg te vragen van werk dat nog volgt of de volgende dag uitgevoerd moet worden. Tevens krijgt het bedrijf hierdoor belangrijke informatie binnen van de werknemer c.q. de klanten of kan deze meegeven voor het vervolg. Juist dit zijn de momenten die van cruciaal belang zijn in het managen van het bedrijf. Als er op deze momenten geen opvang is van het personeel door een leidinggevende zal de productiviteit van het personeel, van de machines, en dus van het gehele bedrijf snel teruglopen (verliesuren). Tevens gaat dit ten koste van de kwaliteit van het werk.

Tenslotte biedt een bedrijfswoning meer effectiviteit in relatie tot het bewaken van de eigendommen dan bewakings- en beveiligingsapparatuur.

Het voorgaande onderschrijft de wenselijkheid/noodzaak voor het realiseren van een bedrijfswoning óók op de locatie Papeweg, zodat ook naar de toekomst de hoge mate van de kwaliteit van de dienstverlening en de acute inzet en organisatie bij calamiteiten en gladheidbestrijding gewaarborgd is.

Uit het gegeven dat in circa 98% van de cumelabedrijven ál een bedrijfswoning aanwezig is, duidt al heel nadrukkelijk op de noodzaak waarom een bedrijfswoning van essentieel belang is.

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.

3.2 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. Op 2 december 2013 is door Gedeputeerde Staten een ontheffing verleend op grond van artikel 21, lid 1, van de Verordening Ruimte Zuid-Holland 2012 voor de vestiging van

het loonbedrijf zonder bedrijfswoning op genoemde locatie met een maximale bedrijfsbebouwing van 1.800 m².

Omdat er op de nieuwe locatie wel behoefte is aan een bedrijfswoning, zijn de eigenaren van het loonbedrijf met de provincie in overleg getreden over mogelijkheden voor realisatie van een bedrijfswoning.

3.3 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

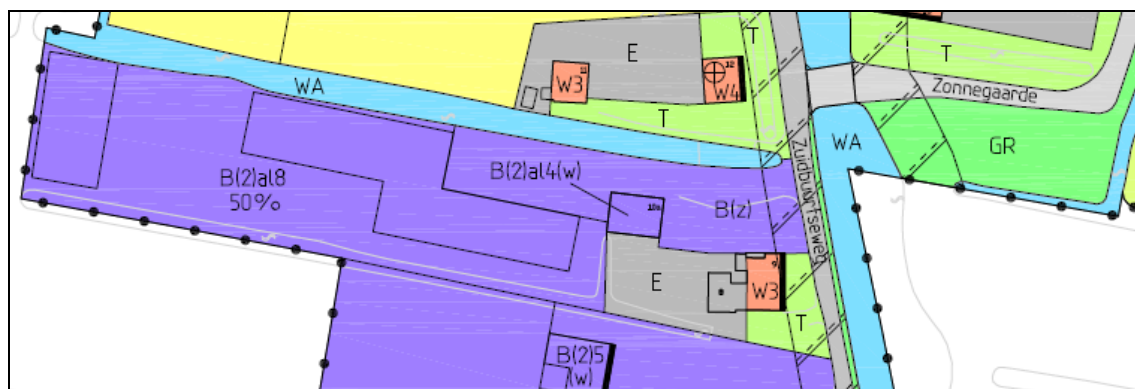
Het Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied Zoeterwoude (2009) beschrijft de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied en bevat richtlijnen hoe met die kwaliteiten moet worden omgegaan wanneer zich ontwikkelingen voordoen. Onder de noemer beeldkwaliteit worden alle ruimtelijke aspecten gerekend die 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).

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

plaats 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.



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

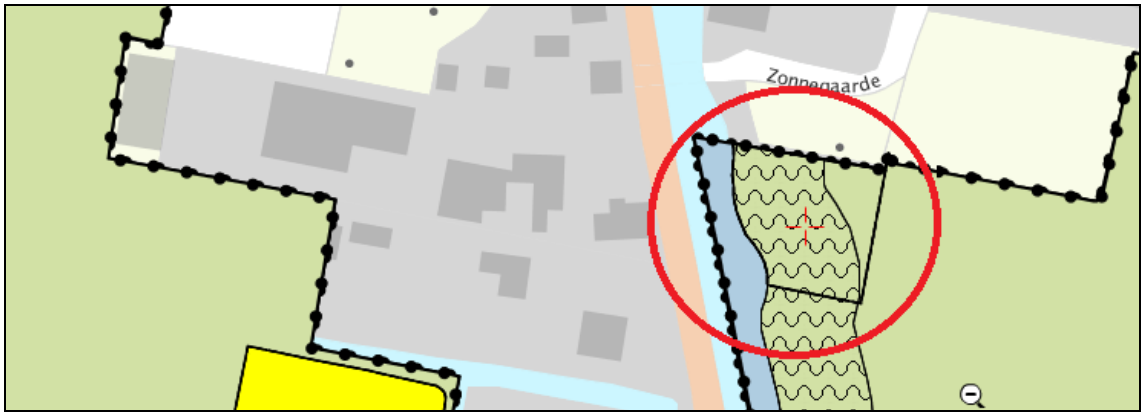


De nieuwe bestemming van de locatie wordt 'agrarisch zonder bebouwing'. De huidige bedrijfswoning wordt een burgerwoning en de achter de woning liggende 15 meter diepe grondstrook wordt ingericht overeenkomstig de nieuwe woon-/tuinbestemming.

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'. Daarnaast 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).

