

# **WIJZIGINGSPLAN**

## **ZUIDEINDE 5, ZEVENHUIZEN**



# WIJZIGINGSPLAN

## ZUIDEINDE 5, ZEVENHUIZEN

Gemeente Zuidplas

**Opgesteld door:**

BOdG Ruimtelijk Advies B.V.  
Postbus 6083  
3002 AB Rotterdam  
[www.BOdG.nl](http://www.BOdG.nl)





## INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. VERBEELDING



## I. TOELICHTING



# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>11</b>
1.1 Aanleiding .....	11
1.2 Ligging en begrenzing.....	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	11
1.4 Gekozen planopzet .....	12
<b>2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....</b>	<b>15</b>
2.1 Bestaande situatie .....	15
2.2 Projectbeschrijving.....	15
<b>3. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN.....</b>	<b>17</b>
3.1 Water .....	17
3.2 Geluidhinder.....	19
3.3 Luchtkwaliteit .....	19
3.4 Externe veiligheid.....	20
3.5 Milieuzonering .....	21
3.6 Bodem.....	21
3.7 Archeologie .....	21
3.8 Ecologie en landschappelijke inpassing .....	22
<b>4. UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>25</b>
4.1 Vooroverleg en tervisielegging.....	25
4.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	25



# 1. INLEIDING

## 1.1 *Aanleiding*

Maatschap Van den Hoek exploiteert op het perceel Zuideinde 5 te Zevenhuizen een akkerbouw- en vollegrondsgroenteteeltbedrijf. De bedrijfsomvang is de afgelopen jaren toegenomen en hiermee ook het aantal machines. Daarnaast worden deze machines qua omvang steeds groter. Omdat onvoldoende stallingsruimte op het perceel aanwezig is, worden momenteel diverse machines gestald in een op korte afstand van het perceel gelegen loods van de Dienst Landelijk gebied (DLG). Het is echter onzeker of de huur van deze loods op langere termijn kan worden voortgezet. De maatschap heeft dan ook de voorkeur om de werktuigen te stallen in een loods op haar eigen terrein. Daartoe heeft zij in december 2009 het college van burgemeester en wethouders gevraagd om een dergelijke loods te mogen richten.

Het vigerende bestemmingsplan laat de realisatie van een extra loods echter niet rechtstreeks toe, omdat het op de plankkaart opgenomen bouwvlak niet van voldoende omvang is. Wel is in dit plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het bouwvlak zodanig vergroot kan worden dat de loods gerealiseerd kan worden. De gemeente Zuidplas heeft te kennen gegeven bereid te zijn met gebruikmaking van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan de realisatie van het bouwplan. Hiertoe dient een wijzigingsplan opgesteld te worden, waarin het onderhavige plan voorziet.

## 1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied is gelegen in de Eendragtspolder, ten zuiden van de kern Zevenhuizen. Het perceel wordt ontsloten door de weg 'Zuideinde' en de grens van het onderhavige wijzigingsplan wordt gevormd door de kadastrale grenzen van het perceel.



Afbeelding 1: Het plangebied in relatie tot zijn omgeving.

## 1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Eendragtspolder" van de gemeente Zuidplas (voorheen de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle), gedeeltelijk goedgekeurd op 4 juli 2006. Dit plan is deels herzien door het bestemmingsplan "Eendragtspolder, herziening ex artikel 30 WRO" (voormalige gemeente Zevenhuizen-

Moerkapelle). Dit plan is goedgekeurd op 30 november 2007. Inmiddels zijn beide plannen onherroepelijk.

In het bestemmingsplan "Eendragtspolder" is het plangebied bestemd voor 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden' met de nadere aanduiding "AL" (zie afbeelding 2). Deze gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische bedrijfsuitvoering in de vorm van agrarische grondgebonden bedrijven. Bouwwerken mogen alleen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden opgericht en moeten ten dienste staan aan een volwaardig agrarisch bedrijf. Daarbij mag het maximale oppervlak aan bebouwing binnen het bouwvlak, zoals op de plankaart aangegeven, niet overschreden worden.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart thans geldende bestemmingsplan "Eendragtspolder"

#### 1.4 **Gekozen planopzet**

Het bestemmingsplan "Eendragtspolder" maakt de nieuwe werktuigenberging niet rechtstreeks mogelijk, daar deze loods buiten het bouwvlak is gesitueerd. Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid om via een binnenplanse procedure de bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden' te wijzigen. Hiermee kan zowel het bouwvlak als de toegestane oppervlaktemaat worden vergroot tot maximaal 1.524m<sup>2</sup>.

Het wijzigingsplan sluit qua juridische opzet aan op het nu vigerende bestemmingsplan en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch-planologische regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding (plankaart). Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden zoals deze in het moederplan "Eendragtspolder" zijn opgenomen en anderzijds een juridisch kader

voor het te realiseren bouwplan (hoofdstuk 2). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op de planregels en de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Zuidplas, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2009).



## 2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

### 2.1 *Bestaande situatie*

De Eendragtspolder is één van de droogmakerijen tussen de Rotte en de Ringvaart, twee boezems van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De polder bestaat uit twee delen (noord en zuid), die gescheiden worden door de Middelweg. In het zuidelijke deel van de Eendragtspolder ligt de Zevenhuizerplas (een voormalige zandwinning). Het noordelijke deel heeft momenteel nog een agrarische functie. Het betreft een kleipolder waarin akkerbouw- en tuinbouwbedrijven liggen, die wordt begrensd door de Rotte en de Rottemeren, de Hennipsloot, het dorp Zevenhuizen en de inmiddels tot de gemeente Rotterdam behorende wijk Nesselande.

De Eendragtspolder bestaat nagenoeg geheel uit intensief gebruikt akkerland en voor een beperkt deel uit intensief gebruikt cultuurgrasland (in het zuidwesten). Opgaande begroeiing is beperkt tot erfbeplantingen rond de boerderijen en enkele bomenrijen langs de grotere wegen aan de randen van het plangebied. Het plangebied bestaat daarnaast uit evenwijdig aan elkaar lopende waterlopen, met enkele loodrecht kruisende waterlopen (onder andere de Eerste Tocht). Door het intensieve agrarische grondgebruik is de huidige ecologische waarde in het gebied gering, met uitzondering van de waterlopen en oevers.

De randen van de polder zijn in gebruik als erven van boerderijen en kwekers (eventueel met kassen). In het gebied zijn momenteel 7 glastuinbouwbedrijven gevestigd. De totale oppervlakte aan glasopstand is 13 ha. Door het ontbreken van een ontsluitingsstructuur is het centrale deel alleen toegankelijk voor grondeigenaren en grondgebruikers.

Maatschap Van den Hoek runt sinds 1996 in de Eendragtspolder een akkerbouw- en vollegrondsgroenteteeltbedrijf. Het bedrijf is gesitueerd in de lintbebouwing langs de dijk van de ringvaart ten zuiden van de kern Zevenhuizen. Voor de bedrijfsvoering beschikt de maatschap over totaal 77 ha grond, waarvan 9 ha in eigendom is, 48 ha regulier wordt gepacht en 20 ha van jaar op jaar los wordt gehuurd van DLG. In 2010 worden de volgende producten geteeld:

- granen (35 ha);
- aardappelen (20 ha);
- spruiten (15 ha)
- suikerbieten (7 ha).

De spruiten worden op het eigen bedrijf gesorteerd.

Op het perceel Zuideinde 5 zijn een woonhuis en een boerderijschuur vast aan de woning, van ongeveer 80 m<sup>2</sup>, aanwezig. Deze schuur is in gebruik voor de stalling van enkele kleine machines en voor opslag. Daarnaast is ook een veldschuur van ongeveer 375 m<sup>2</sup> aanwezig, die dienst doet als een opslag- annex sorteringsruimte. Het laatste bedrijfsgebouw betreft een schuur van circa 360 m<sup>2</sup>. Deze wordt voornamelijk gebruikt als opslagruimte voor aardappelen, waarbij deze schuur een opslagcapaciteit heeft voor 850 ton.

### 2.2 *Projectbeschrijving*

De bedrijfsomvang van Maatschap Van den Hoek is de afgelopen jaren toegenomen. Dit heeft tot gevolg dat de maatschap meer machines nodig heeft om het werk te kunnen uitvoeren. Deze machines worden verder qua omvang steeds groter. Daar alle bedrijfsopstallen op het perceel al volledig benut worden, kunnen deze werktuigen niet meer op eigen terrein gestald worden.