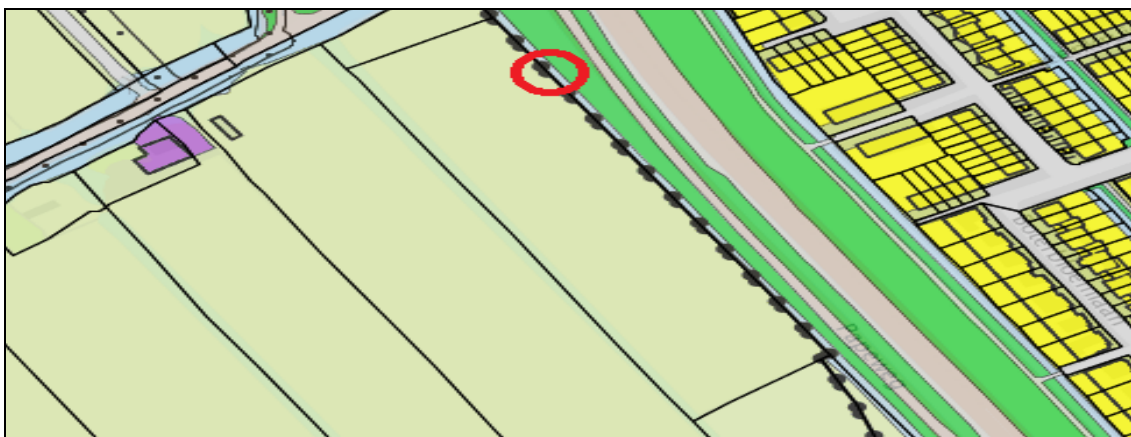
De bestemming van de nieuwe locatie wordt 'Bedrijven' met aanduiding 'agrarisch aanverwant bedrijf'.

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.

Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze regeling uiteindelijk is vormgegeven.

4.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen:

1. de verbeelding (voorheen plankaart): hierop staat zoveel mogelijk relevante informatie over de enkel- en dubbelbestemmingen, afmetingen en verklaringen van de betreffende gronden;
2. de regels: hierin wordt per bestemming een zo eenduidig mogelijke omschrijving van het gebruik en de bouwmogelijkheden van de betreffende bestemming gegeven;
3. de toelichting: hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, alsmede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De verbeelding en de bijbehorende regels vormen de enige juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn de functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat in elk geval uit een bestemmingsvlak, vaak is per bestemmingsvlak ook een bouwvlak aanwezig. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om te bouwen in de regels zijn opgenomen. Bouwvlakken worden op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Het is ook mogelijk om bebouwingsregels op te nemen voor gronden buiten of zonder een bouwvlak. Het betreft dan geen hoofdgebouwen, maar bijvoorbeeld bijgebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen.

Aanduidingen

De functieaanduidingen van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. In dit plan komen de functieaanduidingen 'bedrijfswoning', 'landschap' en 'ontsluiting' voor. De functieaanduiding 'bedrijfswoning' geeft aan dat ter plaatse een bedrijfswoning is toegestaan. De functieaanduiding 'landschap' geeft aan dat ter plaatse cultuurhistorische waardevolle beplanting is toegestaan. De functieaanduiding 'ontsluiting' geeft aan dat ter plaatse een erf- of terreinafscheiding is toegestaan.

Verder zijn er maatvoeringsaanduidingen opgenomen ten behoeve van de maximale goot- en bouwhoogte.

4.2 Planvorm

Het bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit houdt in dat per bestemming tot in detail inzicht wordt gegeven in de gebruiks- en bouwmogelijkheden.

4.3 Uitleg van de regels

Inleidende regels

In het artikel 'begripsbepalingen' worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen die om een nadere omschrijving vragen. Een aantal begrippen komt nagenoeg in elk bestemmingsplan voor. Deze dienen standaard te worden gebruikt. In het artikel 'wijze van meten' wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- en bouwhoogte te bepalen.

Bestemmingsregels

In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van

aanduidingen om specifieke functies in het bijzonder te kunnen regelen. Begrenzing van de bebouwingsmogelijkheden vindt plaats door het hanteren van bouwvlakken met bijbehorende bouw- en goothoogtes. Voor de bestemmingen zijn afzonderlijke regelingen opgesteld die zijn overgenomen uit bestemmingsplan Landelijk Gebied (2010) en hiervan alleen afwijken conform de vastgestelde uitgangspunten. In het bestemmingsplan komen vijf enkelbestemmingen en drie dubbelbestemmingen voor.

Agrarisch met waarden

Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden veehouderijbedrijven en voor 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. In dit plan mogen uitsluitend terreinafscheidingen en windmolens voor de waterbeheersing worden gebouwd op deze gronden. Met betrekking tot het gebruik van deze gronden geldt dat de teelt van ruwvoedergewassen anders dan gras voor ten hoogste 20% van de bedrijfsoppervlakte is toegestaan.

Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is een aanlegvergunningenstelsel van kracht met het oog op de te beschermen waarden. Middels aanlegregels wordt het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning bepaalde werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die een aantasting van de natuurlijke en landschappelijke waarden dan wel de cultuurhistorische waarde betekenen. Hieronder vallen de volgende werken en werkzaamheden:

- a. uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm en ontginnen (onder andere egaliseren, ophogen, afgraven, diepploegen);
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, tenzij de werkzaamheden betrekking hebben op de aanleg van duurzame kavelscheiding bij paardenweides;
- c. aanleggen van drainage (geldt niet voor het vervangen van bestaande drainage);
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het beplanten van gronden van houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- f. het aanleggen of verharderen van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het ophogen of verbreden van een dijk.