Momenteel wordt door de maatschap een op korte afstand van het perceel gelegen loods van DLG gehuurd. Het is echter onzeker of deze huur op langere termijn kan worden voortgezet.

Daarnaast dient bij opslag en sortering van producten op termijn voldaan te worden aan de voedselveiligheidsnormen van GlobalGap<sup>1</sup>. Om hieraan te kunnen voldoen moet de sortering van producten (in dit geval spruiten) in een afgescheiden ruimte plaatsvinden, afgeschermd van machines. Vanwege de beperkte stallingsruimte is dit nu niet mogelijk.

Voor een doelmatige voortzetting van de huidige bedrijfsvoering en een eventueel toekomstige uitbreiding hiervan is het noodzakelijk om een werktuigenberging op te richten. Dit wordt ook door de Agrarische Beoordelingscommissie onderstreept (zie bijlage 1). Deze schuur kent een oppervlakte van ongeveer 400 m<sup>2</sup>. Onderstaande afbeelding geeft ruwweg de locatie van de nieuwe loods op het perceel weer. Voor deze locatie is gekozen, vanwege de diverse hoogteverschillen die aanwezig zijn op het erf. Daarnaast wordt het 'plein' tijdens het inschuren en afvoeren van aardappelen in gebruik genomen door trekkers met kiepers en de inschuurlijn met transportbanden. Deze ruimte kan dan ook niet bebouwd worden. Daarbij zorgt deze positionering ervoor dat de bestaande verkeersbewegingen op het perceel niet drastisch veranderen. De ingang van de nieuwe berging komt namelijk ter plaatse van de ster (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: Plaats nieuwe loods op perceel

<sup>1</sup> GlobalGap staat voor Global Good Agricultural Practice; dit zijn eisen die wereldwijd aan boeren en tuinders worden gesteld aangaande voedselveiligheid, duurzaamheid en kwaliteit. Het Centraal Bureau Levensmiddelenhandel heeft voor de Nederlandse markt namens de supermarkten het heft in handen genomen om de invoering van GlobalGap te bevorderen. Uiteindelijk moet GlobalGap een overkoepelende norm worden voor voedselveiligheid in de primaire sector.

### 3. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

Ten behoeve van dit wijzigingsplan is door de Milieudienst Midden-Holland voor een aantal aspecten een milieukundig advies afgegeven (Milieukundig advies Zuideinde 5 Zevenhuizen, mei 2010). Daar waar in dit hoofdstuk gerefereerd wordt aan het milieukundig advies, wordt deze rapportage van de milieudienst bedoeld (zie bijlage 2).

#### 3.1 **Water**

De aan stedelijk water gekoppelde ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden kunnen worden gezien als basis voor een hoogwaardig woon- en leefklimaat binnen de bebouwde kom. Het watersysteem kan bovendien, samen met een groen netwerk van stadsparken en natuurterreinen, de ecologische verbinding tussen stad en buitengebied vormen. Aandacht voor het water in de bebouwde omgeving werkt bovendien positief uit voor het regionale watersysteem, bijvoorbeeld waar het gaat om waterkwaliteit, verdroging, retentie en watergebruik. Door specifieke aandacht te geven aan duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving wordt het belang van de watersysteembenadering benadrukt.

##### *Europees beleid*

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

##### *Nationaal beleid*

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. De meest directe beleidsplannen zijn de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Deze plannen hebben tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. Tevens is in het NBW vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. Hierdoor wordt een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen.

##### *Provinciaal beleid*

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdogaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.

2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

#### *Regionaal beleid*

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het HHSK heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015, dat op 25 november 2009 door de verenigde vergadering is vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het HHSK met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. De missie in dit plan luidt kortweg: 'Droge voeten en schoon water'. De taken worden opgepakt vanuit de bestuurlijke visie, waarin de volgende accenten zijn opgenomen:

1. De basis op orde houden tegen aanvaardbare tarieven; de waterstaatkundige belangen in het beheersgebied worden het beste behartigd door te focussen op de kerntaken, waarbij een stijging van de belastingdruk zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Focussen op waterveiligheid; het onderdeel 'droge voeten' in het motto staat voor veiligheid. Om de dijken en andere waterkeringen zo optimaal mogelijk te kunnen beheren en onderhouden, wordt kennis en expertise gekoesterd en waar nodig uitgebreid. Daarnaast zijn innovatie en duurzaamheid in toenemende mate voorwaarden voor het bieden van een veiligheidsniveau dat past bij het belang van het beheersgebied.
3. Aandacht voor ruimtelijke ontwikkelingen; HHSK pakt zijn rol in gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke plannen en past daarbij de watertoets toe. Ruimtelijke plannen moeten waarborgen bevatten voor waterveiligheid, -kwantiteit en -kwaliteit. Tevens moeten zij een visie bevatten die voldoende ruimte biedt voor de opgave die waterschappen hebben. Door het aandeel in het planproces te handhaven en daar waar mogelijk te versterken, probeert het hoogheemraadschap een faciliterende rol op zich te nemen en daar waar nodig voorwaarden te stellen.
4. Samen werken aan een duurzaam en veilig watersysteem; het hoogheemraadschap wil in een zo vroeg mogelijk stadium structureel een plaats aan tafel te krijgen als gewaardeerd gespreks- en samenwerkingspartner. Hierbij stelt het hoogheemraadschap zich omgevingsgericht op, en wordt ingespeeld op de actuele ontwikkelingen en worden belanghebbenden bij het werk betrokken.

#### *Beschrijving huidige situatie watersysteem*

De Eendragtspolder kent een verkavelingsstructuur van een droogmakerij met het kenmerkende slotenpatroon. Deze sloten hebben een afwaterende functie en komen uit in drie hoofdwatgangen, te weten de Eerste, Tweede en Derde Tocht. De sloten aan weerszijden langs de Middeweg voeren vervolgens het water via het gemaal Leemhuis-Stout af naar de Rotte.

De polder wordt omsloten door de Rotteboezem (west), Hennipsloot (noord) en Ringvaart (oost). Aan de zuidzijde van de polder ligt de Zevenhuizerplas en een met water gevulde zandwinput. Het boezempeil van de Rotte en de Ringvaart bedraagt -1,0 m NAP, respectievelijk -2,15 m NAP. Het peil in de Zevenhuizerplas en zandwinput varieert tussen -5,2 en -5,5 m NAP. Voor de diep gelegen Eendragtspolder geldt een streefpeil van -6,45 m NAP, zoals vastgelegd in een peilbesluit.

In het onderhavige plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Wel zijn aan de achterzijde van het perceel enkele sloten gelegen. Zowel het hemel- als het afvalwater wordt via een gemengd rioolstelsel afgevoerd. Daarnaast is een deel van het plangebied gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering van de Ringvaart. In deze zone gelden beperkingen voor ontgraven en bouwen; hiervoor dient dan ook eerst ontheffing van de Keur worden aangevraagd bij de waterkeringbeheerder.

#### *Beschrijving toekomstige situatie watersysteem*

Het onderhavige plan maakt het mogelijk dat het bouwvlak wordt vergroot, waardoor een werktuigenberging op het perceel Zuideinde 5 kan worden opgericht. Deze loods is gesitueerd op een locatie die thans braak ligt en wordt gekenmerkt door een vorm van halfverharding. Feitelijk kan daarmee worden gesteld dat het oppervlak van de loods van ongeveer 400 m<sup>2</sup>, leidt tot een even zo grote toename van het verhard oppervlak. Daar waar het water voorheen echter via de bodem werd afgevoerd naar de omliggende sloten, zal ook in de nieuwe situatie het hemelwater direct worden afgevoerd naar diezelfde sloten. Daarmee is slechts sprake van een wijziging ten aanzien van de wijze waarop het water wordt afgevoerd, waarbij gesteld kan worden dat in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een minder grote kans op verontreiniging. Compenserende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### *Overleg met waterbeheerder*

Het wijzigingsplan is op 4 juni 2010 informeel voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Naar aanleiding van dit overleg is de waterparagraaf op onderdelen aangepast. Zo is de toename van de verharding nader toegelicht, is de beleidsparagraaf geactualiseerd en is op de verbeelding en in de planregels een dubbelbestemming opgenomen voor de beschermingszone van de waterkering.