In dit verband wordt onder ontginnen verstaan: alle grondwerkzaamheden om de gronden klaar te maken voor het beoogde gebruik. Dit gebruik moet binnen de bestemmingsomschrijving vallen en nevenfuncties dienen ondergeschikt te zijn aan dit gebruik. Het is toegestaan land 40 cm op te hogen, mits er sprake is van normaal agrarisch onderhoud, beheer en gebruik. Hiervoor is geen aanlegvergunning benodigd en is geen overleg met de natuur- en landschapadviseur vereist. Meer dan 40 cm ophogen wordt in dit verband nooit toegestaan.

Indien men land wil ophogen ten behoeve van een ander doel dan normaal agrarisch onderhoud, beheer en gebruik, dan is hiervoor een aanlegvergunning benodigd en dient de natuur- en landschapsadviseur geraadpleegd te worden.

In de planregels is verder voor de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Natuur' opgenomen ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingzones. In de bijbehorende regels zijn de voorwaarden voor deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn in dit plan bestemd voor ten hoogste één agrarisch loonbedrijf. Bij het agrarisch loonbedrijf is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoudsmaat van 700 m³ en een maximum goot- en bouwhoogte van resp. 4 meter en 10 meter, waarbij tevens nog 50 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan. In de nadere eisen van de bijbehorende regels is verder opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal 300 m² terreinverharding is toegestaan, ten behoeve van een aan historische erven gerelateerde beplanting en erfopbouw.

Bedrijfsgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd met een maximum goot- en bouwhoogte van resp. 6 meter en 10 meter.

Een agrarisch loonbedrijf is op deze gronden slechts planologisch aanvaardbaar onder de voorwaarde dat:

- a. de cultuurhistorische waardevolle beplanting ter plaatse van de aanduiding 'landschap' blijft gehandhaafd,
- b. binnen twee jaar na verlenen van de omgevingsvergunning de gronden met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur' ter plaatse van de locatie Westeindseweg - Papeweg zijn ingericht als weiland resp. ecologische zone en
- c. binnen één jaar na ingebruikname van de locatie Westeindseweg - Papeweg als agrarisch loonbedrijf de locatie aan de Zuidbuurtseweg in lijn is gebracht met de bestemming.

Bovenstaande voorwaarden zijn als verplichting opgenomen in de bijbehorende bouwregels, waarbij dient te worden opgemerkt dat deze niet meer van toepassing zijn als is voldaan aan de voorwaarden sub b en c.

Natuur

De bestemming 'Natuur' regelt het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Ter bescherming van deze waarden is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die negatieve effecten kunnen hebben op de natuur- en landschapswaarden.

Ook is het op de gronden met de bestemming Natuur mogelijk om de benodigde oppervlakte open water ten behoeve van watercompensatie in het plangebied zelf te realiseren.

Water

Deze bestemming is gegeven aan het water dat rondom de locatie Westeindseweg-Papeweg is gelegen. Binnen de bestemming 'Water' zijn naast water ten behoeve van de waterhuishouding ook verkeer te water en dammen en bruggen toegestaan.

Ten behoeve van de ontsluiting van het loonbedrijf kan in deze bestemming een dam of brug met een erf- of terreinafscheiding worden gerealiseerd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor ten hoogste één woning met een maximale inhoudsmaat van 650 m³ en een maximum goot- en bouwhoogte van resp. 4 meter en 8 meter, waarbij tevens nog 50 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan.

In de woning zijn een beroep-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan mits het gebruik ten hoogste 30% van het vloeroppervlak beslaat met een maximum van 60 m².

Waarde-Archeologie 1 en 2

De gronden welke op de Cultuurhistorische Waardekaart van de provincie Zuid-Holland zijn aangemerkt als gronden met een redelijke tot zeer grote kans op archeologische sporen, zijn in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en 2. Voor werkzaamheden die in deze gebieden de grond verstoren, is een omgevingsvergunning noodzakelijk, tenzij de oppervlakte en/of diepte van deze werkzaamheden beperkt zijn.

Ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' is sprake van een gematigde verwachting, hier geldt vergunningplicht voor werkzaamheden vanaf een oppervlakte van 1.000 m².

Ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' is sprake van een hoge verwachting, vergunningplicht geldt hier voor werkzaamheden vanaf een oppervlakte van 100 m².

Ontheffing wordt verleend indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

Waterstaat – Waterkering

Voor waterkeringen is de waterkerende functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor ontheffing is verleend door burgemeester en wethouders. Ontheffing wordt verleend als de waterkeringen hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Burgemeester en wethouders winnen hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder van de waterkering voordat ze beslissen op het verzoek om ontheffing.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen:

Antidubbelregel

Een antidubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Dit artikel laat beperkte ruimte voor overschrijding van bouwgrenzen. Daarbij worden uiterste maten van overschrijding genoemd en is bepaald dat het om ondergeschikte bouwdelen moet gaan. Daarnaast is vastgelegd dat bestaande maten die afwijken van voorgeschreven minimum of maximum maten zoals voorgeschreven in hoofdstuk 2, gehandhaafd mogen blijven. Het moet daarbij wel gaan om bouwwerken die als zodanig zijn toegestaan op basis van de bouwregels van de betreffende bestemming.

Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels leggen een aantal vormen van gebruik vast die, ongeacht de bestemmingslegging, in ieder geval zijn uitgesloten.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden aan het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bestemmingsregels. Het betreft afwijkingsmogelijkheden ten behoeve van kleine overschrijdingen van maatvoeringen en bouwgrenzen, alsmede afwijkingsmogelijkheden ten behoeve van ontwikkelingen van algemeen nut. Bij de afwijkingsmogelijkheden zijn tevens voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om van de bevoegdheid gebruik te kunnen maken.

Algemene wijzigingsregels

In de regels is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen. In het artikel zijn de voorwaarden hiervoor nader uiteengezet.