### **3.2 Geluidhinder**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Het onderhavige wijzigingsplan maakt geen geluidgevoelige objecten mogelijk, maar indirect de realisatie van een werktuigenloods. Een dergelijke voorziening behoeft geen toetsing in het kader van de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. In het kader van de Wet milieubeheer kan een nader onderzoek wel noodzakelijk zijn. Hiervoor wordt echter verwezen naar paragraaf 3.5.

### **3.3 Luchtkwaliteit**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde

concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De realisatie van een werktuigenloods valt niet onder een van de uitzonderingscategorieën genoemd in de Regeling NIBM. Dit betekent dat op een andere wijze aangetoond moet worden dat het project niet in betekende mate zal bijdragen. In het milieukundig advies wordt echter geconcludeerd dat in deze loods geen activiteiten plaatsvinden die luchtverontreiniging tot gevolg hebben. Tevens nemen de vervoersbewegingen niet dermate toe, dat sprake is van een in betekende mate bijdragen aan de concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De realisatie van het bouwplan wordt daarmee conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

### **3.4 Externe veiligheid**

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS) en "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" (1984) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10<sup>-6</sup>), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10<sup>-6</sup> contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Afhankelijk van de aard van de risicobron is sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van tenminste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het groepsrisico (GR) weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Uit de provinciale risicokaart valt op te maken dat in de directe nabijheid van het plangebied een aantal risicobronnen is gelegen, te weten een gasdrukregelstation aan de Zuidplasweg, de Zuidplasweg zelf vanwege wegtransport en een buisleiding van de GasUnie. De bijbehorende risicocontouren van deze bronnen zijn echter niet over het plangebied gelegen. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe verblijfsruimten mogelijk; het groepsrisico zal dan ook niet veranderen. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid wordt niet noodzakelijk geacht.

### **3.5 Milieuzonering**

In de directe nabijheid van een bouwplan kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan het bouwplan zelf bedrijvigheid mogelijk maken, dat weer een (nadelige) invloed om de omgeving kan hebben.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat het agrarisch bouwvlak wordt vergroot ten behoeve van de realisatie van een werktuigenberging. In de buurt van dit agrarisch bedrijf zijn enkele gevoelige objecten (woningen) gelegen. Deze nieuwe loods wordt op een kortere afstand van deze objecten gerealiseerd, dan in de huidige situatie het geval is. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) hebben bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en fruitteeltbedrijven (SBI-code 011,012, 013) een maximale hindercontour van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen de bestaande woningen op Zuideinde 6 en 7 en de nieuwe loods bedraagt 15 tot 20 meter. De realisatie van de loods zou in principe niet mogelijk zijn.

Uit het advies van de Milieudienst Midden-Holland blijkt echter dat het akkerbouwbedrijf aan Zuideinde 5 valt onder het Besluit landbouw milieubeheer, waardoor de geluidsniveaus uit bijlage B van het Besluit van toepassing zijn. Deze niveaus betreffen alleen vast opgestelde installaties en toestellen. Aangezien de loods wordt gebruikt als werktuigenberging, is alleen het geluid van voertuigbewegingen van en naar de schuur relevant. Hierdoor wordt automatisch voldaan aan het gestelde in het Besluit landbouw milieubeheer ten aanzien van de dagperiode.

Indien in de avond- en nachtperiode verkeersbewegingen van materieel plaatsvinden op het terrein, moet worden getoetst aan de maximale geluidsniveau van respectievelijk 65 dB(A) (avondperiode) en 60 dB(A) (nachtperiode). Indicatieve berekeningen door de milieudienst wijzen uit dat de piekniveaus in een worst case benadering circa 70 dB(A) bedragen, waardoor tussen 19.00 en 6.00 uur verkeersbewegingen zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Dit zal echter in de milieuvergunning geregeld moeten worden.

### **3.6 Bodem**

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. Uit het advies van de milieudienst blijkt dat voor het realiseren van een werktuigenberging geen historisch bodemonderzoek noodzakelijk is, daar geen verblijfsruimte wordt gecreëerd.