Overige regels

De bepaling Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten

toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Voorts is in dit artikel een regeling opgenomen waarmee wordt vastgelegd dat daar waar het plan verwijst naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, de betreffende verwijzing betrekking heeft op het bedoelde document zoals dat van kracht is op het moment van vaststelling van het plan.

Overgangs- en slotregels

Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de regels ondergebracht met betrekking tot het overgangsrecht (overgangsregels) en de slotregel.

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

Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. In dit geval wordt het plan (vestiging van een loonbedrijf aan de Papeweg/Westeindseweg) wordt niet genoemd in deze bijlage. Dit betekent dat geen(vormvrije) milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het plan zijn niet te verwachten. De milieuparagraaf van dit plan geeft voldoende inzicht in de milieuaspecten van deze bedrijfsverplaatsing.

Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling hebben wij gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en verschillen per

gebiedstype waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden Uitgangspunt is dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Resultaten onderzoek

Locatie Zuidbuurtseweg

Door de bedrijfsverplaatsing zullen de bedrijfsmatige werkzaamheden op deze locatie worden beëindigd. De huidige bestemming zal worden gewijzigd in een tweetal bestemmingen, te weten: wonen met tuin en agrarisch zonder bebouwing. De richtafstanden uit voornoemde VNG publicatie zijn niet van toepassing voor de activiteiten op basis van deze bestemmingen. Dit aspect hoeft daarom niet nader te worden beschouwd.

Met betrekking tot de *omliggende* bedrijvigheid kan worden opgemerkt dat de huidige bedrijfswoning voor deze bedrijven al worden aangemerkt als “woning van derden”. Dit betekent dat de omzetting naar een burgerwoning geen nadelige invloed zal hebben op de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

Locatie Papeweg/Westeindseweg

Volgens de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering (editie 2009) zijn de bedrijfsactiviteiten als volgt in te delen:

SBI-code 1993	Omschrijving	milieucategorie	Richtafstand t.o.v. rustige woonomgeving
14	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	3.1	50 meter
45	Aannemersbedrijf met werkplaats b.o. > 1.000 m ²	3.1	50 meter
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1	50 meter

Op het bedrijf vindt in beperkte mate opslag van grond en zand plaats. Het betreft een ongeschikte activiteit, in hoofdzaak ten behoeve van de eigen werkzaamheden. In de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering is opslag van grond en zand, als groothandelsactiviteit met een oppervlakte > 200 m², ingedeeld in milieucategorie 3.2.

Mits opslag van zand en grond op het bedrijf een ondergeschikte activiteit betreft, in hoofdzaak ten behoeve van de eigen werkzaamheden, is deze echter te beschouwen als passend binnen de omschrijving aannemersbedrijf met werkplaats.

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. Dit betekent dat het bedrijf op voldoende afstand ligt van de dichtstbijzijnde – niet tot het bedrijf behorende – woning.

Wet milieubeheer

Het betreft hier bedrijfsruimte waarop de Wet milieubeheer (Wm) van toepassing is.

Voor de wijziging/oprichting van de inrichting moet een melding op grond van het Activiteitenbesluit worden gedaan. De melding moet elektronisch worden gedaan via <http://aim.vrom.nl>. Meer informatie hierover is te vinden op www.infomil.nl.

De melding is een indieningsvereiste voor de aanvraag om omgevingsvergunning (onderdeel bouwen).

Conclusie

Locatie Zuidbuurtseweg 10

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van de gewenste bestemmingswijziging.

Locatie Papeweg/Westeindseweg

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van de gewenste bestemmingswijziging.

Bodem

Wettelijk en beleidsmatig kader

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt door middel van een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan/BUS-melding;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde “spoed- of risicolocaties”)).

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Lokaal bodembeleid

De regels voor grondverzet volgen uit het Besluit bodemkwaliteit.

In de gemeente Zoeterwoude is het generieke beleid van kracht. Dat betekent dat toe te passen grond altijd aan twee eisen moet voldoen:

- toe te passen grond moet beter of gelijk in kwaliteit zijn als de ontvangende bodem - (op niveau van bodemkwaliteitsklasse)
- toe te passen grond moet beter of gelijk in kwaliteit zijn als geldt voor de op betreffende plek geldende bodemfunctieklassse.

Resultaten onderzoek.

Locatie Zuidbuurtseweg 10

Over deze locatie zijn bij de Omgevingsdienst West-Holland geen gegevens bekend over de bodemkwaliteit. Het woonhuis en een gedeelte van het bedrijfsterrein zal de bestemming wonen met tuin krijgen. Dit betekent dat er sprake is van een omzetting naar een gevoeligere functie (bedrijven naar wonen met tuin). Voor deze bestemmingswijziging is een verkennend bodemonderzoek nodig.

Pm resultaten verkennend bodemonderzoek

Locatie Papeweg/Westeindseweg

Van deze locatie zijn diverse bodemonderzoeken uit 2008, 2009 en 2013 bekend. Het onderzoek uit 2013 is een eindonderzoeken uitgevoerd ten behoeve van het voormalige tijdelijke inrichting van een provinciaal baggerdepot.

Dit depot is inmiddels ontmanteld. Ter plaatse van de locatie van het voormalig baggerdepot, met uitzondering van het puinpad, is de grond en is het grondwater niet tot licht verontreinigd. Het baggerdepot heeft niet tot bodemverontreiniging geleid. Recentelijk, eind 2013 en begin 2014 is op de locatie ter plaatse van het provinciaal depot, schone grond toegepast.

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 voor de 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. 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

Met uitzondering van de locatie van het puinpad en kadastraal perceel Zoeterwoude F 368 (puinverharding) is de bodem geschikt voor 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.

Pm resultaten bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde woonbestemming.

Conclusie

Pm afhankelijk van resultaten van de uitgevoerde onderzoeken, nader in te vullen.

Geluid

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï van Schiphol. Voor dit bestemmingsplan is alleen het aspect verkeerslawaaï van belang.

Wettelijk en beleidsmatig

Ter bepaling van de geluidsbelasting moet op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing worden genomen. Dit hoeft niet als de weg binnen een woonerf ligt of voor een weg een maximum snelheid geldt van 30 km/uur of lager. De te beschouwen wegen kennen een geluidszone, dit is een aandachtsgebied waar binnen een akoestisch onderzoek moet plaats vinden. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Binnenstedelijk is het gebied binnen de bebouwde kom en buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom.

Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen. Voor het buitenstedelijk gebied geldt dat er maximaal een hogere waarde mag worden vastgesteld van 53 dB. Voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom is deze waarde wettelijk maximaal 63 dB.

Het vaststellen van een hogere waarde is alleen mogelijk als maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn dan wel stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard (artikel 110a, lid 5 Wgh).

De Omgevingsdienst heeft op 4 maart 2013 de herziene versie van de "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden" vastgesteld. Op basis van deze richtlijnen stelt de Omgevingsdienst een maximale hogere waarde voor wegverkeerslawaaï van 58 dB voor. Dit is 5 dB lager dan het wettelijk maximum. Een hogere waarde tot het wettelijk maximum zal alleen in uitzonderingsgevallen en bijzondere situaties aan de orde zijn.

Resultaten onderzoek

Locatie Zuidbuurtsweg 10

Het betreft hier het herbestemmen van een bedrijfslocatie met bedrijfswoning naar een deelbestemming wonen met tuin en agrarisch zonder bebouwing. In het kader van het aspect verkeerslawaaï is de woning een bestaande situatie. Dit aspect hoeft niet nader te worden beschouwd.

Locatie Papeweg/Westeindseweg

Ten behoeve van de realisatie van het bedrijf en de bedrijfswoning dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek dient inzicht te geven in de geluidsbelasting op de gevel(s) van de gewenste bedrijfswoning. Tevens dient het akoestisch onderzoek inzicht te geven in de geluidsbelasting van de (gewenste) activiteiten van het bedrijf om de geluidsgevoelige objecten (woningen) in de omgeving van dit bedrijf.

PM resultaten van het akoestisch onderzoek.

Conclusie

Locatie Zuidbuurtseweg 10

Het aspect geluid (verkeerslawaaï) vormt geen belemmering voor de realisatie van deze bestemming.

Locatie Papeweg/Westeindseweg

Pm afhankelijk van de resultaten van het akoestisch onderzoek, nader in te vullen.

Luchtkwaliteit

Wettelijk en beleidsmatig kader

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In hoofdstuk 5 paragraaf 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. Daarom zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof. Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt de Nederlandse uitwerking van de Europese normen voor de luchtkwaliteit. Op grond van de Europese regelgeving moet vanaf 2005 overal in Europa worden voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof. Voor stikstofdioxide geldt de grenswaarde vanaf 2010. In ons land is het niet gelukt om overal aan de grenswaarden te voldoen. Daarom heeft Nederland om uitstel verzocht. Op 7 april 2009 heeft de Europese Commissie het gevraagde uitstel gegeven. De jaargemiddelde norm voor fijn stof moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de daggemiddelde en jaargemiddelde norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015. Om deze normen te halen is een maatregelenpakket opgesteld, dat in een samenwerkingsprogramma van de rijksoverheid en de lagere overheden wordt uitgevoerd. Dit pakket wordt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) genoemd. Het NSL is op 1 augustus 2009 van kracht geworden en vormt de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het Rijk coördineert het programma. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen. Hiervan zijn de volgende van belang:

Besluit en regeling 'niet in betekenende mate'.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit. Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt

van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Regionaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit

In het Regionale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit Zuid Holland zijn een aantal maatregelen ingebracht, die in regio Holland Rijnland worden uitgevoerd. Deze maatregelen zijn opgenomen in het NSL. De uitvoering van deze maatregelen wordt door Omgevingsdienst West-Holland gecoördineerd.

Resultaten onderzoek

Locatie Zuidbuurtseweg 10.

Door het vertrek van de onderneming naar de Papeweg/Westeindseweg zal de luchtkwaliteit ter plaatse verbeteren. Dit betekent dat een nadere beschouwing of voldaan kan worden aan de grenswaarden niet nodig is.

Locatie Papeweg/Westeindseweg.

Hoewel is zeer waarschijnlijk sprake is van een 'niet in betekenende mate' project dient uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. In dit geval is getoetst aan de ambities voor luchtkwaliteit uit het regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw (RBDS).

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de dichtst bijgelegen drukke doorgaande weg, de provinciale weg N206, respectievelijk (*getal*) $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2011) en (*getal*) $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2011 met zeezoutaftrek) bedragen. De verwachting is dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de lucht in de toekomst nog lager is.

Pm. De concentraties kunnen t.z.t. nader worden ingevuld zodra – uit het akoestisch onderzoek meer gegevens over de verkeersbewegingen tgv deze locatie bekend zijn.

Conclusie

Locatie Zuidbuurtseweg 10

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van deze bestemmingswijziging.

Externe veiligheid

Wettelijk en beleidsmatig kader

Externe veiligheid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Deze grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico¹ (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico² (GR). Voor plaatsgebonden risico zijn wettelijke grenswaarden vastgesteld. Hier mag niet van worden afgeweken.

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} . Binnen de PR 10^{-6} contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen. In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Inrichtingen

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Buisleidingen

¹ PR: Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het BEVI).

² GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het BEVI).

Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Behalve met het PR en het GR moet voor buisleidingen rekening worden gehouden met de *belemmeringenstrook*, dit is de strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. Binnen de belemmeringenstrook, mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een ontheffing of een aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder. De ligging van de leidingen en de belemmeringenstrook moet op de bestemmingsplankaart worden vastgelegd.

Vervoer over de weg

Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing. In de Circulaire Rnvgs is een risicobenadering voorgeschreven die vergelijkbaar is met de risicobenadering die voorgeschreven is in het Bevi en het Bevb.

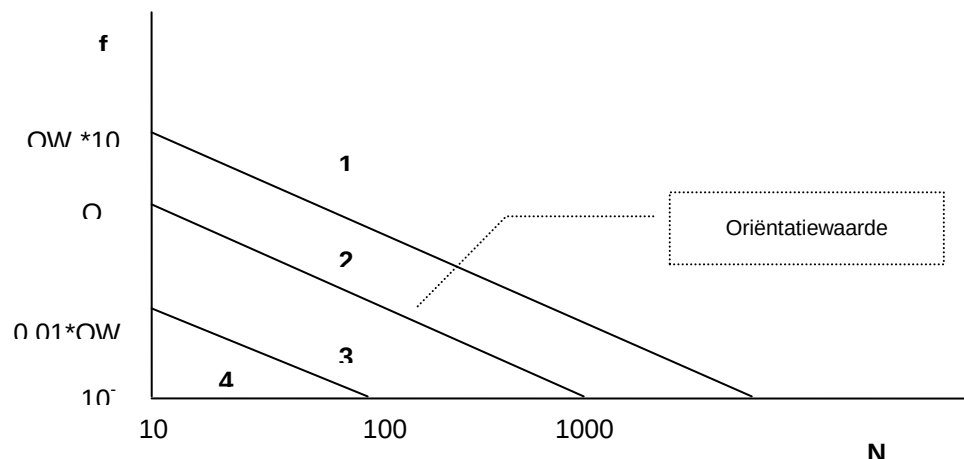
In november 2013 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) gepubliceerd. Naar verwachting zal dit besluit op 1 juli 2014 in werking treden. Met dit besluit wordt voor het transport van gevaarlijke stoffen eenzelfde risicobenadering vastgelegd als op dit moment als voor bedrijven (Bevi) en buisleidingen (Bevb) geldt. Deze risicobenadering is op dit moment geregeld in de Circulaire Rnvgs. Na het in werking treden van het Bevt zal de circulaire Rnvgs vervallen. Bij de beoordeling van dit plan is uitgegaan van het Bevt.

Provinciaal Beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

Regio Holland-Rijnland

De regio Holland-Rijnland heeft in 2008 een Omgevingsvisie externe veiligheid opgesteld. In deze omgevingsvisie heeft de regio een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram (het fN-diagram, f= kans op calamiteit, N=aantal slachtoffers).



Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelswijzen gekoppeld. Als de groepsrisicocurve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

Resultaten onderzoek

Locatie Zuidbuurtseweg 10

Het betreft hier het herbestemmen van een bedrijfslocatie met bedrijfswoning naar een deelbestemming wonen met tuin en agrarisch zonder bebouwing. In het kader van het aspect externe veiligheid is de woning een bestaande situatie. Dit aspect hoeft niet nader te worden beschouwd.

Locatie Papeweg/Westeindseweg

Effecten van het bedrijf naar de omgeving

Op basis van de beschikbare gegevens wordt geconcludeerd dat de activiteiten en/of werkzaamheden in de onderneming niet relevant zijn voor het aspect Externe veiligheid. Dit betekent dat dit aspect, voor dit bestemmingsplan niet nader beschouwd hoeft te worden.

Effecten voor het bedrijf vanuit 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. Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. De locatie ligt op ruim 1 km van de A4 en ligt daarmee binnen het effectgebied van ruim 4 km. Daarnaast ligt de locatie op korte afstand van de provinciale weg N206. Over deze weg kan vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Volgens het Bevt is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet nodig indien het plangebied op meer dan 200 meter van een transportroute ligt, maar wel binnen het invloedsgebied van die weg (=effectgebied).

Voor de A4 kan de verantwoording van het groepsrisico beperkt blijven tot een beoordeling van de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg.

Omdat de planlocatie ligt binnen 200 meter van de N206 moet in principe een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico gegeven worden. Gelet op de aard en de bestemmingslocatie van de N206 en het feit dat er geen telgegevens van het aantal transporten van gevaarlijke stoffen bekend zijn is het aannemelijk dat er alleen lokaal bestemmingsverkeer over deze weg zal rijden en geen doorgaand transport van gevaarlijke stoffen. Het is dan ook aannemelijk dat het aantal transporten gering is. Hiermee zal ook het groepsrisico gering zijn. Mede gelet op de omgeving van de planlocatie met slechts een beperkt aantal personen wordt geconcludeerd dat het groepsrisico gering zal zijn.

Er wordt vanuit gegaan dat het groepsrisico kleiner is dan $0,01 \times$ de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Volgens de omgevingsvisie is een dergelijk groepsrisico verwaarloosbaar. Ook voor de N206 kan de verantwoording van het groepsrisico beperkt blijven tot een beoordeling van de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg.

Conclusie

Locatie Zuidbuurtseweg 10

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van deze bestemming.

Locatie Papeweg/Westeindseweg

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van deze bestemming.

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, holen 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 (ontheffing / 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 rioleringssysteem 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 m² benodigd. Op grond van het voorstel terreinindeling is een compensatie voorzien van ten minste 1.000 m² in combinatie met ecologische oevers.