### **3.7 Archeologie**

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de Wamz om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij ontheffing daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van bouw- en aanlegvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Door de Milieudienst Midden-Holland is een voortoets uitgevoerd. Hierbij is op basis van een bureauonderzoek bepaald of binnen het plangebied archeologisch waardevolle artefacten voorkomen of kunnen worden verwacht. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied zowel op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland als op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden in twee delen is gesplitst. Het noordoostelijk deel is gelegen op restveen met daarin een kleine kans op het aantreffen van sporen daterende vanaf de Middeleeuwen. Voor het westelijk deel, waar de bovengrond gevormd is door een droogmakerij, is geen verwachting aangegeven. In principe zouden hier archeologische sporen en resten daterende vanaf de Middeleeuwen verwacht kunnen worden. Iets ten westen van het plangebied ligt in de ondergrond een stroomgordel van de Gouderak. Deze heeft een redelijke tot grote trefkans op archeologische sporen, daterende vanaf de Middeleeuwen. In het verleden is de westflank van deze stroomgordel ter hoogte van het plangebied reeds onderzocht. Hierbij zijn geen archeologische sporen of resten aangetroffen.

Op basis van deze onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat voor het grootste deel van het plangebied waarschijnlijk relatief weinig archeologische waarden te verwachten zijn. De meeste archeologische waarden zijn waarschijnlijk grotendeels verdwenen als gevolg van de verveningen en inpoldering in de Nieuwe tijd. Op basis van kaartmateriaal en de historische gegevens zijn waarschijnlijk alleen archeologische waarden daterende uit de 18de eeuw en later te verwachten.

Aangezien eventuele archeologische waarden waarschijnlijk grotendeels verdwenen zijn met de vervening in de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd en aangezien bij archeologisch onderzoek op de naastgelegen stroomgordel geen archeologische waarden aangetroffen zijn, is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Mochten tijdens de graaf- en bouwwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dan geldt hiervoor een meldingsplicht.

### **3.8 *Ecologie en landschappelijke inpassing***

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Een van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staat- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen van het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Dankzij de Natuurbeschermingswet voldoet Nederland grotendeels aan de eisen van de Europese Habitatrichtlijn. Onder de Natuurbeschermingswet vallen dus de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden deeluitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten.

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (ff-wet); hierdoor worden de in deze wet aangemerkte soorten beschermd ongeacht waar deze planten en dieren zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit het advies van de milieudienst blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde natuurgebieden zijn gelegen, behalve de ecologische verbindingzone Zevenhuizerplas - Groene Zoom. De geplande werkzaamheden hebben vanwege de afstand echter geen invloed op deze verbindingzone.

Voor wat betreft de soortbescherming concludeert de milieudienst dat in het plangebied geen Rode Lijst soorten aangetroffen of te verwachten zijn. Hierdoor is compensatie op basis van het provinciaal compensatiebeginsel van Zuid-Holland niet aan de orde. De algemeen beschermde soorten Groene en Bruine Kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander worden wel in het plangebied verwacht. Deze soorten vallen onder categorie 1; hiervoor hoeft dan ook geen ontheffing aangevraagd te worden.

Daarnaast zijn in het plangebied enkele algemene vogelsoorten foeragerend waargenomen, zoals Tjiftjaf, Houtduif, Merel en Kauw. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Ontheffing is echter niet noodzakelijk, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Aangezien de ff-wet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent, wordt voorafgaand aan de werkzaamheden door een deskundige gecontroleerd of nesten in eventuele te kappen bomen en struiken aanwezig zijn. Indien dit het geval is, worden de werkzaamheden uitgesteld.

Uit het advies van de milieudienst blijkt tevens dat in de omgeving van het plangebied verschillende streng beschermde vleermuissoorten voorkomen, zoals Gewone en Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis. Het is mogelijk dat de bomen binnen het

plangebied en de bomen op het terrein van het buurperceel een rol spelen als foerageergebied. Omdat de rest van de omgeving van het plangebied echter een zeer open karakter heeft, bestaat de verwachting dat het gebied geen belangrijke rol speelt. De bestaande opstallen op het perceel worden naar verwachting niet gebruikt als nestgebied. Het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is op het moment dat er werkzaamheden plaats gaan vinden een zeer geschikt biotoop voor de streng beschermde Rugstreeppad, met name als overwinteringsplaats. Het kan echter ook als voortplantingsplaats gebruikt worden, als plassen ontstaan door stagnerend regenwater. Mochten de bouwwerkzaamheden tijdens de voortplantingsperiode (globaal tussen half april en juli) uitgevoerd worden, dan dient het perceel ongeschikt gemaakt te worden. Dit kan door te voorkomen dat ondiepe poelen en plassen ontstaan waar de Rugstreeppad eieren in legt. Om te voorkomen dat deze pad overwintert op het perceel, dient voorkomen te worden dat veel opgespoten grond of zandhopen op het perceel liggen, waarin de pad zich in kan graven voor de overwintering.