Ongeacht dat dit in een ander peilgebied plaatsvindt, is er aan de Zuidbuurtseweg, een 'compensatie' van 6.000 m² 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

Inleiding

De gemeente Zoeterwoude heeft een rijk bodemarchief met archeologische resten die teruggaan tot in de ijzertijd. De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is om de archeologische bronnen zo verantwoord mogelijk te beschermen. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden verstoring van de diepere ondergrond uit archeologisch oogpunt zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Waar dit niet mogelijk is, zal in de gebieden waar waardevolle, informatieve archeologische resten verloren dreigen te gaan, voorafgaand aan de geplande bodemingreep verantwoord onderzoek dienen plaats te vinden.

Om deze doelstelling te kunnen realiseren is in het bestemmingsplan een aantal voorschriften en maatregelen opgenomen.

Zoeterwoude heeft vier verschillende 'waarderingsgebieden', waar verschillende regimes gelden die gerelateerd zijn aan de archeologische waarde of de archeologische verwachtingswaarde. Deze waarde of verwachting is gebaseerd op een archeologisch onderzoek dat de gehele gemeente beslaat. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport en een archeologische waardenkaart.³ Gezamenlijk vormen deze de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Zoeterwoude. Voor drie waarderingsgebieden wordt in opzet dezelfde planregel gebruikt, waarin een vergunningstelsel is opgenomen. De verschillen tussen de waarderingsgebieden zitten in de oppervlakten en diepte van bodemverstoring vanaf wanneer een vergunning dient te worden aangevraagd. Voor 'Waarde - Archeologie 1' geldt de omgevingvergunningplicht niet, omdat het een beschermd archeologisch rijksmonument betreft, waarop de regels van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn. Voor verstoring van de bodem op die locatie is een monumentenvergunning vereist.

De vier waarderingsgebieden zijn:

Waarde archeologie 1	Archeologisch rijksmonument
Waarde archeologie 2	Gebieden met een vastgestelde (hoge) archeologische waarde of hoge verwachting
Waarde archeologie 3	Gebieden met een gematigde verwachting
Waarde archeologie 4	Gebieden met een lage verwachting

Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties: een perceel op de hoek Westeindseweg-Papeweg en een tweetal percelen aan weerszijden van de Zuidbuurtsweg ter hoogte van nummer 10. Beide locaties worden hieronder besproken.

In het perceel op de hoek van de Westeindseweg en de Papeweg is Waarde Archeologie 3 van toepassing. De waardering is gebaseerd op de landschappelijke kenmerken van het gebied. Het veen-weidegebied is in principe een laag gelegen komgebied dat dooraderd is door smalle stroomgordels. Dit gebied heeft potentie voor archeologische sporen uit de ijzertijd en later maar deze zijn tot op heden in de omgeving van het plangebied niet aangetroffen. Bewoning kan hebben plaatsgevonden op hoog gelegen veenkussens in de komgebieden en op smalle stroomgordels in het veen/klei-gebied. De dichtheid van bewoning is naar verwachting echter heel laag en ook de vindplaatsen zijn waarschijnlijk zeer klein van omvang. Het plangebied ligt net ten noordoosten van de historische dorpskern Westeinde. Op historische kaarten is te zien dat het gebied vanaf ca.1600 tot heden altijd onbebouwd is geweest. Archeologische resten uit de late middeleeuwen worden daarom niet verwacht. Het plangebied heeft een gematigde verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen vanwege de beperkte archeologische potentie en de lage trefkans.

³ Sueur, C., e.a., 2012: Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Rijnwoude en gemeente Zoeterwoude, Amsterdam (Buro de Brug rapport B11-124).

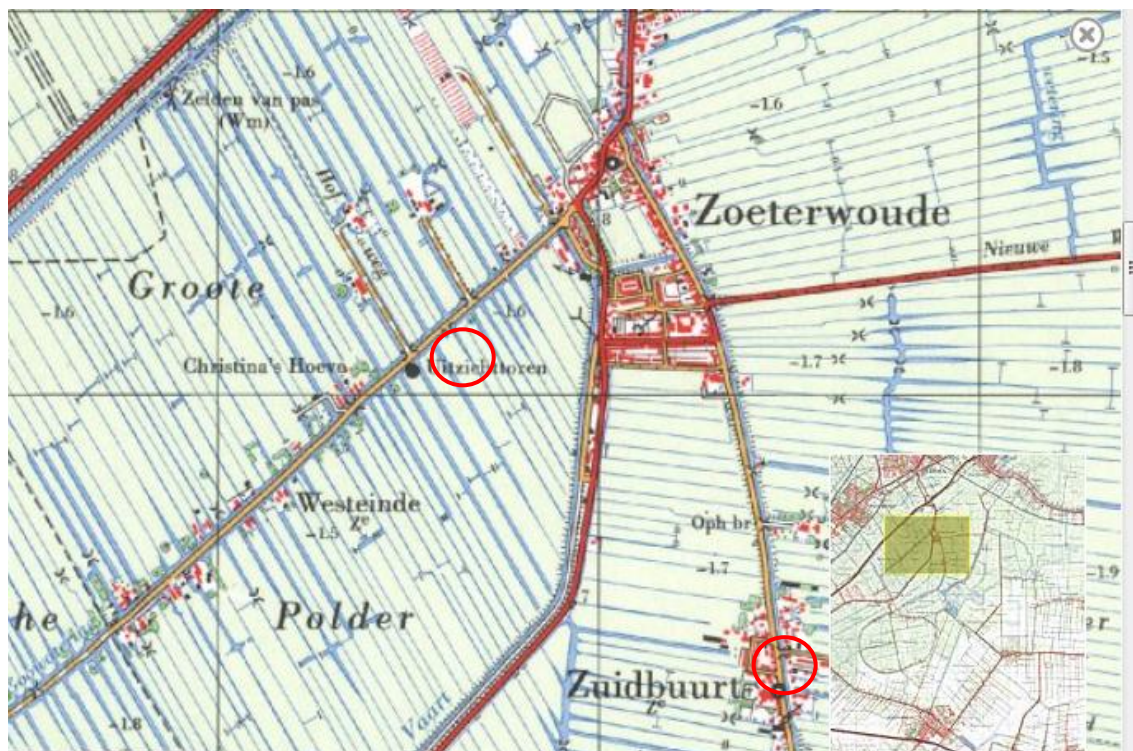
Op de percelen aan weerszijden van de Zuidbuurtseweg is een deel aangeduid als Waarde Archeologie 2 en een deel als Waarde Archeologie 3. De hoge waardering is gebaseerd op het feit dat het gebied gedeeltelijk in de oude dorpskern Zuidbuurt ligt. Deze dorpskern staat al weergegeven op de kaart van Floris Balthasars uit 1615 en ook op latere (militaire) topografische kaarten is sprake van bebouwing in en rond het plangebied. In de directe omgeving van deze percelen is al zeven keer archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij werden meermalen resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd aangetroffen. Buiten de grenzen van de dorpskern is sprake van Waarde Archeologie 3. Deze waardering is – net als bij het perceel op de hoek van de Westeindseweg en de Papeweg – gebaseerd op de landschappelijke kenmerken van het gebied.



Het plangebied op de hoek Westeindseweg-Papeweg (linksboven) en aan weerszijden van de Zuidbuurtseweg (rechtsonder) op de kaart van Floris Balthasar uit 1615.



Het plangebied op de hoek Westeindseweg-Papeweg (linksboven) en aan weerszijden van de Zuidbuurtseweg (rechtsonder) op de topografische militaire kaart uit 1850.



Het plangebied op de hoek Westeindseweg-Papeweg (linksboven) en aan weerszijden van de Zuidbuurtseweg (rechtsonder) op de topografische kaart uit 1968.

Rijksbeleid

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

In 1992 werd in Valetta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend.

De wet tot goedkeuring van het verdrag is aangenomen door het Nederlands parlement en op 9 april 1998 in het Staatsblad gepubliceerd. Na enkele malen uitstel is het wetsvoorstel in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988, aanpassingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en enkele andere wetten.

Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureauonderzoek).

Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten die gepaard gaan met het opgraven en conserveren van de plaats te dragen.

Met de introductie van de nieuwe wet zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. Eén van de belangrijkste consequenties is, dat gemeenten een centrale rol is toegekend in de bescherming van archeologisch erfgoed. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen. Bescherming van het archeologisch erfgoed kan onder meer vorm krijgen door in bestemmingsplannen regels ter bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden op te nemen.

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen.

Op 2 juli 2010 is door Gedeputeerde Staten de Verordening Ruimte vastgesteld. In deze verordening regelt de provincie de bescherming van twee typen gebieden die als provinciaal belang zijn aangemerkt: gebieden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden (de zogeheten AMK-terreinen, op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur aangeduid) en de

Romeinse limeszone. Voor deze gebieden dienen gemeenten de bescherming conform de richtlijnen van de provincie op te nemen in ruimtelijke plannen. In overige gebieden hebben gemeenten de vrijheid om gemotiveerd (op basis van een gemeentelijke archeologische waardenkaart) af te wijken van de in de Monumentenwet voorgeschreven vrijstellingsgrenzen. Voor de AMK-terreinen geldt bij uitstek het uitgangspunt van behoud *in situ*. Hier zijn bodemingrepen in het geheel niet toegestaan. In de limeszone gaat de voorkeur uit naar behoud *in situ*, maar dient het behoud van archeologische resten in ieder geval via onderzoek te worden gewaarborgd.

Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Zoeterwoude - vastgelegd door de raad op 27 februari 2014 - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

De bodem van Zoeterwoude is rijk aan archeologische waarden.⁴ Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Indien in een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gebieden met archeologische waarden en/of verwachtingen aanwezig zijn dan staan deze gebieden aangegeven op de plankaart binnen de aanduiding "Waarde – Archeologie 1" tot en met "Waarde – Archeologie 4". Voor werkzaamheden die in deze gebieden de grond verstoren, is een omgevingsvergunning noodzakelijk, zoals aangegeven in de regels van het bestemmingsplan, met uitzondering van Waarde – Archeologie 1, daarvoor geldt de vergunningplicht van artikel 11 van de Monumentenwet 1988.

Initiatiefnemers dienen bij de aanvraag van bovengenoemde vergunningen een rapport te overleggen. Daarin moet de daadwerkelijke archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord zijn vastgesteld.

Het vaststellen van de archeologische waarde vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen. Voor zover deze stappen gevolgd moeten worden, dienen deze in dat rapport opgenomen te worden met vermelding van de resultaten. Teneinde onnodige procedures te vermijden wordt initiatiefnemer verzocht vooraf contact op te nemen met de

⁴ Sueur, C., K.M. van Dijk, M.E.R. Lobbes & N. van der Voet, 2012: *Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Rijnwoude en gemeente Zoeterwoude*, Amsterdam (Buro de Brug rapporten B11-124).

gemeente. Uitvoering van archeologisch (voor)onderzoek is in Nederland voorbehouden aan daarvoor vergunninghoudende bedrijven of instanties.

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 loonbedrijf 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 erfbeplanting 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.

Hoofdstuk 6

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 (bijlage 3) heeft de gemeenteraad op 28 mei 2014 de nota van uitgangspunten vastgesteld (bijlage 1).

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.