## 4. UITVOERBAARHEID

### 4.1 *Vooroverleg en tervisielegging*

Het vooroverleg heeft reeds plaatsgevonden ten tijde van de procedure van het vigerende bestemmingsplan 'Eendragtspolder'. Daarin was de wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheid reeds opgenomen. Het wijzigingsplan betreft daarmee geen afwijkende situatie t.o.v. de mogelijkheden die het moederplan al bood.

Gedurende de tervisielegging van het ontwerp-wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend, waarmee aangenomen kan worden dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

### 4.2 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De te ontwikkelen grond binnen het plangebied zijn in particuliere eigendom en het te realiseren bouwplan wordt op particulier initiatief ontwikkeld. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Zuidplas vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.



## II. REGELS



## **INHOUDSOPGAVE PLANREGELS**

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....</b>	<b>31</b>
Artikel 1 – Van toepassing verklaring .....	31
Artikel 2: Begrippen .....	31
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS .....</b>	<b>33</b>
Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschapswaarden .....	33
Artikel 4: Waterstaat - Waterkering .....	33
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....</b>	<b>35</b>
Artikel 5: Doorgevoerde wijzigingen .....	35
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....</b>	<b>37</b>
Artikel 6: Slotregel .....	37



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### **Artikel 1 – Van toepassing verklaring**

Op dit wijzigingsplan zijn de voorschriften van het bestemmingsplan "Eendragtspolder" van de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle van toepassing.

### **Artikel 2: Begrippen**

Plan: het wijzigingsplan "Zuideinde 5, Zevenhuizen" van de gemeente Zuidplas.



## **HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschapswaarden**

Voor de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', waaronder wordt verstaan de bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden' als bedoeld in artikel 6 van het bestemmingsplan "Eendragtspolder", zijn de voorschriften van het bestemmingsplan "Eendragtspolder", voor zover relevant en met uitzondering van artikel 24 (slotbepaling), overeenkomstig van toepassing.

### **Artikel 4: Waterstaat - Waterkering**

Voor de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', waaronder wordt verstaan de bestemming 'Primair waterkering (dubbelbestemming)' als bedoeld in artikel 14 van het bestemmingsplan "Eendragtspolder", zijn de voorschriften van het bestemmingsplan "Eendragtspolder", voor zover relevant en met uitzondering van artikel 24 (slotbepaling), overeenkomstig van toepassing.



## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 5: Doorgevoerde wijzigingen

Naast het gestelde in artikel 3 is ook de plankaart met het nummer TEK02-ZEV000101-01B behorende bij het bestemmingsplan "Eendragtspolder" van de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle voor perceel Zuideinde 5 als volgt gewijzigd:

- a. het bouwvlak is vergroot;
- b. de genoemde gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen is vergroot van 1.270 m<sup>2</sup> naar 1.524 m<sup>2</sup>.

Een en ander is aangegeven op de bij dit plan behorende verbeelding met nummer 19.28.1.



## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### **Artikel 6: Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de naam: Regels van het wijzigingsplan Zuideinde 5, Zevenhuizen.



### III. VERBEELDING






# VERKLARING

## Plangebied

—●— Plangrens

## Enkelbestemmingen

 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden


## Dubbelbestemmingen

 Waterstaat - Waterkering

## Bouwvlakken

 Bouwvlak

## Maatvoeringen

 Maximum bebouwd oppervlak (m2)

project:  
**Zuideinde 5**

gemeente:  
**Zuidplas**

fase:  
vastgesteld wijzigingsplan

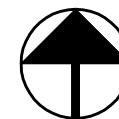
opdrachtgever:  
Maatschap Van den Hoek

datum : 26 oktober 2010

schaal: 1:1000 (A4)

Identificatienummer: NL.IMRO.1892.Wpzuideinde5-Va01

projectnummer:  
19.28.1



 **BOdG**  
ruimtelijk advies

Postbus 6083  
3002 AB Rotterdam  
email: info@bodg.nl  
tel: 06-48384580